

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE  
INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL  
—  
2016





# SOMMAIRE

Message du Président .....	2	<b>06. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE.. 145</b>	
La gouvernance .....	3	6.1 La stratégie de responsabilité sociétale de l'entreprise.....	146
Notre modèle de création de valeur .....	4	6.2 Des sites engagés dans la cité .....	151
La répartition de la valeur .....	6	6.3 Une entreprise responsable : maîtriser les impacts environnementaux.....	153
Chiffres clés.....	8	6.4 Une entreprise responsable : développer l'engagement des collaborateurs.....	162
Mercialys en Bourse.....	10	6.5 Méthodologie et vérification des données.....	168
Implantations .....	11	<b>07. ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO .....177</b>	
Faits marquants de l'année 2016 .....	12	7.1 Organisation opérationnelle.....	178
<b>01. RAPPORT D'ACTIVITÉ .....17</b>		7.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino.....	179
1.1 Mercialys a livré six projets au 2 <sup>e</sup> semestre 2016, engendrant 3 millions d'euros de loyers en base annuelle pour un rendement net de 11,0 % .....	18	7.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys.....	186
1.2 Des investissements significatifs réalisés en 2016, alimentant la progression des loyers et le pipeline de développements à moyen terme.....	19	<b>08. ANALYSE DES RISQUES ..... 193</b>	
1.3 Un pipeline de développements fourni engendrant des livraisons significatives en 2017.....	19	8.1 Facteurs de risques .....	194
1.4 La Convention de Partenariat conclue avec le groupe Casino prorogée jusqu'à fin 2020.....	20	8.2 Assurances et couverture des risques .....	203
1.5 Des cessions participant au renforcement de la structure financière et au financement des développements .....	20	<b>09. COMPTES CONSOLIDÉS..... 207</b>	
1.6 Un plan de cession entraînant une baisse du ratio d'endettement significativement en deçà de 40 % à fin 2017.....	21	9.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés .....	208
1.7 L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de + 5,1 % sur 12 mois .....	21	9.2 États financiers.....	210
1.8 Une structure financière solide.....	22	9.3 Notes aux états financiers consolidés .....	215
<b>02. RAPPORT FINANCIER..... 25</b>		<b>10. COMPTES SOCIAUX ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016 ..... 259</b>	
2.1 États financiers.....	26	10.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels.....	260
2.2 Principaux faits marquants 2016.....	29	10.2 États financiers.....	262
2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année .....	31	10.3 Annexe aux comptes sociaux.....	265
2.4 Commentaires sur l'activité .....	31	10.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés .....	283
2.5 Commentaires sur les résultats consolidés .....	33	10.5 Résultat de la société au cours des cinq derniers exercices .....	289
2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier.....	40	10.6 Informations sur les délais de paiement de la société Mercialys .....	289
2.7 Perspectives.....	42	<b>11. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE..... 291</b>	
2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période .....	42	11.1 Projets de résolutions.....	292
2.9 Mesures de performance EPRA .....	43	11.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription .....	316
<b>03. PATRIMOINE ET ÉVALUATION ..... 47</b>		11.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 26 à 28 de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 avril 2017 .....	318
3.1 Un patrimoine évalué à 3 797 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2016 .....	48	<b>12. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ..... 321</b>	
3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés .....	49	12.1 Informations générales.....	322
3.3 Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel .....	50	12.2 Acte constitutif et statuts.....	327
3.4 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de Mercialys .....	55	12.3 Documents accessibles au public .....	333
<b>04. VIE BOURSIÈRE..... 61</b>		12.4 Capital social.....	333
4.1 Marché du titre Mercialys.....	62	12.5 Historique.....	339
4.2 Répartition du capital et des droits de vote au 31 janvier 2017.....	63	12.6 Recherche et développement, brevets et licences.....	340
4.3 Franchisements de seuils.....	63	12.7 Responsable du document de référence .....	341
4.4 Programme de rachat d'actions.....	64	12.8 Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2009 – Tableau de concordance .....	342
4.5 Convention d'actionnaires .....	66	12.9 Rapport financier annuel – Table de concordance .....	344
4.6 Politique de distribution .....	67	12.10 Rapport de gestion du Conseil d'Administration – Table de concordance.....	345
4.7 Politique de communication .....	68	12.11 RSE – Table de concordance.....	346
4.8 Agenda Financier 2017.....	68	12.12 Glossaire .....	351
<b>05. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE..... 71</b>			
5.1 Conseil d'Administration – Direction Générale .....	72		
5.2 Commissaires aux comptes.....	114		
5.3 Rapport du Président .....	116		
5.4 Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225.235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Mercialys S.A.....	141		

# MESSAGE DU PRÉSIDENT



Chers actionnaires,

La performance de votre Société aura été particulièrement satisfaisante en 2016 malgré un marché qui est resté difficile.

Ainsi, la croissance organique hors effet de l'indexation est demeurée à un point haut de + 3,5 %, et le résultat récurrent a progressé de + 5,4 %. Conformément à l'objectif communiqué en 2016, le dividende de 1,06 euro par action (soit 85 % du résultat des opérations) qui sera proposé à l'Assemblée Générale représentera un rendement attractif de 5,5 % sur le cours au 31 décembre 2016.

L'attractivité du modèle de foncière leader de proximité de Mercialys s'inscrit dans la durée, et les commerçants présents sur nos sites ont bénéficié d'une nette surperformance en termes de fréquentation et d'évolution de leur chiffre d'affaires par rapport aux moyennes nationales. Cette tendance sous-jacente forte permet de soutenir la croissance organique de nos loyers et nos résultats. L'activité de Commerce Éphémère, qui fait partie intégrante de notre proposition commerciale vis-à-vis des enseignes et des clients, a également connu une nouvelle année de forte croissance.

Des succès significatifs sur les livraisons de projets ont jalonné 2016, démontrant la

rapidité d'exécution et le niveau de rendement de notre pipeline, et participant à la croissance des résultats de Mercialys. Ainsi, la principale réussite, en termes d'ampleur, a été la livraison de l'extension du centre commercial Espaces Fenouillet à Toulouse : ce projet livré en novembre, et représentant une valeur d'actif de 134 millions d'euros, est une étape décisive qui a permis de transformer ce site en un véritable pôle d'attraction régional de 82 000 m<sup>2</sup> en moins de trois ans.

Parallèlement, Mercialys a livré cinq nouveaux projets de transformation des hypermarchés acquis en 2014 et 2015. Ces extensions ont permis l'implantation de nouvelles enseignes locomotives puissantes sur les sites d'Aix-en-Provence, Angers, Anglet, Nîmes et Rennes. Votre Société a encore renforcé son positionnement de leader sur l'île de La Réunion, au travers de la livraison d'un nouveau retail park à Sainte-Marie.

2016 a également représenté une année charnière sur deux enjeux majeurs : la connaissance clients et la digitalisation. En effet, Mercialys a bénéficié des effets du déploiement de la marque transverse G La Galerie initié en 2015.

Votre Société a capitalisé sur ce socle pour développer encore sa stratégie marketing de connaissance client et de digitalisation, afin de développer la fidélité de nos visiteurs et la fréquentation sur les sites.

Enfin, Mercialys aura mis l'accent en 2016 sur sa politique de Responsabilité sociétale de l'entreprise, améliorant la gestion de ses indicateurs environnementaux et confortant ses bonnes pratiques sur les aspects sociétaux dont le prix obtenu sur la féminisation des instances dirigeantes est un reflet.

La gouvernance s'est encore renforcée, avec la nomination d'une nouvelle administratrice indépendante, portant le taux d'indépendance du Conseil d'Administration de votre Société à 58,3 %, et son taux de féminisation à 41,7 %.

Dans un contexte économique de croissance limitée, Mercialys mettra en œuvre des plans d'actions volontaristes pour renforcer la fréquentation de ses sites, et bénéficiera à nouveau de livraisons de projets significatifs. Votre Société mènera également un plan de cessions d'actifs visant à renforcer son profil financier, cristalliser des valeurs optimales dans un contexte de marché toujours porteur, et financer son pipeline de développements très relatif. Le ratio d'endettement

(LTV) devrait ainsi baisser significativement en deçà de 40 % d'ici à la fin 2017. Ce programme de cessions a déjà été lancé, Mercialys a d'ores et déjà vendu pour 72 millions d'euros d'actifs début 2017, le LTV pro forma à fin janvier 2017 ressortant ainsi à 39,1 %.

Dès lors, Mercialys s'est fixée pour objectifs au titre de 2017 une croissance organique des loyers de + 2 % au-dessus de l'indexation par rapport à 2016.

Le résultat des opérations (FFO) par action s'affichera en recul de l'ordre de - 5 % en raison des cessions d'actifs, cette tendance pouvant évoluer en fonction du calendrier des arbitrages. Enfin, le dividende au titre de 2016 correspondra à une fourchette de 85 % à 95 % du résultat des opérations (FFO) 2017.

**“  
L'attractivité  
du modèle de  
foncière leader  
de proximité  
de Mercialys  
s'inscrit dans  
la durée.  
”**

ÉRIC LE GENTIL

Président-Directeur Général de Mercialys

# LA GOUVERNANCE

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Éric Le Gentil**  
Président-Directeur Général  
de Mercialys

**Victoire Boissier**  
Directeur Administratif et Financier,  
Louvre Hôtels Group

**Bernard Bouloc**  
Professeur agrégé de droit privé

**Anne-Marie de Chalambert**  
Administratrice de sociétés

**Élisabeth Cunin-Diéterlé**  
Présidente du Directoire  
du groupe Camaïeu

**Yves Desjacques**  
Directeur des Ressources Humaines  
du groupe Casino

**Jacques Dumas**  
Directeur Général Adjoint  
de la société Euris

**Antoine Giscard d'Estaing**  
Directeur Financier du groupe  
Casino, Représentant de l'actionnaire  
de référence

**Marie-Christine Levet**  
Administratrice de sociétés

**Ingrid Nappi-Choulet**  
Professeur-Chercheur

**Michel Savart**  
Président-Directeur Général  
de la société foncière Euris

**Bruno Servant**  
Représentant de la société Generali

## LE COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

**Anne-Marie de Chalambert**  
Administratrice de sociétés

**Élisabeth Cunin-Diéterlé**  
Présidente du Directoire  
du groupe Camaïeu

**Bernard Bouloc**  
Professeur agrégé de droit privé

**Yves Desjacques**  
Directeur des Ressources Humaines  
du groupe Casino

**Michel Savart**  
Représentant de l'actionnaire de  
référence, Président-Directeur  
Général de la société Foncière Euris

## LE COMITÉ D'AUDIT

**Marie-Christine Levet**  
Administratrice de sociétés

**Ingrid Nappi-Choulet**  
Professeur-Chercheur

**Bernard Bouloc**  
Professeur agrégé de droit privé

**Jacques Dumas**  
Directeur Général Adjoint  
de la société Euris

## LE COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

**Anne-Marie de Chalambert**  
Administratrice de sociétés

**Bruno Servant**  
Représentant de la société Generali

**Michel Savart**  
Président-Directeur Général  
de la société foncière Euris

**Antoine Giscard d'Estaing**  
Directeur Financier du groupe  
Casino, Représentant de l'actionnaire  
de référence

**Éric Le Gentil**  
Président-Directeur Général  
de Mercialys

## LA DIRECTION GÉNÉRALE

**Éric Le Gentil**  
Président-Directeur Général  
de Mercialys

**Vincent Ravat**  
Directeur Général Délégué

# NOTRE MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR

**Le modèle de Mercialys** se situe à la croisée de deux secteurs clés de l'économie en France : l'immobilier et le commerce.

Les enjeux opérationnels et financiers de la Société sont liés à la compréhension et à la faculté d'adaptation aux besoins des enseignes face au changement des modes de consommation, ainsi qu'à une maîtrise de l'outil immobilier et une capacité à le faire évoluer en cohérence avec notre positionnement.

**Notre stratégie** repose en effet sur la transformation permanente d'actifs immobiliers pour les adapter à l'évolution des comportements d'achat et pour en développer et pérenniser les revenus locatifs tout en maîtrisant le temps immobilier. La mise en œuvre de cette stratégie est rendue possible par :

- nos implantations dans des régions particulièrement attractives, économiquement et démographiquement, où le renforcement de l'offre est opportun et où nos actifs, localisés historiquement en périphérie, sont rattrapés par la croissance d'agglomérations dynamiques ;
- l'existence de réserves foncières ;
- notre capacité à requalifier les surfaces commerciales.

Dans ce cadre, Mercialys travaille en **coopération avec les autorités et partenaires économiques locaux** pour inscrire nos galeries de proximité dans des politiques urbanistiques à long terme et développe des partenariats avec des enseignes nationales et des acteurs indépendants locaux.

Au travers de cette stratégie, Mercialys se positionne en véritable **partenaire de ses enseignes locataires**. Elle vise à fournir non seulement des espaces, mais également un écosystème de services associé à une identité porteuse de différenciation. Ainsi, les commerçants bénéficient du support d'une marque nationale, G La Galerie, qui permet de mutualiser des ressources en termes de communication, d'offre digitale et de pilotage de la performance environnementale, le tout au service des consommateurs.

Enfin, Mercialys constitue un **acteur de proximité pour les visiteurs**, dont plus de la moitié fréquente nos centres une à plusieurs fois par semaine. À ce titre, elle accorde une attention particulière à l'excellence opérationnelle, à l'amélioration continue de l'offre commerciale et à son renouvellement régulier, grâce notamment au Commerce Éphémère, segment sur lequel Mercialys est *leader* en France.

## RESSOURCES

### Humain

116 salariés  
12,52 M€ de frais de personnel  
1 082 heures de formation

### Foncier

921 200 m<sup>2</sup> GLA exploités  
71 sites  
554 M€ de *pipeline* de développement

### Savoir faire

2 229 baux en portefeuille

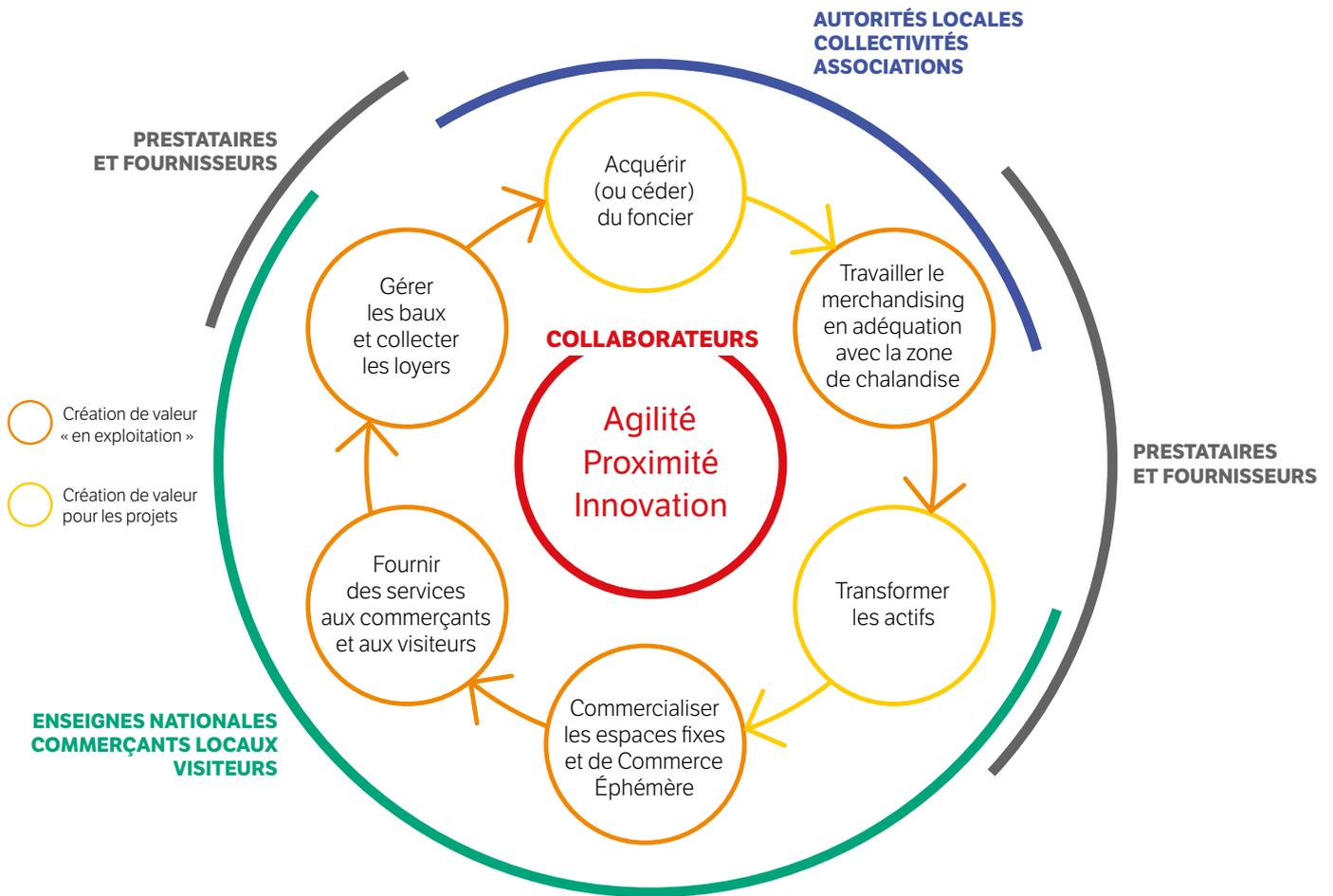
### Environnement

170 kWh/m<sup>2</sup> d'intensité  
énergétique surfacique

### Financier

410 M€ de lignes de crédits  
1,2 Md€ d'émissions obligataires

## BUSINESS MODEL



## RÉSULTATS

Extra-financiers

Financiers

# LA RÉPARTITION DE LA VALEUR

## LES RESSOURCES SUR LESQUELLES NOUS CAPITALISONS

**Pour mener à bien cette stratégie, Mercialys s'appuie avant tout sur ses collaborateurs.** La gestion d'un parc de 71 sites et la mise en œuvre d'un ambitieux *pipeline* de développements de 554 millions d'euros mobilisent des équipes expertes, spécialisées dans chaque étape du cycle de vie d'un actif : les équipes d'exploitation et nos prestataires de gestion locative pour la gestion quotidienne, épaulées par les équipes d'*asset management* et de commercialisation. Ces dernières jouent également un rôle majeur dans les projets de transformation d'actifs menés conjointement avec la maîtrise d'ouvrage déléguée. La connaissance pointue des caractéristiques des zones de chalandise des galeries et des différentes typologies d'enseignes pour une bonne adéquation aux

besoins des consommateurs, pilotée par les équipes marketing et communication, est au cœur de la réussite de la gestion et de la transformation de nos sites.

**L'activité de foncière étant par essence capitalistique, Mercialys mène une politique financière équilibrée,** illustrée par un ratio d'endettement à fin 2016 de 41,2 %. Les ressources financières utilisées sont levées avant tout auprès du marché obligataire (2 souches obligataires pour 1,2 milliard d'euros) et directement auprès d'acteurs financiers (encours net de 290 millions d'euros de billets de trésorerie à fin 2016). Mercialys dispose également de 410 millions d'euros de lignes de crédits non utilisées assurées essentiellement auprès d'acteurs bancaires.

## NOS INDICATEURS DE PERFORMANCE

**Les résultats de Mercialys sont évalués à l'aide de plusieurs indicateurs financiers et extra-financiers.** Concernant la performance financière, celle-ci s'apprécie au travers de la croissance organique des loyers, qui mesure l'évolution intrinsèque des revenus de la société hors notamment tout effet d'acquisitions ou de cessions. Le résultat des opérations (FFO) permet d'apprécier l'évolution des résultats récurrents de Mercialys, hors effet des plus ou moins-values de cessions, de dépréciations d'actifs ou d'effets non cash et non récurrents relatifs à la dette ou aux instruments financiers. La valeur sous-jacente résiduelle des actifs de Mercialys, après remboursement de ses créanciers, est analysée au travers de l'actif net réévalué. Enfin, les actionnaires de Mercialys bénéficient d'un rendement solide, 95 % du résultat social récurrent et 60 % des plus-values étant distribuables selon le statut fiscal des Sociétés

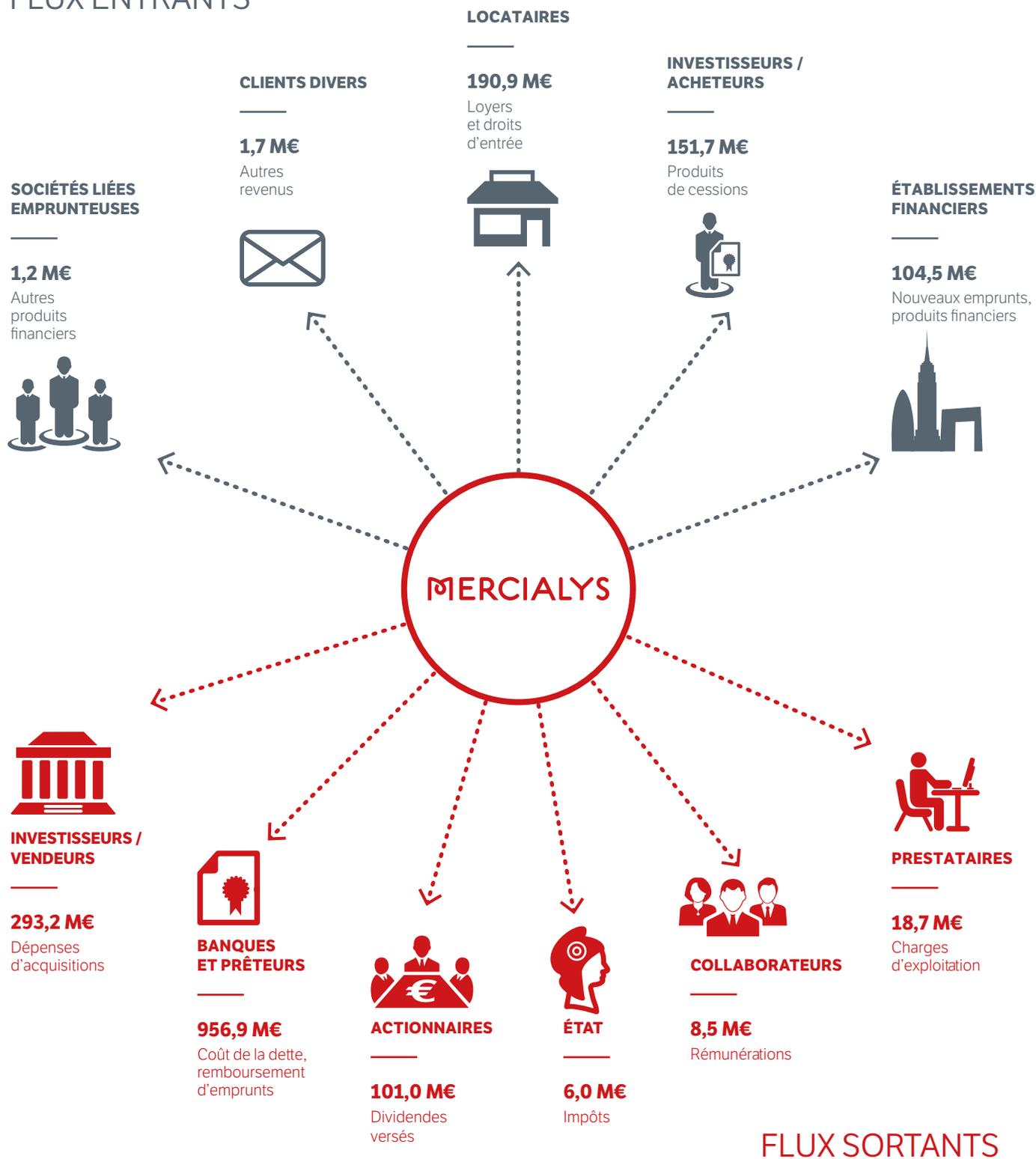
d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) dont la Société bénéficie.

**La performance s'apprécie également en termes extra-financiers.**

La performance énergétique se mesure par l'intensité surfacique (kWh/m<sup>2</sup>), en baisse sur les deux derniers exercices. Les émissions de gaz à effet de serre et la production d'énergie renouvelable permettent de mesurer respectivement l'impact sur le changement climatique et la contribution de Mercialys à la transition énergétique.

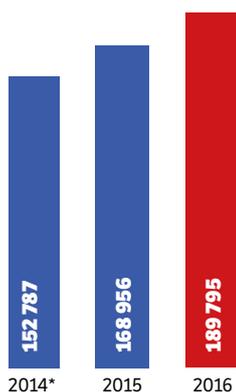
En matière de ressources humaines, l'appréciation de la performance est multidimensionnelle. En particulier, Mercialys évalue l'engagement de ses collaborateurs par une enquête et sa performance en matière d'égalité professionnelle a été reconnue cette année encore par le Prix de la meilleure féminisation du top 100 du SBF 120.

## FLUX ENTRANTS

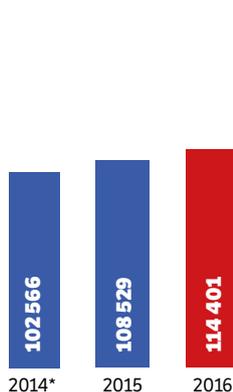


# CHIFFRES CLÉS

## REVENUS LOCATIFS (en milliers d'euros)



## FFO (en milliers d'euros)



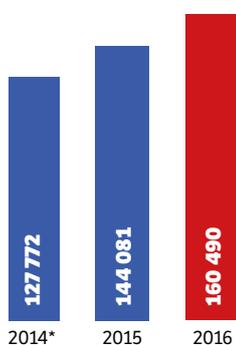
**20,22 €**

ANR triple net EPRA/action

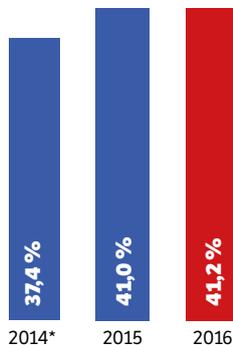
**3 797,3**

Valeur du patrimoine  
droits inclus  
(en millions d'euros)

## EBITDA (en milliers d'euros)



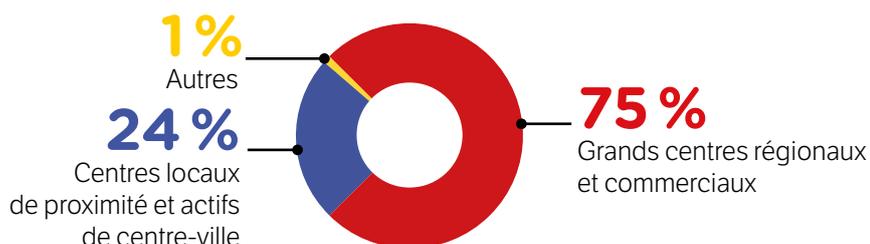
## LTV (en %)



\* Proforma suite à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21.

## RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE

(en % de la valeur d'expertise au 31 décembre 2016)



Mercialys classée

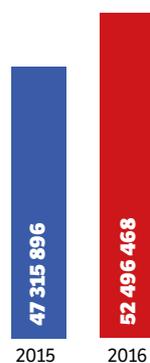
# GREEN STAR

pour sa première participation au GRESB

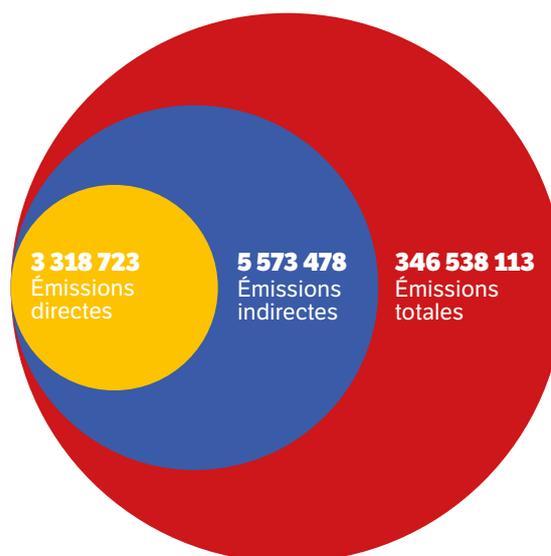
## CONSOMMATION D'ÉNERGIE (en kWh/m<sup>2</sup>)



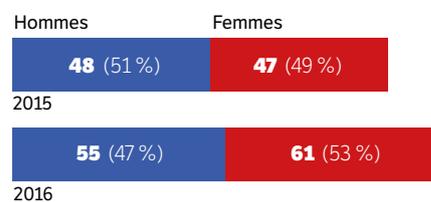
## PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUEVABLE (en kWh)



## ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (en kg équivalent CO<sub>2</sub>)



## RÉPARTITION HOMMES/FEMMES (en nombre et en %)

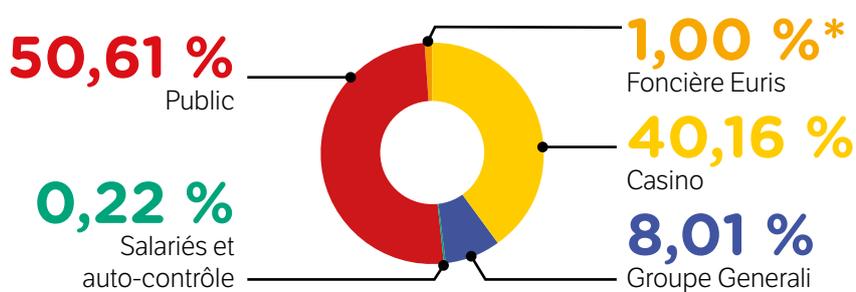


# MERCIALYS EN BOURSE

## 16,93 €

cours de clôture au 7 mars 2017

### RÉPARTITION DU CAPITAL (en %, au 31 décembre 2016)



\* Foncière Euris détient également une option de 0,99% au travers d'un instrument dérivé à dénouement physique. Elle est, par ailleurs, avec Rallye exposée économiquement sur 4,5% avec dénouement uniquement monétaire.

Capitalisation boursière :  
1 772 millions d'euros  
au 31/12/2016

Secteur d'activité :  
participation  
et promotion  
immobilière

Entrée au SBF 120 :  
le 18/12/2009

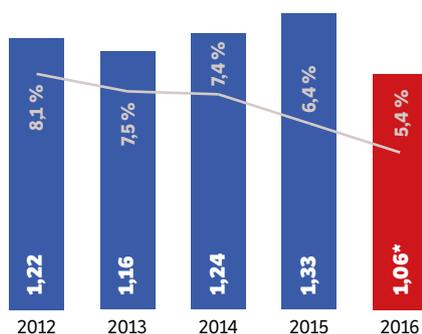
Indice principal :  
CAC All Shares

Marché : Euronext  
compartiment A

Place de cotation :  
Euronext Paris

Éligibilité PEA/SRD :  
non/oui

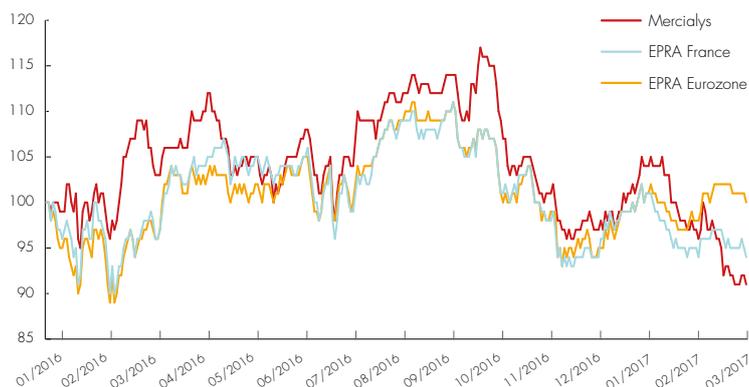
### DIVIDENDE NET ET RENDEMENT PAR ACTION (en euro)



■ Dividende net par action  
— Rendement sur le cours moyen de l'année

\* Dont 0,43 euro d'acompte par action versé en octobre 2016.

### PERFORMANCE RELATIVE DE L'ACTION MERCIALYS (base 100 au 01/01/2016)



# IMPLANTATIONS

NOMBRE DE CENTRES  
ET SITES DE CENTRE-VILLE

**64**

SURFACE LOCATIVE

**921 200 m<sup>2</sup>**

VALEUR DU PATRIMOINE

**3 797 M€**



# FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2016

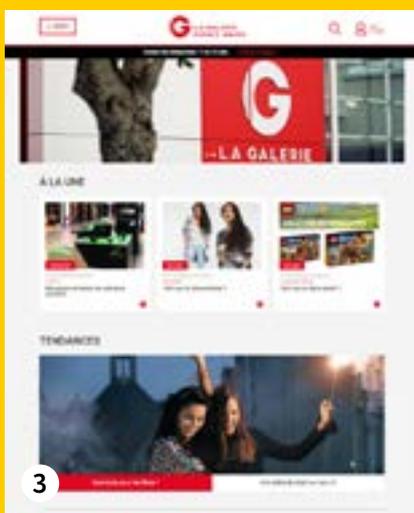


## JANVIER

1<sup>re</sup> convention RSE Enseignes de Mercialys, qui a réuni une trentaine d'enseignes pour une matinée d'échanges et d'ateliers de travail sur les enjeux RSE.

## AVRIL

Ouverture d'un magasin H&M de 1 700 m<sup>2</sup> dans La Galerie Géant Angoulême.



## MARS

Soirée de présentation des projets Mercialys : plus de 150 invités des enseignes partenaires réunis lors d'une soirée à Paris, avec la participation exceptionnelle de François-Xavier Demaison.

## MAI

1 Inauguration de nouvelles boutiques dans La Galerie Géant Mandelieu (H&M, Naturalia, Obaïbi-Okaïdi et B-Chef dans la surface libérée par la Cafétéria Casino).

2 Déploiement du Challenge Fidélité, le programme de fidélisation des centres sur l'application G La Galerie sur 6 centres supplémentaires. Fin 2016, 16 centres participent à ce programme.

3 Lancement de l'application G La Galerie et de la nouvelle version des sites internet.



4



6



5

## JUIN

4 Trophée CNCC dans la catégorie Développement Durable pour La Galerie Géant Pessac.

Acquisition de deux Monoprix (Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes).

Cession à un OPPCI filiale de Schroder European Real Estate Investment Trust de 70 % d'un actif restructuré à Rennes et du site d'Anglet.

## JUILLET

5 Stéphane Plaza devient l'égérie de G La Galerie.

## AOÛT

6 Ouverture de Pull & Bear dans La Galerie Cap Costières à Nîmes.

7 Ouverture de Boulanger dans La Galerie Géant Anglet.



7



9



8

## SEPTEMBRE

Mercialys obtient le statut Green Star pour sa première participation au GRESB, un EPRA Gold Award et intègre l'index ISR Gaia.

8 Ouverture de Terranova et Calliope dans La Galerie Espace Anjou à Angers.

## OCTOBRE

Ouverture de Brico-Dépôt dans le centre commercial Grand Quartier à Rennes.



9

## NOVEMBRE

Ouverture de Go Sport, Courir et Izac dans La Galerie Cap Costières à Nîmes.

9 Acquisition et inauguration de La Galerie Espaces Fenouillet à Toulouse.

Prix de la meilleure féminisation du top 100 du SBF 120.

10 Remise d'un Janus du Commerce pour la marque G La Galerie par l'Institut Français du Design.

Ouverture d'H&M à Jas de Bouffan à Aix-en-Provence et dans La Galerie Géant Lanester.

## DÉCEMBRE

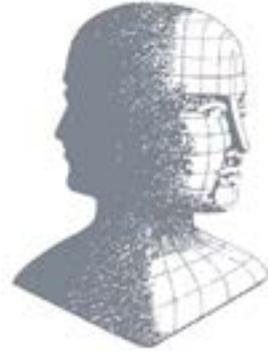
11 Inauguration du *retail park* du Carré Duparc à Sainte-Marie – La Réunion.

Cession à la SCI AMR des sites de Niort et Albertville.



11

10



JANUS 2016  
DU COMMERCE

**+ 3,5 %**

**DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS  
HORS INDEXATION**

**+ 12,3 %**

**DE REVENUS LOCATIFS**

**+ 5,4 %**

**DE FFO**



La Galerie Espaces Fenouillet, Toulouse

# 01

## RAPPORT D'ACTIVITÉ (Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016)

<b>1.1</b>	<b>Mercialys a livré six projets au 2<sup>e</sup> semestre 2016, engendrant 3 millions d'euros de loyers en base annuelle pour un rendement net de 11,0 %</b> .....	<b>18</b>
<b>1.2</b>	<b>Des investissements significatifs réalisés en 2016, alimentant la progression des loyers et le pipeline de développements à moyen terme</b> ....	<b>19</b>
<b>1.3</b>	<b>Un pipeline de développements fourni engendrant des livraisons significatives en 2017</b> .....	<b>19</b>
<b>1.4</b>	<b>La Convention de Partenariat conclue avec le groupe Casino prorogée jusqu'à fin 2020</b> .....	<b>20</b>
<b>1.5</b>	<b>Des cessions participant au renforcement de la structure financière et au financement des développements</b> .....	<b>20</b>
<b>1.6</b>	<b>Un plan de cession entraînant une baisse du ratio d'endettement significativement en deçà de 40 % à fin 2017</b> .....	<b>21</b>
<b>1.7</b>	<b>L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de + 5,1 % sur 12 mois</b> .....	<b>21</b>
<b>1.8</b>	<b>Une structure financière solide</b> .....	<b>22</b>

Mercialys a livré six projets au 2<sup>e</sup> semestre 2016, engendrant 3 millions d'euros de loyers en base annuelle pour un rendement net de 11,0 %

Mercialys a réalisé d'excellentes performances opérationnelles en 2016. La croissance organique des loyers facturés est restée forte (+ 3,5 % hors indexation). Le FFO progresse de + 3,7 %, en ligne avec l'objectif de + 3 % à + 4 %, retraité de l'effet de la norme IAS 17 relative au lissage des paliers et franchises de loyers qui a pour la première fois un impact significatif dans les comptes de Mercialys. En intégrant cet impact, le FFO est en hausse de + 5,4 %.

Ces performances sont l'illustration des leviers de transformation d'actifs existants sur les sites Mercialys. Outre la réversion, la croissance organique a été engendrée notamment par la recommercialisation des cafétérias libérées par le groupe Casino, une nouvelle année de hausse à deux chiffres des loyers du Commerce Éphémère, et les extensions de galeries réalisées sur des surfaces d'hypermarchés.

2016 aura également été l'année de livraison de l'extension du centre commercial Espaces Fenouillet à Toulouse, le plus grand projet réalisé pour Mercialys à ce jour, qui a démontré sa capacité à commercialiser ce site avec succès. Cette réussite s'est traduite par une fréquentation de plus d'un million de visiteurs sur les deux premiers mois d'ouverture.

L'ANR EPRA triple net a progressé de + 5,1 % en 2016 à 20,22 euros/action. Conformément à la politique de dividende annoncée en juillet 2016, le dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale du 27 avril 2017 s'élève à 1,06 euro/action, soit 85 % du FFO 2016.

Dans un contexte économique de croissance relativement limitée en 2017, Mercialys mettra en œuvre des plans d'actions volontaristes pour renforcer la fréquentation de ses sites, et bénéficiera à nouveau de livraisons de projets significatifs. Mercialys mènera également un plan de cessions d'actifs visant à renforcer son profil financier, cristalliser des valeurs optimales dans un marché toujours porteur, et financer son pipeline de développements relatif. Le ratio d'endettement (LTV) devrait ainsi baisser significativement en deçà de 40 % d'ici fin 2017, contre 41,2 % à fin 2016 et 39,1 % <sup>(1)</sup> en pro forma à fin janvier 2017.

Dès lors, Mercialys s'est fixée pour objectifs au titre de 2017 une croissance organique des loyers de + 2 % au-dessus de l'indexation par rapport à 2016, et un dividende dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO. Le FFO baissera de l'ordre de - 5 %, reflétant l'impact des arbitrages, cette tendance pouvant évoluer en fonction du calendrier des cessions.

## 1.1 MERCIALYS A LIVRÉ SIX PROJETS AU 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2016, ENGENDRANT 3 MILLIONS D'EUROS DE LOYERS EN BASE ANNUELLE POUR UN RENDEMENT NET DE 11,0 %

**Cinq projets de transformation de grandes surfaces alimentaires** ont été livrés au 2<sup>e</sup> semestre 2016, représentant un montant de loyers annualisés de 2,1 millions d'euros et permettant d'installer de nouvelles moyennes surfaces qui représentent un vecteur d'amélioration fort de la commercialité de ces actifs. Ainsi, H&M s'est installé sur la transformation du site d'Aix-en-Provence, Calliope et Terranova à Angers, Boulanger à Anglet, Go Sport,

Courir et Izac à Nîmes (phase 1), et Brico Dépôt s'est repositionné à Rennes (phase 1).

Par ailleurs, Mercialys a livré un **retail park à Sainte-Marie** (La Réunion) au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 totalisant 4 000 m<sup>2</sup> et produisant 0,9 million d'euros de loyers annualisés.

(1) Chiffre non audité.

## 1.2 DES INVESTISSEMENTS SIGNIFICATIFS RÉALISÉS EN 2016, ALIMENTANT LA PROGRESSION DES LOYERS ET LE PIPELINE DE DÉVELOPPEMENTS À MOYEN TERME

En **juin 2016**, Mercialys a acquis **deux sites à transformer auprès de Monoprix** dans les communes proches de Paris à Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes pour un montant de 69,6 millions d'euros acte en mains, soit un taux de rendement immédiat de 5,6 % (sur la base des loyers payés dès l'acquisition par Monoprix au travers de baux à loyers fixes). Des projets de restructurations seront mis en œuvre à moyen terme, engendrant des loyers complémentaires ainsi que de potentielles marges de promotion notamment sur la cession des développements d'immobilier résidentiel.

Mercialys poursuit ainsi le développement de sa ligne de métier de commerce de centre-ville, qui représente au total sept sites à transformer.

En **septembre 2016**, Mercialys a levé l'option d'achat à la juste valeur dont elle disposait auprès de Foncière Euris et est devenue

propriétaire de l'extension de la **galerie Espaces Fenouillet** depuis son ouverture en novembre 2016. Le prix des titres de la SNC Fenouillet Participation, qui porte cet actif (dont 10 % étaient d'ores et déjà détenus par Mercialys), a été déterminé sur la base de la valorisation ressortant d'une expertise indépendante, soit 133,7 millions d'euros AEM pour 100 %, représentant un taux de rendement de 5,4 %. Le cap du million de visiteurs que la galerie a dépassé en à peine 2 mois témoigne du succès du renforcement de ce site.

En **décembre 2016**, Mercialys a acquis, dans le cadre de la Convention de Partenariat conclue avec le groupe Casino, une extension de sa galerie de **Carcassonne Salvaza**, pour un montant de 5,3 millions d'euros. Les loyers annualisés s'élèvent à 0,3 million d'euros, faisant ressortir un taux de rendement de 6,1 %.

## 1.3 UN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENTS FOURNI ENGENDRANT DES LIVRAISONS SIGNIFICATIVES EN 2017

Mercialys poursuit la mise en œuvre de son pipeline de **développements contrôlé**, qui représente 106,5 millions d'euros d'investissement d'ici 2019, dont 92,4 millions d'euros restent à engager, et permettra de créer 7,6 millions d'euros de loyers annualisés additionnels. En 2016, Mercialys a alimenté ce pipeline contrôlé de phases supplémentaires de transformation sur les GSA (Grandes Surfaces Alimentaires) acquises en 2014 et 2015, après les succès enregistrés sur les premières livraisons de tels projets.

La Société bénéficiera ainsi de nouvelles livraisons en 2017 :

- neuf projets de GSA transformées seront livrés en 2017 sur les sites de Quimper, Fréjus, Saint-Étienne, Poitiers, Toulouse, Angers, Nîmes, Narbonne et Rennes, pour un montant total annualisé de loyers de 1,9 million d'euros représentant un taux de rendement de 7,6 % ;
- Mercialys livrera trois projets majeurs d'extension de centres commerciaux à Rennes, Morlaix et Saint-Étienne en décembre 2017, générant 3,1 millions d'euros de loyers et un taux de rendement de 7,0 %.

Mercialys a également déterminé un pipeline de **développements potentiel** de 447,0 millions d'euros, représentant 24,9 millions d'euros de loyers annualisés additionnels. Ce pipeline potentiel sera mis en œuvre d'ici 2021 et s'articule autour de grands projets (Marseille Plan-de-Campagne et La Réunion) et d'extensions de galeries et de *retail parks* (La Réunion, Marseille La Valentine, Nîmes, Clermont-Ferrand, Bordeaux-Pessac et Fontaine-les-Dijon). Mercialys réalisera également des projets mixtes de centre-ville sur les actifs acquis auprès de Monoprix, qui consisteront à la fois en l'extension des surfaces commerciales et en la création de zones résidentielles (appartements, résidences seniors...) pour près de 85 millions d'euros de travaux et un TRI d'environ 9 %.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible	Dates de livraison
Transformation GSA acquises au S1 2014	12,6	11,3	0,9	7,2 %	2017
Transformation GSA acquises au S2 2014	14,1	12,8	1,3	9,3 %	2017 à 2018
Transformation GSA acquises au S1 2015	22,1	21,3	1,5	6,7 %	2018 à 2019
Transformation GSA acquises au S2 2015	12,8	12,6	0,8	6,0 %	2017 à 2019
Extensions Rennes, Saint-Étienne, Morlaix	44,8	34,4	3,1	7,0 %	12/2017
<b>Total pipeline contrôlé</b>	<b>106,5</b>	<b>92,4</b>	<b>7,6</b>	<b>7,1 %</b>	
Extensions & Retail Parks	362,0	356,4	24,9	6,9 %	2019 à 2021
Projets mixtes de centre-ville	85,0	84,0	na	na	
<b>Total pipeline potentiel <sup>(1)</sup></b>	<b>447,0</b>	<b>440,4</b>	<b>24,9</b>	<b>6,9 %</b>	
<b>TOTAL <sup>(2)</sup></b>	<b>553,5</b>	<b>532,8</b>	<b>32,5</b>	<b>6,9 %</b>	

(1) Rendement hors impact des projets mixtes de centre-ville, pouvant également générer des marges de promotion immobilière.

(2) Les montants et rendements peuvent évoluer en fonction de la mise en œuvre des projets.

## 1.4 LA CONVENTION DE PARTENARIAT CONCLUE AVEC LE GROUPE CASINO PROROGÉE JUSQU'À FIN 2020

Mercialys a étendu de 3 ans, jusqu'à fin 2020, sa Convention de Partenariat avec le groupe Casino. Cette extension permettra à la Société de continuer à alimenter son pipeline de développements, notamment sur des sites déjà existant et bénéficiant d'une excellente visibilité.

## 1.5 DES CESSIONS PARTICIPANT AU RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE ET AU FINANCEMENT DES DÉVELOPPEMENTS

En juin 2016, Mercialys et l'OPPCI SEREIT France (filiale d'un fonds géré par Schroder REIM) ont conclu un accord par lequel Mercialys a apporté à la SCI Rennes Anglet les murs des hypermarchés transformés de Rennes et Anglet, ainsi que les murs de la galerie marchande et de la moyenne surface louée à l'enseigne Boulanger d'Anglet. Suite à cet apport, Mercialys détient 30 % des titres de la SCI, l'OPPCI SEREIT France détenant les 70 % restants.

Cette transaction a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100 % de ces actifs de 61,8 millions d'euros acte en mains, soit un taux de sortie de 5,0 % pour des loyers de 3,1 millions d'euros en base annuelle. Le TRI global de ces opérations s'élève à 9,0 %. La plus-value consolidée engendrée ressort à 2,8 millions d'euros (la plus-value distribuable dans les comptes sociaux s'établit à 6,9 millions d'euros). L'opération a permis à Mercialys de cristalliser la valeur créée sur ces actifs, notamment dans le cadre de la restructuration profonde des hypermarchés qui s'est traduite par l'implantation des moyennes surfaces d'électroménager Boulanger (Anglet) et de bricolage Brico Dépôt (Rennes). La participation de 30 % détenue par Mercialys est comptabilisée par mise en équivalence.

En décembre 2016, Mercialys a impulsé une nouvelle dynamique au partenariat conclu en 2013 avec **Amundi Immobilier** en cédant à la SCI AMR (comptabilisée par mise en équivalence) les galeries de **Niort** et **Albertville**. Cette opération a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100 % de 99,8 millions d'euros AEM, soit un taux de rendement de sortie de 5,3 %. Le montant de *cash-in* pour Mercialys ressort à 62 millions d'euros.

Les sites de Niort et Albertville ont bénéficié depuis 2013 de différentes phases d'agrandissement et de rénovation, et constituent un socle de revenus solides dans le cadre de ce partenariat.

Suite à cette cession, Mercialys détient 39,9 % de la SCI AMR, Amundi Immobilier en détenant 60,1 % au travers de deux SCPI et une OPCI (contre 56,6 % précédemment). La SCI détient désormais les galeries d'Angoulême, Paris Saint-Didier, Valence 2, Montauban, Niort et Albertville. Mercialys a conservé les mandats de gestion sur les sites de Niort et Albertville et a prorogé les mandats déjà existants sur les autres actifs.

## 1.6 UN PLAN DE CESSIION ENTRAÎNANT UNE BAISSSE DU RATIO D'ENDETTTEMENT SIGNIFICATIVEMENT EN DEÇÀ DE 40 % À FIN 2017

Mercialys a poursuivi un plan d'arbitrages en janvier 2017 pour 72 millions d'euros et a pour objectif d'abaisser son ratio d'endettement significativement en deçà de 40 % à fin 2017 (vs. 41,2 % à fin 2016 et 39,1 % <sup>(1)</sup> à fin janvier 2017). Cet objectif vise, dans un contexte de taux toujours favorable, à cristalliser des valeurs notamment sur des actifs devenus matures ou dont le potentiel de développement apparaît réduit, tout en assurant une marge de manœuvre pour le financement d'un pipeline contrôlé et potentiel relutif.

D'une part, Mercialys a cédé au **groupe Casino cinq galeries de services** représentant une surface totale d'environ 14 600 m<sup>2</sup> pour un montant total de 38,9 millions d'euros AEM et un taux de rendement de sortie de 5,8 %. Ces arbitrages portent sur des actifs diffus, dont la taille individuelle (inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>) ne permet pas la mise en place de projets globaux de transformation, et pour

lesquels le groupe Casino représente l'acquéreur naturel compte tenu de leur localisation autour d'hypermarchés Géant.

D'autre part, également en janvier 2017, Mercialys a cédé au groupe Casino **l'hypermarché transformé** de Toulouse Fenouillet pour un montant de 32,8 millions d'euros AEM, représentant un taux de sortie de 5,0 %. Mercialys a mis en œuvre deux projets de création de surfaces additionnelles de galeries marchandes sur les surfaces de l'hypermarché permettant de renforcer l'attractivité du site. D'un côté, la transformation de 2 600 m<sup>2</sup> de réserves en moyennes surfaces et boutiques dans le cadre de l'extension de la galerie marchande commercialisées auprès de Terranova, Calliope, Okaïdi et Obaïbi. De l'autre, la création d'une moyenne surface de 2 000 m<sup>2</sup> dans la surface de vente dont la commercialisation est en cours de finalisation.

## 1.7 L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ TRIPLE NET (FORMAT EPRA) EST EN HAUSSE DE + 5,1 % SUR 12 MOIS

La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à **3 797,3 millions d'euros**, droits inclus, en progression de + 7,2 % sur 12 mois sous l'effet de la hausse des loyers à périmètre constant (+ 142 millions d'euros), de la compression du taux de capitalisation moyen (+ 68 millions d'euros) et des variations de périmètre (+ 46 millions d'euros). À périmètre constant, la valeur du patrimoine de Mercialys augmente de + **6,2 %** sur 12 mois et de + **1,8 %** par rapport au 30 juin 2016.

Le portefeuille de Mercialys à fin 2016 est constitué de 71 actifs dont **64 centres commerciaux et sites de centre-ville**, incluant une proportion de 75 % de grands centres commerciaux, 24 % de sites de proximité leaders et 0,7 % d'autres actifs.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à **5,25 %** au 31 décembre 2016, contre un taux de 5,28 % au 30 juin 2016 et de 5,36 % au 31 décembre 2015.

**L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de + 5,1 %** sur 12 mois à 20,22 euros par action. Cette variation de 0,97 euro/action sur un an résulte des impacts suivants :

- versement de dividendes : - 1,0 euro ;
- résultat net : + 1,20 euro ;
- variation de la juste valeur du patrimoine : + 0,99 euro ;
- variation de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments : - 0,22 euro.

L'ANR triple net a été réévalué par rapport aux publications du 31 décembre 2015 (19,25 euros/action vs. 19,48 euros/action publié) et du 30 juin 2016 (19,89 euros/action vs. 20,48 euros/action publié). Cette révision résulte d'une revue de la méthodologie de calcul, celle-ci ne prenant précédemment pas en compte la juste valeur de la dette à taux fixe de façon conforme aux spécifications de l'EPRA.

(1) Chiffre non audité.

## 1.8 UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

Mercialys a bénéficié de l'effet favorable en année pleine du financement de 200 millions d'euros levé en novembre 2015 (abondement de la souche obligataire de maturité 2023 pour un coût de 2,203 %) et des mesures d'optimisation de sa politique de couverture de taux. De plus, Mercialys a profité en 2016 de conditions très favorables de liquidité pour émettre 290 millions d'euros (nets) de billets de trésorerie à un coût moyen légèrement négatif.

Au total, le **coût moyen réel de la dette tirée** pour l'année 2016 s'établit à **2,0 %**, en baisse sensible par rapport au niveau constaté en 2015 (2,4 %).

Par ailleurs, en juillet 2016, Mercialys a conclu deux lignes bancaires confirmées complémentaires de 30 millions d'euros chacune de maturité juillet 2019 et juillet 2021, dont la marge sur Euribor est inférieure à 100 pb. La maturité de deux autres lignes bancaires

confirmées pour un montant total de 60 millions d'euros a été étendue de décembre 2018 à décembre 2019.

Enfin, Mercialys a prorogé de deux ans la maturité de la convention d'avance en compte courant de 50 millions d'euros consentie par le groupe Casino à décembre 2019.

Ces lignes renforcent le dispositif de liquidité existant, soit 410 millions d'euros de lignes non tirées à fin décembre 2016.

La **maturité moyenne de la dette tirée** ressort à 3,8 ans au 31 décembre 2016.

La structure financière de Mercialys demeure très solide. Le ratio de **LTV** s'établit à **41,2 %** <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2016 et 39,1 % <sup>(2)</sup> en pro-forma au 31 janvier 2017, contre 41,0 % au 31 décembre 2015. Le ratio d'**ICR** clôture l'année 2016 à **5,3x** <sup>(3)</sup>, contre 5,1x au 31 décembre 2015.

(1) LTV (Loan To Value) : Endettement financier net/Valeur vénale hors droits du patrimoine + valeur au bilan des titres de sociétés mises en équivalence soit 39,0 millions d'euros au 31 décembre 2016, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.

(2) Chiffre non audité.

(3) ICR (Interest Cost Ratio) : EBITDA/Coût de l'endettement financier net. Au 30 juin 2016, ce ratio était favorablement impacté par un produit de 1,9 million d'euros engendré par l'impact de la juste valeur des instruments financiers. Le ratio ressortait à 5,3x hors cet effet non récurrent.



**1,25 €**

FFO/ACTION

**20,22 €**

ANR TRIPLE NET/ACTION

**84,6 %**

MARGE EBITDA



La Galerie Espaces Fenouillet, Toulouse

# 02

## RAPPORT FINANCIER

<b>2.1 États financiers</b> .....	<b>26</b>	<b>2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier</b> .....	<b>40</b>
2.1.1 Compte de résultat consolidé .....	26	2.6.1 Acquisitions d'actifs .....	40
2.1.2 Bilan consolidé .....	27	2.6.2 Livraisons de projets d'extensions ou restructurations .....	40
2.1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie .....	28	2.6.3 Cessions .....	40
<b>2.2 Principaux faits marquants 2016</b> .....	<b>29</b>	2.6.4 Expertises et variations de périmètre .....	40
<b>2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année</b> .....	<b>31</b>	<b>2.7 Perspectives</b> .....	<b>42</b>
<b>2.4 Commentaires sur l'activité</b> .....	<b>31</b>	<b>2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période</b> .....	<b>42</b>
2.4.1 Principaux indicateurs de gestion .....	31	<b>2.9 Mesures de performance EPRA</b> .....	<b>43</b>
<b>2.5 Commentaires sur les résultats consolidés</b> .....	<b>33</b>	2.9.1 Résultat et résultat par action EPRA .....	43
2.5.1 Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets .....	33	2.9.2 Actif net réévalué (ANR) EPRA .....	43
2.5.2 Revenus de gestion, charges de structure et résultat opérationnel .....	34	2.9.3 Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNNNAV) .....	44
2.5.3 Résultat financier et Impôt .....	35	2.9.4 Taux de rendement initial net ( <i>Net Initial Yield</i> ) EPRA et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY) .....	44
2.5.4 Résultat net .....	36	2.9.5 Ratios de coût EPRA .....	45
2.5.5 Résultat des opérations (ou FFO – <i>Funds from operations</i> ) .....	37	2.9.6 Taux de vacance EPRA .....	45
2.5.6 Nombre d'actions en circulation .....	38		
2.5.7 Structure financière .....	38		

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union européenne qui sont applicables au 31 décembre 2016. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante

([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)). Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

## 2.1 ÉTATS FINANCIERS

### 2.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
<b>Revenus locatifs</b>	<b>189 795</b>	<b>168 956</b>
Impôt foncier non récupéré	(1 159)	(1 081)
Charges locatives non récupérées	(3 165)	(3 048)
Charges sur immeubles	(7 407)	(6 069)
<b>Loyers nets</b>	<b>178 065</b>	<b>158 758</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 359	2 893
Marge promotion immobilière	0	1 099
Autres produits	400	401
Autres charges	(8 813)	(6 891)
Charges de personnel	(12 520)	(12 179)
Dotations aux amortissements	(30 536)	(24 844)
Reprises/(Dotations) aux provisions	(1 116)	(928)
Autres produits opérationnels	104 568	3 755
Autres charges opérationnelles	(81 360)	(9 020)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>152 046</b>	<b>113 044</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	140	225
Coût de l'endettement financier brut	(30 541)	(28 460)
<b>(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette</b>	<b>(30 401)</b>	<b>(28 235)</b>
Autres produits financiers	1 159	1 287
Autres charges financières	(2 029)	(1 884)
<b>Résultat financier</b>	<b>(31 271)</b>	<b>(28 832)</b>
Impôt	(2 736)	(3 138)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	709	1 026
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>118 748</b>	<b>82 100</b>
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle	8 699	2 486
Dont part du Groupe	110 049	79 614
<b>Résultat par action <sup>(1)</sup></b>		
Résultat net, part du Groupe (en euro)	1,20	0,87
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	1,20	0,87

(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 2016 = 91 856 175 actions.  
 Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2016 = 91 856 175 actions.

## 2.1.2 Bilan consolidé

### Actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Immobilisations incorporelles	2 016	974
Immobilisations corporelles	12	12
Immeubles de placement	2 325 268	2 224 080
Participations dans les entreprises associées	39 039	20 069
Autres actifs non courants	54 672	34 154
Actifs d'impôts différés	422	338
<b>Actifs non courants</b>	<b>2 421 429</b>	<b>2 279 627</b>
Stocks	0	4 358
Créances clients	29 793	25 173
Autres actifs courants	56 931	73 232
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 578	13 030
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	60 949	3 095
<b>Actifs courants</b>	<b>163 251</b>	<b>118 888</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>2 584 680</b>	<b>2 398 515</b>

### Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Capital social	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	636 569	617 975
Capitaux propres part du Groupe	728 618	710 024
Intérêts ne donnant pas le contrôle	205 597	206 159
<b>Capitaux propres</b>	<b>934 215</b>	<b>916 183</b>
Provisions non courantes	551	401
Dettes financières non courantes	1 239 610	1 219 574
Dépôts et cautionnements	22 646	22 880
Passifs d'impôts différés	578	0
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 263 385</b>	<b>1 242 855</b>
Dettes fournisseurs	19 561	19 704
Dettes financières courantes	312 849	188 720
Provisions courantes	5 048	2 366
Autres dettes courantes	49 338	26 968
Dettes d'impôt exigible courant	284	1 719
<b>Passifs courants</b>	<b>387 080</b>	<b>239 477</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>2 584 680</b>	<b>2 398 515</b>

## 2.1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net, part du Groupe	110 049	79 614
Intérêts ne donnant pas le contrôle	8 699	2 486
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>118 748</b>	<b>82 100</b>
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	37 074	28 139
Pertes/(Gains) latents liés aux variations de juste valeur	0	(181)
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés	147	260
Autres Charges/(Produits) calculés <sup>(1)</sup>	(2 984)	(2 170)
Quote-part de résultat des entreprises associées	(709)	(1 026)
Dividendes reçus des entreprises associées	881	1 838
Résultat sur cessions d'actifs	(29 075)	2 718
<b>Capacité d'Autofinancement (CAF)</b>	<b>124 082</b>	<b>111 677</b>
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	30 401	28 416
Charge d'impôt (y compris différé)	2 736	3 138
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>157 219</b>	<b>143 231</b>
Impôts perçus/(versés)	(3 446)	(1 160)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements <sup>(2)</sup>	(2 980)	(9 024)
Variation des dépôts et cautionnements	(294)	327
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>150 499</b>	<b>133 374</b>
Décaissements liés aux acquisitions :		
▪ d'immeubles de placement et autres immobilisations	(175 655)	(498 102)
▪ d'actifs financiers non courants	0	0
Encaissements liés aux cessions :		
▪ d'immeubles de placement et autres immobilisations <sup>(3)</sup>	151 533	656
▪ d'actifs financiers non courants	120	12
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle <sup>(4)</sup>	(80 170)	(534)
Incidence des variations de périmètre en lien avec des entreprises associées <sup>(5)</sup>	(37 363)	0
Variation des prêts et avances consentis <sup>(6)</sup>	(3 100)	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(144 636)</b>	<b>(497 966)</b>
Distribution de dividendes aux actionnaires	(52 328)	(80 756)
Acompte sur dividendes	(39 432)	(69 764)
Dividendes versés aux minoritaires	(9 259)	(48)
Autres opérations avec les actionnaires <sup>(7)</sup>	0	200 399
Variations des actions propres	466	(165)
Augmentation des emprunts et dettes financières <sup>(8)</sup>	1 001 500	946 839
Diminution des emprunts et dettes financières <sup>(8)</sup>	(877 500)	(716 300)
Intérêts financiers nets perçus	23 807	17 993
Intérêts financiers nets versés	(50 827)	(41 593)
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(3 574)</b>	<b>256 605</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>2 291</b>	<b>(107 987)</b>

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Trésorerie nette d'ouverture	13 007	120 994
Trésorerie nette de clôture	15 298	13 007
Dont :		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 578	13 030
Concours bancaires	(280)	(23)
(1) <i>Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :</i>		
- la désactualisation des baux à construction	(483)	(629)
- les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	(2 049)	(1 918)
- l'étalement des frais financiers	373	346
- les intérêts sur prêts non cash	(894)	0
(2) <i>La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :</i>		
Créances clients	(4 317)	(6 176)
Dettes fournisseurs	(2 377)	5 661
Autres créances et dettes	3 650	(4 700)
Stocks de promotion immobilière	64	(3 809)
	2 980	(9 024)
(3) <i>Les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composé des murs d'hypermarchés de Rennes et Anglet pour 57,0 millions d'euros net de frais et des galeries de Niort et Albertville pour 87,9 millions d'euros.</i>		
(4) <i>Mercialys a exercé l'option d'achat qu'elle détenait sur le projet d'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet entraînant la consolidation en intégration globale des sociétés Fenouillet Immobilier et Fenouillet Participation. Les incidences des variations de périmètre avec changement de contrôle de (80,2) millions d'euros sont composées de la trésorerie acquise des sociétés Fenouillet Immobilier et Fenouillet Participation pour (44,4) millions d'euros, du remboursement du compte courant de Fenouillet Participation au partenaire pour (25,5) millions d'euros et au prix d'acquisition des titres Fenouillet Participation pour (11) millions d'euros. Le décaissement total est de (97,9) millions d'euros dont les flux sont présentés dans d'autres postes du tableau de flux dont principalement (23,8) millions d'euros en acquisition d'immeubles de placement et 9,7 millions d'euros en BFR. En fin d'année 2015, le Groupe avait procédé à l'acquisition des titres de la SARL Toutoune pour 0,5 million d'euros.</i>		
(5) <i>Le 28 juin 2016, dans le cadre des apports des biens immobiliers effectués à la SCI Rennes Anglet, Mercialis a participé à l'apport en capital à la SCI à hauteur de 7,7 millions d'euros (quote-part de détention de 30 %), pour la partie des apports réalisés à titre pur et simple. Mercialis a participé au cours du premier semestre 2016 à une augmentation de capital de la SCI AMR pour 3,8 millions d'euros. En décembre 2016, Mercialis a participé à une nouvelle augmentation de capital de la SCI AMR à hauteur de 25,9 millions d'euros. Cette augmentation de capital inégalement souscrite a conduit à la diminution du taux de détention de la SCI AMR par Mercialis qui détient désormais 39,9 %.</i>		
(6) <i>Mercialys a consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élève à 3 064 milliers d'euros à fin décembre 2016.</i>		
(7) <i>Le 26 juin 2015, Mercialis avait cédé à la société OPCI SPF2 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations pour 99,5 millions d'euros net de frais. La société OPCI SPF2 avait participé à l'augmentation de capital de la société Hyperthetis Participations le 10 novembre 2015 à hauteur de 34,0 millions d'euros. Le 10 novembre 2015, Mercialis avait cédé à l'OPCI REAF 49 % des titres de la société Immosiris pour 66,9 millions d'euros net de frais.</i>		
(8) <i>Les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent uniquement aux variations des lignes de crédit confirmées et des billets de trésorerie.</i>		

## 2.2 PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS 2016

### Acquisition de deux actifs Monoprix à transformer pour 69,6 millions d'euros, sur un rendement net immédiat de 5,6 %

Le 29 juin 2016, Mercialis a acquis deux sites à transformer auprès de Monoprix dans les communes proches de Paris de Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes. Cet investissement a représenté un montant de 69,6 millions d'euros acte en mains, soit un taux de rendement immédiat de 5,6 % (sur la base des loyers payés dès l'acquisition par Monoprix au travers de baux à loyers fixes) avant la mise en œuvre de projets qui engendreront des loyers complémentaires ainsi que de potentielles marges de promotion notamment sur la cession des développements d'immobilier résidentiel.

Ces deux sites seront profondément restructurés et des projets de développements résidentiels sont d'ores et déjà en cours d'étude pour un montant de travaux de 30 millions d'euros et un TRI d'environ 9 %. En effet, Mercialis dispose au travers du foncier acquis de volumes et de parkings idéalement localisés dans le cœur de ces communes dont la démographie et le pouvoir d'achat bénéficient de leur proximité avec Paris.

## Cession réalisée auprès d'un OPPCI filiale d'un fonds géré par Schroder REIM

Le 28 juin 2016, Mercialys et l'OPPCI SEREIT France (filiale d'un fonds géré par Schroder REIM) ont conclu un accord au travers duquel Mercialys a apporté les murs des hypermarchés transformés de Rennes et Anglet, ainsi que des murs de la galerie marchande et de la moyenne surface louée à l'enseigne Boulanger d'Anglet, à la SCI Rennes Anglet. Suite à cet apport, Mercialys détient 30 % des titres de la SCI, l'OPPCI SEREIT France en détenant 70 %.

Cette transaction a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100 % de ces actifs de 61,8 millions d'euros acte en mains, soit un taux de sortie de 5,0 %, les loyers engendrés par ces actifs

ressortant à 3,1 millions d'euros en base annuelle. Le TRI global de ces opérations s'élève à 9,0 %. La plus-value consolidée engendrée ressort à 2,8 millions d'euros (la plus-value distribuable dans les comptes sociaux s'établit à 6,9 millions d'euros).

L'opération permet à Mercialys de cristalliser la valeur créée sur ces actifs, notamment dans le cadre de la restructuration profonde des hypermarchés, qui s'est traduite par l'implantation des moyennes surfaces d'électroménager Boulanger (Anglet) et de bricolage Brico Dépôt (Rennes). La participation de 30 % détenue par Mercialys est comptabilisée par mise en équivalence.

## Acquisition de l'extension de la galerie Espaces Fenouillet

Mercialys a exercé l'option d'achat qu'elle détenait sur le projet d'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet auprès de Foncière Euris. Mercialys a ainsi pu percevoir le plein effet des loyers dès l'ouverture en novembre 2016. Conformément aux accords signés lors de la mise en place du partenariat en 2014, le prix des titres de la SNC Fenouillet Participation, qui porte cet

actif (dont 10 % étaient d'ores et déjà détenus par Mercialys), a été déterminé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 sur la base de la valorisation ressortant d'une expertise indépendante, soit 133,7 millions d'euros AEM pour 100 %, représentant un taux de rendement de 5,4 %.

## Cession de 2 galeries à Amundi Immobilier via la SCI AMR

En décembre 2016, Mercialys a impulsé une nouvelle dynamique au partenariat conclu en 2013 avec Amundi Immobilier en cédant à la SCI AMR (comptabilisée par mise en équivalence), les galeries de Niort et Albertville. Cette opération a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100 % de 99,8 millions d'euros AEM, soit un taux de rendement de sortie de 5,3 %. Le montant de *cash-in* pour Mercialys ressort à 62 millions d'euros.

Les sites de Niort et Albertville ont bénéficié depuis 2013 de différentes phases d'agrandissement et de rénovation, et constituent un socle de revenus solides dans le cadre de ce partenariat.

Suite à une augmentation de capital inégalement souscrite avant la cession, Mercialys détient 39,9 % de la SCI AMR, Amundi Immobilier en détenant 60,1 % au travers de deux SCPI et une OPCI (contre 56,6 % précédemment). La SCI détient désormais les galeries d'Angoulême, Paris Saint-Didier, Valence 2, Montauban, Niort et Albertville. Mercialys a conservé au travers de la cession les mandats de gestion sur les sites de Niort et Albertville, et a prorogé les mandats déjà existants.

## Livraison des extensions sur les galeries d'Aix-en-Provence, Angers, Anglet, Nîmes et Rennes, du *retail park* de Sainte-Marie (La Réunion)

Entre septembre et décembre 2016, Mercialys a livré les phases de transformation sur les GSA d'Aix-en-Provence, Angers, Anglet, Nîmes et Rennes. Par ailleurs, le *retail park* de 4 000 m<sup>2</sup> de

Sainte-Marie (La Réunion) a été livré en décembre 2016. Au total, ces opérations engendrent 3,0 millions d'euros de loyers nets annualisés et un taux de rendement de 11,0 %.

## 2.3 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX INDICATEURS CLÉS DE L'ANNÉE

	31 décembre 2016
<b>Croissance organique des loyers facturés</b>	<b>+ 3,4 %</b>
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>160,5 M€</b>
EBITDA/revenus locatifs	84,6 %
<b>Résultat des opérations (FFO)</b>	<b>114,4 M€</b>
<b>Résultat des opérations (FFO <sup>(2)</sup>)/action</b>	<b>1,25 €</b>
<b>Juste valeur du portefeuille (droits inclus)</b>	<b>3 797,3 M€</b>
Variation vs 31/12/2015 (périmètre total)	+ 7,2 %
Variation vs 31/12/2015 (à périmètre constant)	+ 6,2 %
<b>Actif net réévalué triple net EPRA/action</b>	<b>20,22 €</b>
Variation vs 31/12/2015	+ 5,1 %
<b>Loan to Value (LTV) – hors droits (note 2.5.7.3)</b>	<b>41,2 %</b>

(1) Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels.

(2) Funds From Operations – Résultat net part du Groupe avant amortissements, plus ou moins-values de cessions et dépréciation d'actifs (par action totalement dilué).

## 2.4 COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ

### 2.4.1 Principaux indicateurs de gestion

- Les renouvellements et recommercialisations ont engendré une croissance moyenne de la base locative annualisée + 18,4 % <sup>(3)</sup> sur l'exercice.
- L'activité de Commerce Éphémère (locations de courte durée) a enregistré une nouvelle année de forte progression, représentant 9,1 millions d'euros de loyers, en hausse de + 13,0 %, soit 4,8 % des loyers facturés totaux de Mercialys.
- L'échéancier des baux est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Échéancier des baux	Nombre de baux	Loyer minimum garanti + variable annuels (M€)	Part des baux échus/ Loyer minimum garanti
Échus au 31/12/2016	475	18,5	10,2 %
2017	164	6,8	3,7 %
2018	163	7,8	4,3 %
2019	118	7,3	4,0 %
2020	210	15,4	8,5 %
2021	198	11,6	6,4 %
2022	203	18,6	10,2 %
2023	128	8,8	4,8 %
2024	182	11,3	6,2 %
2025	146	9,0	4,9 %
2026	176	24,1	13,3 %
Au-delà	66	42,7	23,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 229</b>	<b>181,9</b>	<b>100,0 %</b>

(3) Base vacants au dernier loyer connu pour les recommercialisations.

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2016 s'explique par des négociations en cours, 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 2016 reste élevé à 97,1 %, en léger recul par rapport au 30 juin 2016 (97,6 %) et au 31 décembre 2015 (97,7 %).
- Le nombre de locataires en liquidation judiciaire demeure marginal : 29 locataires sur 2 229 baux en portefeuille au 31 décembre 2016 (contre 24 au 31 décembre 2015).
- Le taux de vacance courante – qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions/restructurations – reste à un niveau très faible. Il s'élève à 2,5 % au 31 décembre 2016, quasiment stable par rapport au 30 juin 2016 (2,4 %) et en légère détérioration par rapport au 31 décembre 2015 (2,0 %).  
Le taux de vacance total <sup>(1)</sup> s'élève, lui, à 3,9 % au 31 décembre 2016, en légère hausse par rapport au 30 juin 2016 (3,4 %) sous l'effet des projets en cours. Ce taux se compare à un taux de vacance total constaté à fin 2015 de 2,9 %.
- Le coût d'occupation <sup>(2)</sup> de nos locataires s'établit à 10,3 % sur les grands centres commerciaux, stable par rapport au 31 décembre

2015 (10,3 %), le chiffre d'affaires des commerçants présents dans les galeries de Mercialys ayant progressé de + 0,7 % en cumul à fin décembre 2016.

Ce taux reste à un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys en France. 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.

- Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception du groupe Casino (détails présentés ci-dessous) et de H&M (3,3 %) aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 31,5 % au 31 décembre 2016 (vs. 32,7 % au 31 décembre 2015 et au 30 juin 2016). Cette évolution est notamment due à la croissance globale des loyers, la poursuite de la transformation des cafétérias Casino et l'opération réalisée avec Schroder REIM sur les sites d'Anglet et Rennes. Suite à l'acquisition de deux nouveaux sites à transformer au 1<sup>er</sup> semestre 2016, la part de l'enseigne Monoprix représente 6,2 % des loyers de Mercialys à fin 2016.

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

	Nombre de baux	LMG* + variable annuels 31/12/2016 (en M€)	31/12/2016 (en %)	31/12/2015 (en %)
Enseignes nationales et internationales	1 505	103,5	56,9 %	54,9 %
Enseignes locales	645	21,2	11,6 %	12,4 %
Cafétérias Casino/Restauration	9	1,3	0,7 %	1,2 %
Monoprix	9	11,3	6,2 %	4,3 %
Géant Casino	61	44,6	24,5 %	27,2 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 229</b>	<b>181,9</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

\* LMG = Loyer minimum garanti.

La répartition des loyers de Mercialys par secteur d'activité (y compris GSA) reste également très diversifiée.

	31/12/2016	31/12/2015
Équipement de la personne	31,5 %	30,0 %
Alimentation & restauration	6,7 %	6,6 %
Hypermarchés & Supermarchés	30,1 %	31,0 %
Culture, cadeaux, loisirs	11,2 %	11,7 %
Beauté, hygiène, santé	10,3 %	10,5 %
Équipement du ménage	7,5 %	7,5 %
Services	2,7 %	2,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

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

La structure des loyers fixes au 31 décembre 2016 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable :

	Nombre de baux	En millions d'euros	31/12/2016 (en %)	31/12/2015 (en %)
Baux avec clause variable	1 266	94,7	52 %	49 %
▪ dont Loyer Minimum Garanti		90,1	50 %	48 %
▪ dont Loyer Variable		4,6	3 %	1 %
Baux sans clause variable	963	87,2	48 %	51 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 229</b>	<b>181,9</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Compte tenu de l'entrée dans le périmètre de moyennes surfaces, la part des baux disposant d'une clause variable dans les loyers totaux a augmenté au 31 décembre 2016 par rapport au 31 décembre 2015.

La structure des loyers au 31 décembre 2016 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux).

	Nombre de baux	En millions d'euros	31/12/2016 (en %)	31/12/2015 (en %)
Baux indexés à l'ILC	1 570	158,6	89 %	87 %
Baux indexés à l'ICC	429	16,6	9 %	12 %
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	230	2,1	1 %	1 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 229</b>	<b>177,3</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## 2.5 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

### 2.5.1 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 **revenus locatifs** s'élèvent à **189,8 millions d'euros** au 31 décembre 2016, en progression de + 12,3 % par rapport à fin 2015.

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	% var
Loyers facturés	187 621	165 958	13,1 %
Droit d'entrée	2 175	2 998	-27,5 %
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>189 795</b>	<b>168 956</b>	<b>12,3 %</b>
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	(4 323)	(4 129)	4,7 %
Charges sur immeubles	(7 407)	(6 069)	22,1 %
<b>LOYERS NETS</b>	<b>178 065</b>	<b>158 758</b>	<b>12,2 %</b>

L'évolution des loyers facturés de **+ 13,1 points** résulte des éléments suivants :

- une croissance organique des loyers facturés soutenue <sup>(1)</sup> : **+ 3,4 points**, soit + 5,6 millions d'euros ;
- les acquisitions 2015 et 2016 : **+ 12,8 points**, soit + 21,3 millions d'euros ;
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2016 : **- 1,0 point**, soit - 1,6 million d'euros ;

- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : **- 2,2 points**, soit - 3,6 millions d'euros.

À périmètre constant, les loyers facturés progressent de **+ 3,4 points**, dont notamment :

- **- 0,1 point** au titre de l'indexation <sup>(2)</sup> ;

(1) Les actifs entrent dans le calcul du périmètre homogène servant à calculer la croissance organique au bout de 12 mois de détention.

(2) L'indexation 2016 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 2014 et le deuxième trimestre 2015 (respectivement - 0,4 % et - 0,1 %).

- **+ 2,9 points** au titre des actions menées sur le parc. Il faut noter que l'effet du lissage des franchises et paliers de loyers sur la durée ferme des baux (norme IAS 17), historiquement non significatif, représente 0,6 point dans cette variation (vs. 0,2 point à fin juin et à fin septembre 2016). Cela reflète l'évolution de la structure des transactions conclues avec certaines moyennes surfaces ;
- **+ 0,6 point** engendré par le développement de l'activité de Commerce Éphémère, qui a représenté 9,1 millions d'euros de loyers en 2016, soit une progression en un an de + 13,0 %.

**Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation** perçus sur la période <sup>(1)</sup> après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS s'élèvent à **2,2 millions d'euros**, contre 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2015, et se décomposent comme suit :

- **1,3 million d'euros** de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation ;
- **0,9 million d'euros** de droits d'entrée liés principalement à la commercialisation du projet de *retail park* de Sainte-Marie à la Réunion.

## 2.5.2 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 d'asset management 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, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place.

Les honoraires facturés en 2016 s'établissent à 3,4 millions d'euros contre 2,9 millions d'euros facturés en 2015, l'évolution étant notamment engendrée par le mandat de commercialisation de l'extension d'Espaces Fenouillet pour 0,4 million d'euros.

### MARGE DE PROMOTION IMMOBILIÈRE ET COMPLÉMENTS DE PRIX

Aucune marge de promotion immobilière n'a été comptabilisée en 2016.

### AUTRES PRODUITS COURANTS

Les autres produits courants de 0,4 million d'euros comptabilisés en 2016 (montant stable par rapport à 2015) intègrent des

### LOYERS NETS

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

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 11,7 millions d'euros pour l'année 2016 contre 10,2 millions d'euros pour l'année 2015, en hausse de + 15,0 %. Le ratio charges sur immeubles non récupérées/loyers facturés s'élève ainsi à 6,3 % au 31 décembre 2016 contre 6,1 % au 31 décembre 2015. Sous l'influence de l'augmentation des loyers facturés, les loyers nets sont en hausse de + 12,2 % par rapport au 31 décembre 2015, à 178,1 millions d'euros.

dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment en 2011. Cet OPCI est détenu à 80 % par Union Investment et 20 % par Mercialys et est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'asset management et de la commercialisation. Ces dividendes, s'apparentant à des revenus locatifs nets, sont comptabilisés en résultat opérationnel.

### 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, de communication des centres, 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 2016, ces charges se sont élevées à 8,8 millions d'euros contre 6,9 millions d'euros en 2015. Cette évolution traduit notamment l'impact de charges de communication ou de plans d'actions visant à renforcer la fréquentation des centres commerciaux.

(1) 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).

## CHARGES DE PERSONNEL

Les charges de personnel s'élèvent à 12,5 millions d'euros en 2016 contre 12,2 millions d'euros en 2015, la progression limitée de + 2,8 % étant engendrée par le renforcement de certaines équipes dans le cadre de la mise en œuvre de l'important pipeline de développement de la Société.

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 d'*asset management* 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).

## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT AMORTISSEMENT, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS, AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

En conséquence de ce qui précède, le résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA <sup>(1)</sup>) 2016 s'élève à 160,5 millions d'euros contre 144,1 millions d'euros en 2015, en hausse de + 11,4 %.

Le ratio EBITDA/Revenus locatifs s'établit à 84,6 % au 31 décembre 2016 (contre 85,3 % à fin 2015). Il faut noter que la marge EBITDA est stable sur une base 2015 retraitée du complément de prix de 1,1 million d'euros.

## 2.5.3 Résultat financier et Impôt

### RÉSULTAT FINANCIER

Les frais financiers nets s'inscrivent à 31,3 millions d'euros à fin décembre 2016, contre 28,8 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2015, du fait essentiellement d'un effet volume de la dette.

Le coût moyen réel de la dette tirée au 31 décembre 2016 ressort à 2,0 %, (cf. paragraphe 2.5.71) en baisse par rapport au coût moyen de la dette tirée à fin juin 2016 (2,1 %) et à fin décembre 2015 (2,4 %).

Retraité des impacts non récurrents de l'effet de l'inefficacité des couvertures et du risque de crédit propre qui représente une charge de 0,3 million d'euros, et du coût de remboursement d'une dette bancaire (0,4 million d'euros) sur l'exercice, les frais financiers nets pris en compte dans le calcul du résultat des opérations (FFO) s'établissent à 30,6 millions d'euros au 31 décembre 2016, la progression par rapport à fin 2015 étant engendré par un effet volume de la dette.

L'évolution du résultat financier est détaillée dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture (b)	(77,4)	(58,8)
Produits d'intérêts sur opérations de financement après couverture (c)	46,8	30,3
Coût des crédits baux immobiliers (d)	0,0	0,0
<i>Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels</i>	<i>(30,5)</i>	<i>(28,5)</i>
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette bancaire (e)	0,0	0,0
<b>Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)</b>	<b>(30,5)</b>	<b>(28,5)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)</b>	<b>(30,4)</b>	<b>(28,2)</b>
Coût du <i>Revolving Credit Facility</i> et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	(2,0)	(1,9)
Autres charges financières (i)	0,0	0,0
<i>Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)</i>	<i>(2,0)</i>	<i>(1,9)</i>
Amortissement exceptionnel en lien avec le refinancement du RCF (k)	0,0	0,0
<b>Autres charges financières (l) = (j)+(k)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(1,9)</b>
<b>Total charges financières (m) = (f)+(l)</b>	<b>(32,6)</b>	<b>(30,3)</b>
Produits issus des participations	0,0	0,0
Autres produits financiers	1,2	1,3
<b>Autres produits financiers (n)</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>
<b>Total produits financiers (o) = (a)+(n)</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER = (M)+(O)</b>	<b>(31,3)</b>	<b>(28,8)</b>

(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

## IMPÔT

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 95 % du résultat issu des revenus locatifs et 60 % des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués. Les charges constatées par Mercialys au titre de l'impôt sont donc engendrées par la CVAE, de l'impôt sur les sociétés sur des activités n'entrant pas dans le statut SIIC, les impôts différés et le cas échéant par la contribution de 3 % sur la distribution de résultat ou de plus-values non concernés par l'obligation de distribution au titre du statut SIIC.

L'année 2016 enregistre une charge d'impôt de 2,7 millions d'euros principalement composée de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (1,5 million d'euros), de l'impôt sur les sociétés (0,3 million d'euros) et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporels (0,7 million d'euros).

## QUOTE-PART DE RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Le montant comptabilisé au 31 décembre 2016 au titre de la quote-part de résultat net des entreprises associées s'élève à 0,7 million d'euros contre 1,0 million d'euros au 31 décembre 2015, recul engendré par la comptabilisation de charges relatives à l'ouverture de l'extension Espaces Fenouillet, ainsi que par des régularisations de charges courantes sur la SCI AMR au titre d'exercices antérieurs.

Les sociétés par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialys sont la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013), la SNC Aix 2 (dont Mercialys a acquis 50 % des parts en décembre 2013 et dont Altaréa Cogedim détient 50 %), la société Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40 % des parts), ainsi que la SCI Rennes Anglet (dont Mercialys détient 30 % des parts).

La SNC Fenouillet Participation a été comptabilisée en entreprise associée jusqu'en novembre 2016. Suite à l'exercice de l'option d'achat à la juste valeur qu'elle détenait vis-à-vis de Foncière Euris, Mercialys a acquis 100 % des titres de cette société qui est consolidée selon la méthode de l'intégration globale depuis l'ouverture de l'extension du centre commercial Espaces Fenouillet.

## 2.5.4 Résultat net

### AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS

Les dotations aux amortissements et aux provisions sont en nette augmentation à 30,5 millions d'euros en 2016 contre 24,8 millions d'euros en 2015, parallèlement aux investissements nets réalisés en 2015 et 2016.

### AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

Les autres produits et charges opérationnels correspondent au montant des cessions d'actifs et autres produits afférents aux cessions d'actifs (produits) et au montant de la valeur nette comptable des actifs cédés et les frais afférents à ces cessions (charges).

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 104,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2015. Ce montant inclut essentiellement :

- des cessions d'actifs réalisées en 2016 sur les sites de Rennes, Anglet, Niort et Albertville ;
- un complément de prix de 1,6 million d'euros (montant intégrant l'impact de l'évolution du taux de détention de Mercialys dans la SCI AMR en cours d'exercice), suite à la commercialisation de lots vacants sur les sites de Valence, Saint-Didier et Montauban.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 81,4 millions d'euros au 31 décembre 2016 (contre 9,0 millions d'euros au 31 décembre 2015).

Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2016 et frais afférents à ces cessions pour 76,7 millions d'euros ;
- à la dépréciation des immeubles de placement pour 2,6 millions d'euros.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016 au titre de la cession des actifs de Rennes, Anglet, Niort et Albertville ressort à 26,8 millions d'euros contre une moins-value nette comptabilisée en 2015 de 2,7 millions d'euros. La plus-value distribuable à 60 % au sens du statut SIIC s'élève à 51,3 millions d'euros.

### RÉSULTAT NET

Le résultat net s'élève donc à 118,7 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 82,1 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette évolution résulte principalement de l'impact favorable des plus-values de cessions sur le résultat 2016, alors que, compte tenu de la nature des opérations de cessions réalisées en 2015, les plus-values afférentes avaient été constatées dans les comptes sociaux, mais éliminées dans les comptes consolidés.

Les intérêts ne donnant pas le contrôle ressortent à 8,7 millions d'euros au 31 décembre 2016 au titre de la participation de 49 % de BNP Paribas REIM France dans la société Hypertethis Participations et de la participation de 49 % de BNP Paribas REIM France dans la société Immosiris.

Compte tenu de ces intérêts ne donnant pas le contrôle, le résultat net, part du Groupe, s'élève à 110,0 millions d'euros pour 2016, contre 79,6 millions d'euros pour 2015.

## 2.5.5 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 ou moins-values de cession et frais associés, des dépréciations d'actifs éventuelles, s'élève à 114,4 millions d'euros (contre 108,5 millions d'euros pour l'exercice 2015), en hausse de + 5,4 % du fait essentiellement de la progression des revenus locatifs, qui compense la progression des charges financières nettes et l'impact des intérêts minoritaires.

Il faut noter que l'effet du lissage des franchises et paliers de loyers sur la durée ferme des baux (norme IAS 17), historiquement non

significatif, représente 1,8 million d'euros en 2016. Cela reflète l'évolution de la structure des transactions conclues avec certaines moyennes surfaces. Retraité de cet impact, la progression du FFO ressortirait à + 3,7 %.

Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué, le FFO de 114,4 millions d'euros représente 1,25 euro par action au 31 décembre 2016, contre 1,18 euro par action au 31 décembre 2015, soit une hausse du résultat des opérations (FFO) totalement dilué par action de + 5,3 %.

Le calcul du FFO se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Loyers facturés	187 621	165 958
Droits d'entrée	2 175	2 998
<b>Revenus locatifs</b>	<b>189 795</b>	<b>168 956</b>
Charges locatives et impôt foncier non récupérés	(4 323)	(4 129)
Charges sur immeubles	(7 407)	(6 069)
<b>Loyers nets</b>	<b>178 065</b>	<b>158 758</b>
Revenus de gestion, d'administration et autres activités	3 359	2 893
Marge de promotion immobilière	0	1 099
Autres produits et charges	(8 414)	(6 490)
Charges de personnel	(12 520)	(12 179)
<b>EBITDA</b>	<b>160 490</b>	<b>144 081</b>
Résultat financier (hors impact de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire et coût de remboursement anticipé de dette bancaire)	(30 625)	(29 012)
Reprise/(dotation) aux provisions	(1 116)	(928)
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciation)	(2 014)	(192)
Charge d'impôt	(2 736)	(3 138)
QP de résultat des sociétés MEE	709	1 026
Intérêts minoritaires hors plus-values et amortissement	(10 307)	(3 309)
<b>FFO</b>	<b>114 401</b>	<b>108 529</b>
FFO par action	1,25	1,18

Le tableau ci-dessous détaille le passage entre FFO et Résultat net part du Groupe :

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
FFO	114 401	108 529
Dotation aux amortissements	(30 536)	(24 844)
Plus ou moins-values de cessions et dépréciations incluses dans les autres produits et charges opérationnels	25 221	(5 073)
Inefficacité des couvertures/risque de défaillance bancaire, et coût de remboursement anticipé de dette bancaire	(646)	180
Intérêts ne donnant pas le contrôle : plus-values et amortissements	1 608	823
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>110 049</b>	<b>79 614</b>

## 2.5.6 Nombre d'actions en circulation

	2016	2015	2014
Nombre d'actions en circulation			
■ Au 1 <sup>er</sup> janvier	92 049 169	92 049 169	92 049 169
■ Au 31 décembre	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen en circulation	92 049 169	92 049 169	92 049 169
<b>Nombre d'actions moyen (basic)</b>	<b>91 856 715</b>	<b>91 767 764</b>	<b>91 826 157</b>
<b>Nombre d'action moyen (dilué)</b>	<b>91 856 715</b>	<b>91 767 764</b>	<b>91 826 157</b>

Au 31 décembre 2016, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : Casino (40,16 %), Generali (8,01 %), Foncière Euris <sup>(1)</sup> (1,00 %), auto-contrôle et salariés (0,22 %), autres actionnaires (50,61 %).

## 2.5.7 Structure financière

### 2.5.7.1 COÛT ET STRUCTURE DE LA DETTE

Au 31 décembre 2016, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 520 millions d'euros se décomposant en :

- une souche obligataire d'un montant nominal total de 750 millions d'euros, rémunérée au taux fixe de 1,787 %, avec une échéance en mars 2023 ;
- une souche obligataire résiduelle de 479,7 millions d'euros (souche de 650 millions d'euros émise en mars 2012, partiellement rachetée en décembre 2014) rémunérée au taux fixe de 4,125 %, arrivant à échéance en mars 2019 ;
- 290 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen légèrement négatif.

La **dette financière nette** s'établit à 1 485,8 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 1 361,1 millions d'euros au 31 décembre 2015.

La **trésorerie du Groupe** s'élève à 15,3 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 13 millions d'euros au 31 décembre 2015. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment :

- les flux nets de trésorerie générés par l'activité sur la période : + 150,5 millions d'euros ;
- les encaissements/décaissements liés aux cessions/acquisitions d'actifs réalisées en 2016 : - 144,6 millions d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires et aux minoritaires : - 101,0 millions d'euros ;
- l'émission de billets de trésorerie pour un encours représentant : + 124,0 millions d'euros ;
- et les intérêts nets versés : - 27,0 millions d'euros.

En 2016, Mercialys bénéficie en année pleine du financement de 200 millions d'euros levé en novembre 2015 au travers de l'abondement de la souche obligataire de maturité 2023 pour un coût de 2,203 %. La Société a également émis des billets de trésorerie pour un encours net de 290 millions d'euros, dont le coût moyen légèrement négatif contribue à la baisse du **coût de la dette tirée** à 2,0 % contre 2,4 % en 2015.

Compte tenu de la politique de couverture de taux en place, la structure de la dette de Mercialys au 31 décembre 2016 se décompose comme suit : 64 % de dette à taux fixe et 36 % de dette à taux variable.

### 2.5.7.2 LIQUIDITÉ ET MATURITÉ DE LA DETTE

La **maturité moyenne de la dette tirée** s'élève à 3,8 ans au 31 décembre 2016 (contre 5 ans au 31 décembre 2015).

Mercialys dispose, par ailleurs, de **ressources financières non tirées** à hauteur de 410 millions d'euros 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 240 millions d'euros d'une maturité à décembre 2020. La marge sur Euribor est de 115 bp ; lorsqu'elle n'est pas tirée, cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 0,46 % (pour une notation BBB) ;
- deux lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 millions d'euros dont la maturité a été étendue à décembre 2019. La marge sur Euribor est inférieure à 100 pb (pour une notation BBB) ;
- deux lignes bancaires confirmée de 30 millions d'euros chacune, de maturité respectivement juillet 2019 et juillet 2021. La marge sur Euribor est inférieure à 100 pb pour chacune des lignes ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros. L'échéance de cette ligne a été prorogée du 31 décembre 2017 au 31 décembre 2019 et son coût varie désormais entre 60 et 85 points de base au-dessus de l'Euribor ;
- un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a également été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 290 millions d'euros (encours au 31 décembre 2016).

(1) Foncière Euris détient également une option de 0,99 % au travers d'un instrument dérivé à dénouement physique. Elle est, par ailleurs, avec Rallye exposée économiquement sur 4,5 % avec dénouement uniquement monétaire.

### 2.5.7.3 COVENANTS BANCAIRES ET NOTATION FINANCIÈRE

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2016 satisfait l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Ainsi, le ratio d'endettement financier net/valeur d'expertise hors droits des actifs (LTV : *Loan To Value*) s'établit à 41,2 % bien en dessous du covenant contractuel (LTV < 50 %) :

	31/12/2016	31/12/2015
Endettement financier net (M€)	1 485,8	1 361,1
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€)	3 604,4 <sup>(1)</sup>	3 321,6
<b>Loan To Value (LTV)</b>	<b>41,2 %</b>	<b>41,0 %</b>

(1) Incluant la valeur des titres de sociétés mises en équivalence, soit 39,0 millions d'euros, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.

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

	31/12/2016	31/12/2015
EBITDA (M€)	160,5	144,1
Coût de l'endettement financier net	(30,4)	(28,2)
<b>Interest Cost Ratio (ICR)</b>	<b>5,3x</b>	<b>5,1x</b>

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la juste valeur hors droits des actifs au 31 décembre 2016 est de 3,6 milliards d'euros (> au covenant contractuel qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement > à 1 milliard d'euros) ;
- un ratio dette gagée/juste valeur hors droits < 20 %. Dette gagée nulle au 31 décembre 2016.

Mercialys est notée par l'agence Standard & Poor's. L'agence a réitéré le 31 mai 2016 la notation Mercialys à BBB/perspective stable.

### 2.5.7.4 ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 934,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 916,2 millions d'euros au 31 décembre 2015. Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de l'exercice sont les suivantes :

- résultat de l'exercice 2016 : + 118,7 millions d'euros ;
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2015 de 0,57 euro/action et des dividendes versés aux minoritaires : - 61,6 millions d'euros ;
- mise en paiement d'un acompte sur dividende 2016 de 0,43 euro/action : - 39,4 millions d'euros ;
- opérations réalisées sur les actions propres pour + 0,7 million d'euros ;
- variation du taux de détention de la SCI AMR : - 0,5 million d'euros.

### 2.5.7.5 DISTRIBUTION

Le solde du dividende 2015 mis en paiement le 26 avril 2016 s'est élevé à 0,57 euro par action, ce qui représente un montant total de dividendes distribués de 52,3 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

Le Conseil d'Administration du 27 juillet 2016 a décidé le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2016 de **0,43 euro par action** qui a été mis en paiement le 13 octobre 2016, ce qui représente un montant total d'acompte sur dividendes distribués de 39,4 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 2016 est de 103,0 millions d'euros, dont 30,8 millions d'euros au titre des plus-values de cessions dont le versement peut être étalé sur 2 ans.

Le Conseil d'Administration de Mercialys proposera à l'Assemblée Générale du 27 avril 2017 le versement d'un dividende de **1,06 euro par action** (incluant l'acompte sur dividende de 0,43 euro par action déjà versé en octobre 2016). Le dividende proposé correspond ainsi à 85 % du FFO 2016, conformément à l'objectif annoncé par Mercialys (fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2016).

Le dividende proposé offre un rendement de 5,2 % sur l'ANR triple net EPRA de 20,22 euros par action à fin 2016. Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2017, le dividende étant payé le 4 mai 2017.

Cette distribution correspond à 95 % du **résultat récurrent fiscal** générant l'obligation de distribution fixée par le statut SIIC hors plus-values, soit 0,82 euro par action et 0,24 euro par action correspondant à des **plus-values** réalisées en 2016. Le solde de plus-values distribuables au titre de 2016, qui devra être distribué en 2018, conformément au statut SIIC, s'élève à 8,9 millions d'euros.

## 2.6 VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE ET EXPERTISES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

### 2.6.1 Acquisitions d'actifs

Au cours de l'exercice 2016, Mercialys a procédé aux opérations suivantes :

- **deux sites à transformer auprès de Monoprix** à Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes pour un montant de 69,6 millions d'euros acte en mains, soit un taux de rendement immédiat de 5,6 % (sur la base des loyers payés dès l'acquisition par Monoprix au travers de baux à loyers fixes) ;
- Mercialys a levé l'option d'achat à la juste valeur dont elle disposait auprès de Foncière Euris et est devenue propriétaire de l'extension de la **galerie Espaces Fenouillet** depuis son ouverture en novembre 2016. Le prix des titres de la SNC

Fenouillet Participation, qui porte cet actif (dont 10 % étaient d'ores et déjà détenus par Mercialys), a été déterminé sur la base de la valorisation ressortant d'une expertise indépendante, soit 133,7 millions d'euros AEM pour 100 %, représentant un taux de rendement de 5,4 % ;

- une extension de sa galerie de **Carcassonne Salvaza**, pour un montant de 5,3 millions d'euros, soit un taux de rendement de 6,1 %, dans le cadre de la Convention de Partenariat conclue avec le groupe Casino.

### 2.6.2 Livraisons de projets d'extensions ou restructurations

Au cours de l'exercice 2016, Mercialys a bénéficié des livraisons de six projets représentant 3 millions d'euros de loyers annualisés et un taux de rendement de 11 % :

- **cinq projets de transformation de grandes surfaces alimentaires** ont été livrés au 2<sup>e</sup> semestre 2016, représentant un montant de loyers annualisés de 2,1 millions d'euros ;

- un **retail park à Sainte-Marie** (La Réunion) au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 produisant 0,9 million d'euros de loyers annualisés.

### 2.6.3 Cessions

Au cours de l'exercice 2016, Mercialys a procédé aux opérations de cessions suivantes :

- Mercialys et l'OPPCI SEREIT France (filiale d'un fonds géré par Schroder REIM) ont conclu un accord par lequel Mercialys a apporté à la SCI Rennes Anglet les murs des hypermarchés transformés de Rennes et Anglet, ainsi que les murs de la galerie marchande et de la moyenne surface louée à l'enseigne Boulanger d'Anglet. Suite à cet apport, Mercialys détient 30 % des titres de la SCI, l'OPPCI SEREIT France détenant les 70 % restants.

Cette transaction a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100 % de ces actifs de 61,8 millions d'euros acte en mains, soit

un taux de sortie de 5,0 % pour des loyers de 3,1 millions d'euros en base annuelle.

- Cession auprès d'**Amundi Immobilier**, au travers de la vente à la SCI AMR (comptabilisée par mise en équivalence) des galeries de **Niort** et **Albertville**. Cette opération a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100 % de 99,8 millions d'euros AEM, soit un taux de rendement de sortie de 5,3 %. Le montant de *cash-in* pour Mercialys ressort à 62 millions d'euros. Suite à cette cession, Mercialys détient 39,9 % de la SCI AMR, Amundi Immobilier en détenant 60,1 % au travers de deux SCPI et une OPCI (contre 56,6 % précédemment).

### 2.6.4 Expertises et variations de périmètre

Au 31 décembre 2016, BNP Real Estate Valuation, Catella, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 43 sites au 31 décembre 2016 sur la base d'une visite *in situ* sur cinq de ces sites au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2016, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2016 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur six sites au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016.

- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 24 sites au 31 décembre 2016 sur la base d'une visite *in situ* sur trois de ces sites au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2016, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2016 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur cinq sites au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016.

- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de neuf actifs au 31 décembre 2016 sur la base d'une visite *in situ*.

- CBRE a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2016 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2016.
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit trois actifs, au 31 décembre 2016 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2016.

Les sites acquis durant l'exercice 2016 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2016 :

- l'extension de Carcassonne acquise au 2<sup>nd</sup> semestre 2016 a été valorisée sur la base du prix d'acquisition ;
- l'extension de Toulouse Fenouillet acquise sur le 2<sup>nd</sup> semestre a été valorisée sur la base de sa valeur d'acquisition ;
- les murs de boutiques acquises dans le cadre du remembrement des copropriétés de Carcassonne et d'Aurillac ont été valorisés à leur prix d'achat ;
- les murs d'un restaurant acquis au 2<sup>nd</sup> semestre à Sainte-Marie de la Réunion ont été valorisés au coût d'acquisition ;
- les murs de deux Monoprix à transformer acquis au 1<sup>er</sup> semestre 2016 ont été valorisés au travers d'expertises externes.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 797,3 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2016 contre 3 541,8 millions d'euros au 31 décembre 2015. Hors droits, cette valeur ressort à 3 565,4 millions d'euros à fin 2016 contre 3 321,6 millions d'euros à fin 2015.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en hausse de + 7,2 % sur 12 mois (+ 6,2 % à périmètre constant <sup>(1)</sup>) et de + 2,9 % par rapport au 30 juin 2016 (+ 1,8 % à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,25 % au 31 décembre 2016, contre un taux de 5,28 % au 30 juin 2016 et un taux de 5,36 % au 31 décembre 2015.

L'évolution de la juste valeur des actifs sur 12 mois (+ 255 millions d'euros) provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour + 142 millions d'euros ;
- de la compression du taux de capitalisation moyen qui a un impact de + 68 millions d'euros ;
- des variations de périmètre pour + 46 millions d'euros.

À noter que la contribution de l'activité de Commerce Éphémère à la création de valeur est significative puisqu'elle représente 170 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2016 (vs. 144 millions d'euros à fin 2015) alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de capitalisation moyen 31/12/2016	Taux de capitalisation moyen 30/06/2016	Taux de capitalisation moyen 31/12/2015
Grands centres régionaux et commerciaux	5,02 %	5,04 %	5,12 %
Centres locaux de proximité	5,91 %	6,02 %	6,12 %
Ensemble du portefeuille <sup>(2)</sup>	5,25 %	5,28 %	5,36 %

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

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2016, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2016	Valeur d'expertise HD au 31/12/2016		Surface locative brute au 31/12/2016		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(M€)	(%)
Grands centres régionaux/commerciaux	25	2 689,8	75 %	655 700	71 %	143,8	72 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	39	850,9	24 %	253 900	28 %	53,6	27 %
<b>Sous-total Centres Commerciaux</b>	<b>64</b>	<b>3 540,7</b>	<b>99 %</b>	<b>909 600</b>	<b>99 %</b>	<b>197,4</b>	<b>99 %</b>
Autres sites <sup>(2)</sup>	7	24,7	1 %	11 600	1 %	1,8	1 %
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>3 565,4</b>	<b>100 %</b>	<b>921 200</b>	<b>100 %</b>	<b>199,2</b>	<b>100 %</b>

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

(1) Sites constants en surface.

## 2.7 PERSPECTIVES

Dans un contexte économique de croissance limitée, Mercialys mettra en œuvre des plans d'actions volontaristes pour renforcer la fréquentation de ses sites, et bénéficiera à nouveau de livraisons de projets significatifs. Mercialys mènera également un plan de cessions d'actifs visant à renforcer son profil financier, cristalliser des valeurs optimales dans un contexte de marché toujours porteur, et financer son pipeline de développements relatif. Le ratio d'endettement (LTV) devrait ainsi baisser significativement en deçà de 40 % d'ici fin 2017.

Dès lors, Mercialys s'est fixé pour objectifs au titre de 2017 :

- une croissance organique des loyers de + 2 % au-dessus de l'indexation par rapport à 2016 ;
- une baisse du résultat des opérations (FFO) par action de l'ordre de - 5 % par rapport à 2016, reflétant l'impact des arbitrages, cette tendance pouvant évoluer en fonction du calendrier des cessions ;
- un dividende dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2017.

## 2.8 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE

En janvier 2017, Mercialys a cédé au groupe Casino cinq galeries de services représentant une surface totale d'environ 14 600 m<sup>2</sup> pour un montant total de 38,9 millions d'euros AEM, engendrant un taux de rendement de sortie de 5,8 %.

Ces arbitrages portent sur des actifs diffus, dont la taille individuelle (inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>) ne permet pas la mise en place de projets globaux de transformation, et pour lesquels le groupe Casino représente l'acquéreur naturel compte tenu de leur localisation autour d'hypermarchés Géant.

En janvier 2017, Mercialys a cédé au groupe Casino l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet pour un montant de 32,8 millions d'euros AEM, représentant un taux de sortie de 5,0 %.

Mercialys a mis en œuvre deux projets de création de surfaces additionnelles de galeries marchandes sur les surfaces de l'hypermarché permettant de renforcer l'attractivité du site. D'une part la transformation de 2 600 m<sup>2</sup> de réserves et non-vente en moyennes surfaces et boutiques dans le cadre de l'extension de la galerie marchande commercialisées auprès de Terranova, Calliope, Obaïbi et Okaïdi. D'autre part, la création d'une moyenne surface de 2 000 m<sup>2</sup> dans la surface de vente dont la commercialisation est en cours de finalisation.

La plus-value sociale cumulée au titre de ces cessions ressort à environ 11 millions d'euros <sup>(1)</sup>, dont 60 % sont distribuables selon le statut SIIC.

(1) Données non auditées.

## 2.9 MESURES DE PERFORMANCE EPRA

Mercialys applique les recommandations de l'EPRA <sup>(1)</sup> dans le cadre des indicateurs détaillés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les Sociétés Immobilières cotées en Europe, et dans ce cadre, publie des recommandations sur des indicateurs de performance afin d'améliorer la comparabilité des comptes publiés par les différentes sociétés.

Mercialys publie dans son rapport financier semestriel et son document de référence l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les « Best Practices Recommendations », qui sont disponibles sur le site internet de cet organisme.

### 2.9.1 Résultat et résultat par action EPRA

Le tableau ci-dessous permet de faire le lien entre le Résultat net part du Groupe communiqué par Mercialys et le résultat récurrent par action tel que défini par l'EPRA :

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>110,0</b>	<b>79,6</b>
Intérêts ne donnant pas le contrôle : plus-values et amortissements	(1,6)	(0,8)
Inefficacité des couvertures/risque de défaillance bancaire, et coût de remboursement anticipé de dette bancaire	0,6	(0,2)
Plus ou moins-values de cessions et dépréciations incluses dans les autres produits et charges opérationnelles	(25,2)	5,1
Dotation aux amortissements	30,5	24,8
Marge de promotion immobilière	0,0	(1,1)
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>114,4</b>	<b>107,4</b>
<b>Nombre d'actions fin de période</b>	<b>92 049 169</b>	<b>92 049 169</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION EPRA (EN EUROS PAR ACTION)</b>	<b>1,25</b>	<b>1,17</b>

### 2.9.2 Actif net réévalué (ANR) EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
<b>Capitaux propres consolidés, part du Groupe</b>	<b>728,6</b>	<b>710,0</b>
Plus-value latente sur immeubles de placement	1 160,7	1 069,7
Plus-value latente des participations non consolidées et des sociétés mises en équivalence	29,4	12,6
Juste valeur des instruments financiers	(19,2)	(18,3)
Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs	0,0	0,0
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 899,5</b>	<b>1 774,0</b>
<b>Nombre d'actions fin de période</b>	<b>92 049 169</b>	<b>92 049 169</b>
<b>EPRA NAV PAR ACTION <sup>(2)</sup></b>	<b>20,64</b>	<b>19,27</b>

(2) L'ANR a été réévalué par rapport aux publications du 31 décembre 2015 (19,27 euros/action vs. 19,36 euros/action publié) et du 30 juin 2016 (20,63 euros/action vs. 19,76 euros/action publié). Cette révision résulte d'une revue de la méthodologie de calcul, celle-ci ne prenant précédemment pas en compte la juste valeur de la dette à taux fixe de façon conforme aux spécifications de l'EPRA.

(1) European Public Real Estate Association.

## 2.9.3 Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNAV)

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
<b>EPRA NAV</b>	<b>1 899,5</b>	<b>1 774,0</b>
Juste valeur des instruments financiers	19,2	18,3
Juste valeur de la dette à taux fixe	(57,7)	(20,8)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>1 861,0</b>	<b>1 771,5</b>
<b>Nombre d'actions fin de période</b>	<b>92 049 169</b>	<b>92 049 169</b>
<b>EPRA NNAV PAR ACTION <sup>(1)</sup></b>	<b>20,22</b>	<b>19,25</b>

(1) L'ANR triple net a été réévalué par rapport aux publications du 31 décembre 2015 (19,25 euros/action vs. 19,48 euros/action publié) et du 30 juin 2016 (19,89 euros/action vs. 20,48 euros/action publié). Cette révision résulte d'une revue de la méthodologie de calcul, celle-ci ne prenant précédemment pas en compte la juste valeur de la dette à taux fixe de façon conforme aux spécifications de l'EPRA.

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

Le tableau ci-dessous établit le passage entre le taux de rendement tel que publié par Mercialis et les taux de rendement définis selon l'EPRA :

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Immeubles de placement – détenus à 100 %	3 565,4	3 321,6
Actifs en développement (-)	0,0	0,0
<b>Valeur du portefeuille d'actifs hors droits</b>	<b>3 565,4</b>	<b>3 321,6</b>
Droits de mutation	231,8	220,2
<b>Valeur du portefeuille d'actifs droits inclus</b>	<b>3 797,3</b>	<b>3 541,8</b>
Revenus locatifs annualisés	184,7	175,8
Charges non récupérables (-)	(4,5)	(4,1)
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>180,2</b>	<b>171,7</b>
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	3,1	2,4
<b>Loyers nets annualisés majorés</b>	<b>183,3</b>	<b>174,1</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (NET INITIAL YIELD) EPRA</b>	<b>4,75 %</b>	<b>4,85 %</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ (« TOPPED-UP » NY)</b>	<b>4,83 %</b>	<b>4,91 %</b>

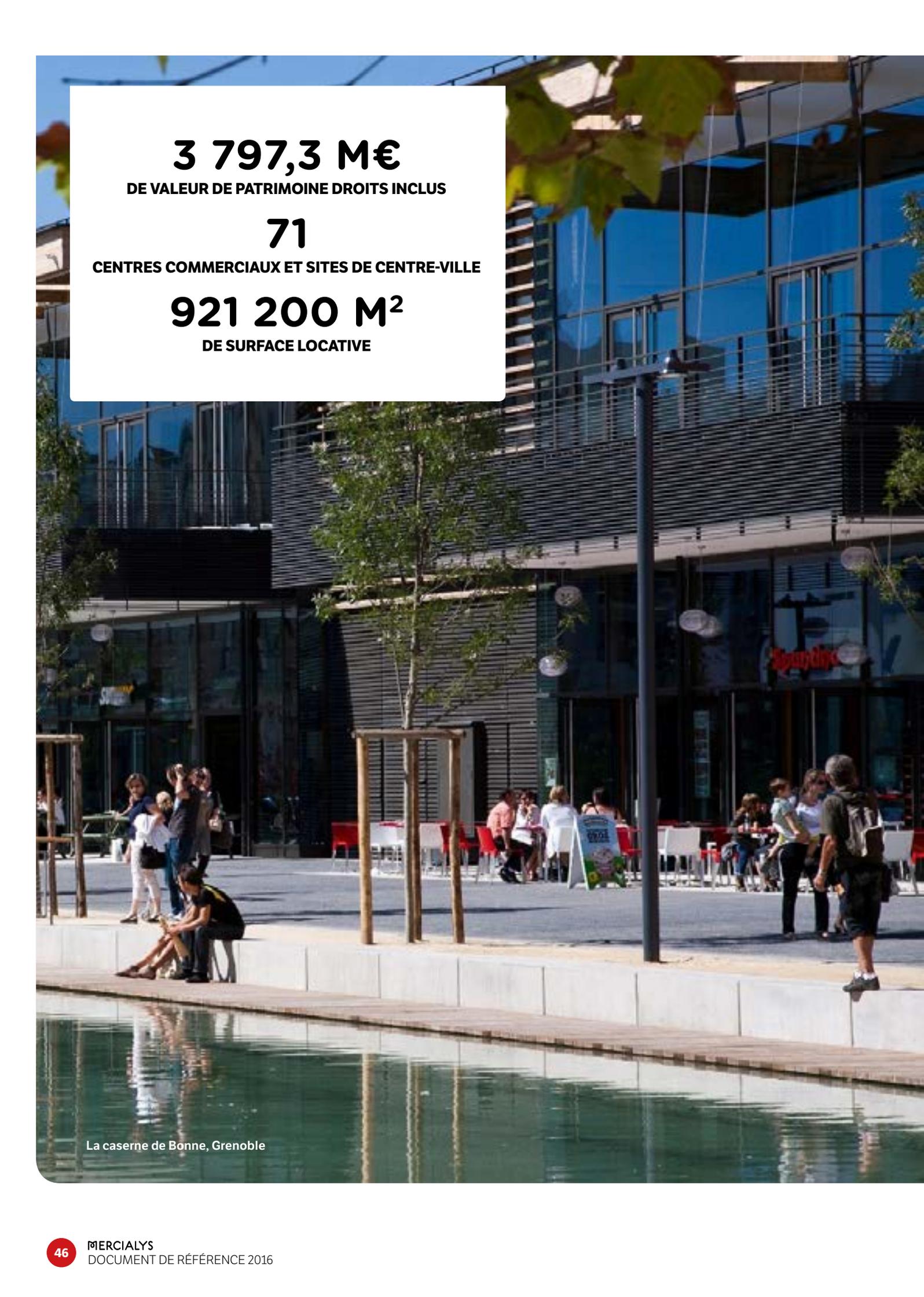
## 2.9.5 Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	(21,3)	(19,1)	Frais de personnel & autres charges
Charges locatives nettes	(4,3)	(4,1)	Impôt foncier et charges locatives non récupérées (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	(2,3)	(2,3)	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	(5,1)	(3,7)	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV	0,0	0,0	
<b>Total</b>	<b>(33,0)</b>	<b>(29,2)</b>	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) :	0,0	0,0	
▪ les amortissements	0,0	0,0	Amortissements et provisions sur immobilisations
▪ la location de terrain	0,7	0,7	Loyers payés hors Groupe
▪ les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluse dans le loyer)	0,0	0,0	
<b>Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)</b>	<b>(32,3)</b>	<b>(28,5)</b>	<b>A</b>
Coûts directs de la vacance <sup>(1)</sup>	3,2	3,0	
<b>Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)</b>	<b>(29,1)</b>	<b>(25,5)</b>	<b>B</b>
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain <sup>(2)</sup>	189,1	168,3	Moins coûts liés aux BAC & Baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts	0,0	0,0	
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)	0,0	0,0	
<b>Revenus locatifs (C)</b>	<b>189,1</b>	<b>168,3</b>	<b>C</b>
<b>RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE</b>	<b>- 17,1 %</b>	<b>- 16,9 %</b>	<b>A/C</b>
<b>RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE</b>	<b>- 15,4 %</b>	<b>- 15,2 %</b>	<b>B/C</b>

- (1) Le ratio de l'EPRA déduit tous les coûts de la vacance sur les actifs en phase de rénovation et de développement, s'ils ont été comptabilisés comme des postes de dépenses. Les dépenses qui peuvent être exclues sont : taxe foncière, charges de service, aides marketing, assurance, taxe carbone, tout autre coût lié à l'immeuble.
- (2) Les revenus locatifs doivent être calculés après déduction des locations de terrain. Toutes les charges de service, de gestion et autres revenus liés aux dépenses du patrimoine doivent être ajoutés et non déduits. Si la location comprend des charges de service, la Société doit les retraiter afin de les exclure. Les aides locatives peuvent être déduites des revenus locatifs, les autres coûts doivent être pris en compte en ligne avec les normes IFRS.

## 2.9.6 Taux de vacance EPRA

Se reporter au paragraphe 2.4.1 du présent rapport financier.

A modern building with a glass facade and a balcony, situated next to a canal. The building has a dark, textured facade and large glass windows. A balcony with a metal railing is visible on the upper floor. The ground floor has large glass windows, and a sign for 'Bouillabaisse' is visible. People are sitting at tables outside the building, and a person is sitting on the edge of the canal in the foreground. The canal is in the foreground, and the building is in the background.

**3 797,3 M€**

DE VALEUR DE PATRIMOINE DROITS INCLUS

**71**

CENTRES COMMERCIAUX ET SITES DE CENTRE-VILLE

**921 200 M<sup>2</sup>**

DE SURFACE LOCATIVE

La caserne de Bonne, Grenoble

# 03

## PATRIMOINE ET ÉVALUATION

- |            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>3.1</b> | <b>Un patrimoine évalué<br/>à 3 797 millions d'euros droits inclus<br/>au 31 décembre 2016 .....</b>       | <b>48</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Un portefeuille d'actifs commerciaux<br/>diversifiés .....</b>  | <b>49</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Une implantation dans des zones<br/>géographiques à fort potentiel .....</b>                            | <b>50</b> |
| <b>3.4</b> | <b>Rapport d'expertise immobilière<br/>préparé par les évaluateurs<br/>indépendants de Mercialys .....</b> | <b>55</b> |

### 3.1 UN PATRIMOINE ÉVALUÉ À 3 797 MILLIONS D'EUROS DROITS INCLUS AU 31 DÉCEMBRE 2016

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

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

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

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

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

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

Les expertises du patrimoine de Mercialys au 30 juin 2016 et au 31 décembre 2016 ont été réalisées par cinq experts indépendants (BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier).

Au 31 décembre 2016, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 43 sites au 31 décembre 2016 sur la base d'une visite *in situ* sur cinq de ces sites au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2016, et sur la base d'une

actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2016 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur six sites au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 ;

- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 24 sites au 31 décembre 2016 sur la base d'une visite *in situ* sur trois de ces sites au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2016, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2016 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur cinq sites au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de neuf actifs au 31 décembre 2016 sur la base d'une visite *in situ* ;
- CBRE a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2016 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2016 ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit trois actifs, au 31 décembre 2016 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2016.

Les sites acquis durant l'exercice 2016 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2016 :

- l'extension de Carcassonne acquise au 2<sup>e</sup> semestre 2016 a été valorisée sur la base du prix d'acquisition ;
- l'extension de Toulouse Fenouillet acquise sur le 2<sup>nd</sup> semestre a été valorisée sur la base de sa valeur d'acquisition ;
- les murs de boutiques acquises dans le cadre de remembrement des copropriétés de Carcassonne et d'Aurillac ont été valorisés à leur prix d'achat ;
- les murs d'un restaurant acquis au 2<sup>nd</sup> semestre à Sainte-Marie-de-la-Réunion ont été valorisés au coût d'acquisition ;
- les murs de deux Monoprix à transformer acquis au 1<sup>er</sup> semestre 2016 ont été valorisés au travers d'expertises externes.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 797,3 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2016 contre 3 541,8 millions d'euros au 31 décembre 2015.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de + 7,2 % sur 12 mois (et en hausse de + 6,2 % à périmètre constant <sup>(1)</sup>).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,25 % au 31 décembre 2016, contre un taux de 5,28 % au 30 juin 2016 et un taux de 5,36 % au 31 décembre 2015.

L'évolution de la valeur vénale des actifs sur 12 mois (+ 255 millions d'euros) provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour + 142 millions d'euros ;
- de la compression du taux de capitalisation moyen qui a un impact de + 68 millions d'euros ;
- des variations de périmètre pour + 46 millions d'euros.

(1) Sites constants en surface.

À noter que la contribution de l'activité de Commerce Éphémère à la création de valeur est significative puisqu'elle se traduit par un impact de 170 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2016 alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

Classification <sup>(1)</sup>	Taux de capitalisation moyen <sup>(2)</sup>	Taux de capitalisation moyen <sup>(2)</sup>	Taux de capitalisation moyen <sup>(2)</sup>
	31/12/2016	30/06/2016	31/12/2015
Grands Centres Régionaux et Commerciaux	5,02 %	5,04 %	5,12 %
Centres de Proximité Leaders	5,91 %	6,02 %	6,12 %
Ensemble du portefeuille <sup>(3)</sup>	5,25 %	5,28 %	5,36 %

(1) Classification conforme à la nomenclature CNCC.

(2) Taux calculés sur la base de loyers d'expertise intégrant les loyers des locaux occupés et des locaux vacants.

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

## 3.2 UN PORTEFEUILLE D'ACTIFS COMMERCIAUX DIVERSIFIÉS

Les sites sont regroupés en quatre grandes catégories : les Grands Centres Régionaux (d'une surface locative brute supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>), les Grands Centres Commerciaux (totalisant une surface locative brute supérieure à 20 000 m<sup>2</sup>), les Centres de Proximité Leaders (dont la surface locative brute est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>) et les autres sites. Les Grands Centres Commerciaux et les Centres de Proximité Leaders sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées attenantes. Les cafétérias Casino indépendantes, les supérettes franchisées (Leader Price), et quelques grandes surfaces spécialisées constituent les autres sites du portefeuille.

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de Mercialys était constitué d'un ensemble comprenant trois Grands Centres Régionaux (Toulouse Fenouillet, Besançon Chateaufarine et Angers Espace Anjou), 22 Grands Centres Commerciaux, 39 Centres de Proximité Leaders, et sept autres actifs divers (grande surface spécialisée, supérette, cafétéria), représentant une surface locative brute bâtie totale d'environ 921 200 m<sup>2</sup>.

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 2015, ainsi que les loyers d'expertise pris en considération.

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2016	Valeur d'expertise au 31/12/2016 DI		Surface locative brute au 31/12/2016		Loyers nets expertise	
		(en millions d'euros)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(en millions d'euros)	(%)
Grands Centres Régionaux et Commerciaux	25	2 864,4	75 %	655 700	71 %	143,8	72 %
Centres de proximité Leaders	39	906,5	24 %	253 900	29 %	53,6	27 %
Autres sites <sup>(1)</sup>	7	26,4	1 %	11 600	1 %	1,8	1 %
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>3 797,3</b>	<b>100 %</b>	<b>921 200</b>	<b>100 %</b>	<b>199,2</b>	<b>100 %</b>

(1) Principalement grande surface spécialisée, supérette et cafétérias.

GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface > à 750 m<sup>2</sup> de GLA).

GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m<sup>2</sup> de GLA).

### 3.3 UNE IMPLANTATION DANS DES ZONES GÉOGRAPHIQUES À FORT POTENTIEL

En termes de valeur d'expertise, plus de 97 % des actifs composant le portefeuille immobilier de Mercialys sont situés en régions ou outremer, le solde (3 %) situé à Paris et dans ses environs. Historiquement implanté dans le Centre-Est de la France (Saint-Étienne), le groupe Casino a progressivement étendu son implantation aux régions avoisinantes (Loire, Haute-Loire, Rhône...) puis, à la suite d'opérations de fusions et de rachats de réseaux, à des zones géographiques à fort potentiel de développement que représentent les régions littorales du Sud-Est, Ouest et Bretagne.

Paris et la région parisienne représentent une faible part du patrimoine immobilier de la Société.

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

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

Région	Nombre de sites	Valeur d'expertise DI (millions d'euros)	%	Surface locative brute (m <sup>2</sup> )*	%
Rhône-Alpes	11	645,9	17 %	169 800	18 %
Ouest	12	985,5	26 %	228 200	25 %
Sud-Ouest	12	664,4	17 %	170 800	19 %
Sud-Est	13	605,5	16 %	148 000	16 %
Corse	5	133,9	4 %	47 900	5 %
Réunion	6	242,8	6 %	34 400	4 %
Nord-Est	4	314,7	8 %	81 600	9 %
Île-de-France	8	204,4	5 %	40 500	4 %
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>3 797,3</b>	<b>100 %</b>	<b>921 200</b>	<b>100 %</b>

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

**Détail du patrimoine au 31 décembre 2016**

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif déteru par Mercialys*	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2016	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2016	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/16	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2016**	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2016***	Gestion charges Syndic
<b>Corse</b>									
Ajaccio Rocade Mezzavia (Géant + 46 boutiques + 1 MS + 1 restauration)	Grands Centres commerciaux	1989	2011	28 773 m <sup>2</sup>	12 082 m <sup>2</sup>	17 264 m <sup>2</sup>	60 %	60 %	CORIN
Bastia Port Toga (Géant + 14 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1991		7 034 m <sup>2</sup>	1 699 m <sup>2</sup>	4 220 m <sup>2</sup>	60 %	60 %	CORIN
Bastia Rocade de Furiani (Géant + 48 boutiques + 1 MS + 1 restauration)	Grands Centres commerciaux	1969	2003	24 498 m <sup>2</sup>	10 641 m <sup>2</sup>	14 699 m <sup>2</sup>	60 %	60 %	CORIN
Corte (SM Casino + 12 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	2004		5 831 m <sup>2</sup>	1 573 m <sup>2</sup>	3 499 m <sup>2</sup>	60 %	60 %	CORIN
Porto Vecchio (Géant + 31 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2003	14 106 m <sup>2</sup>	5 365 m <sup>2</sup>	8 182 m <sup>2</sup>	60 %	58 %	CORIN
<b>Île-de-France</b>									
Amilly Montargis (Géant + 1 cafétéria + 16 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1976	2009	15 192 m <sup>2</sup>	2 896 m <sup>2</sup>	2 189 m <sup>2</sup>	76 %	14 %	SUDECO
Massena (Géant + 41 boutiques + 1 MS)	Grands Centres commerciaux	1975	2000	31 677 m <sup>2</sup>	18 214 m <sup>2</sup>	6 020 m <sup>2</sup>	33 %	19 %	SUDECO
Chaville (Monoprix)	Centres Locaux de Proximité	1957		6 244 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6 244 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Puteaux (Monoprix)	Centres Locaux de Proximité	1999		5 625 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5 625 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	OLT
Asnières (Monoprix + bureaux)	Centres Locaux de Proximité	1999		3 497 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	3 497 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Saint-Denis Porte de Paris (Leader Price + 1 cafétéria)	Autres	1975	1998	2 900 m <sup>2</sup>	2 900 m <sup>2</sup>	2 900 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Saint-Germain-en-Laye (Monoprix)	Centres Locaux de Proximité	1978	1998	7 413 m <sup>2</sup>	7 413 m <sup>2</sup>	7 413 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
La Garenne-Colombe (Monoprix)	Centres Locaux de Proximité	1964	2011	6 602 m <sup>2</sup>	6 602 m <sup>2</sup>	6 602 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SIAP
<b>La Réunion</b>									
Le Port Sacré-Cœur (Jumbo + 40 boutiques + 5 MS)	Centres Locaux de Proximité	2002		27 024 m <sup>2</sup>	12 521 m <sup>2</sup>	12 521 m <sup>2</sup>	100 %	46 %	SUDECO
Saint-Benoît Beaulieu (Jumbo + 22 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	2000		7 492 m <sup>2</sup>	2 014 m <sup>2</sup>	2 014 m <sup>2</sup>	100 %	27 %	SUDECO
Saint-Pierre Front de Mer (Jumbo + 26 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1987	1991	11 629 m <sup>2</sup>	2 118 m <sup>2</sup>	2 118 m <sup>2</sup>	100 %	18 %	SUDECO
Sainte-Marie-du-Parc (Jumbo + 59 boutiques + 6 MS + 1RP)	Grands Centres commerciaux	1966	2010	27 384 m <sup>2</sup>	15 406 m <sup>2</sup>	15 406 m <sup>2</sup>	100 %	58 %	SUDECO

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

\*\* % de surface détenues par Mercialys dans le centre commercial.

\*\*\* % de surface détenues par Mercialys dans le complexe total (y.c. GSA).

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys*	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2016	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2016	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/16	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2016**	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2016***	Gestion charges Syndic
Savanna Saint-Paul (Jumbo + 18 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1992	2014	10 457 m <sup>2</sup>	2 348 m <sup>2</sup>	2 348 m <sup>2</sup>	100 %	22 %	SUDECO
Saint-André (Réserve foncière)	Autres	-	-			0 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	
<b>Nord-Est</b>									
Besançon – Chateaufarine (Géant + 1 cafétéria + 80 boutiques + 10 MS)	Centres régionaux	1971	2014	58 218 m <sup>2</sup>	39 214 m <sup>2</sup>	49 297 m <sup>2</sup>	92 %	85 %	SUDECO
Châlons-sur-Saône (Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1973	2001	21 998 m <sup>2</sup>	6 308 m <sup>2</sup>	4 840 m <sup>2</sup>	77 %	22 %	SUDECO
Fontaine-les-Dijon (Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1983	2010	16 903 m <sup>2</sup>	3 224 m <sup>2</sup>	16 903 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Marcq-en-Barœul (Monoprix + 6 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1963		10 584 m <sup>2</sup>	709 m <sup>2</sup>	10 584 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
<b>Ouest</b>									
Angers – Espace Anjou (Géant + 1 cafétéria + 115 boutiques + 6 MS)	Centres régionaux	1994	2014	40 564 m <sup>2</sup>	24 176 m <sup>2</sup>	39 705 m <sup>2</sup>	100 %	98 %	SUDECO
Angoulême – Champniers (Géant + 1 cafétéria + 56 boutiques + 3 MS)	Autres	1972	1994	35 855 m <sup>2</sup>	14 407 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	4 %	2 %	SUDECO
Brest (Géant + 1 cafétéria + 60 boutiques + 6 MS)	Grands Centres commerciaux	1968	2010	36 545 m <sup>2</sup>	20 869 m <sup>2</sup>	35 755 m <sup>2</sup>	96 %	98 %	SUDECO
Chartres – Lucé (Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques + 3 MS)	Grands Centres commerciaux	1977	2011	27 362 m <sup>2</sup>	9 714 m <sup>2</sup>	9 714 m <sup>2</sup>	100 %	36 %	SUDECO
Lanester (Géant + 1 cafétéria + 2 MS + 64 boutiques)	Grands Centres commerciaux	1970	2014	31 267 m <sup>2</sup>	12 210 m <sup>2</sup>	30 357 m <sup>2</sup>	93 %	97 %	SUDECO
Lannion (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1973	2011	13 347 m <sup>2</sup>	2 948 m <sup>2</sup>	2 948 m <sup>2</sup>	100 %	22 %	SUDECO
Morlaix (Géant + 40 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1980	2007	23 375 m <sup>2</sup>	7 963 m <sup>2</sup>	2 558 m <sup>2</sup>	32 %	11 %	SUDECO
Niort Est (Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 3 MS + 1 village service)	Grands Centres commerciaux	1972	2004	26 047 m <sup>2</sup>	11 972 m <sup>2</sup>	20 372 m <sup>2</sup>	59 %	78 %	SUDECO
Poitiers – Beaulieu... pour une promenade (Géant + 1 cafétéria + 64 boutiques + 3 MS)	Grands Centres commerciaux	1972	2006	33 049 m <sup>2</sup>	15 094 m <sup>2</sup>	27 428 m <sup>2</sup>	86 %	83 %	SUDECO
Quimper - Cornouaille (Géant + 1 cafétéria + 82 boutiques + 7 MS)	Grands Centres commerciaux	1969	2012	29 283 m <sup>2</sup>	17 267 m <sup>2</sup>	29 283 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Rennes Saint-Grégoire (Géant + 1 cafétéria + 86 boutiques + 2 MS)	Grands Centres commerciaux	1971	1999	52 858 m <sup>2</sup>	37 945 m <sup>2</sup>	19 860 m <sup>2</sup>	52 %	38 %	GIE GRAND QUARTIER
Tours – La Riche Soleil (Géant + 1 cafétéria + 49 boutiques + 2 MS)	Grands Centres commerciaux	2002		25 571 m <sup>2</sup>	9 689 m <sup>2</sup>	9 689 m <sup>2</sup>	100 %	38 %	SUDECO

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

\*\* % de surface détenues par Mercialys dans le centre commercial.

\*\*\* % de surface détenues par Mercialys dans le complexe total (y.c. GSA).

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys*	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2016	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2016	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/16	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2016**	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2016***	Gestion charges Syndic
<b>Rhône-Alpes</b>									
Annecy Seynod (Géant + 1 cafétéria + 63 boutiques + 6 MS)	Grands Centres commerciaux	1988	2010	28 469 m <sup>2</sup>	12 806 m <sup>2</sup>	28 469 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Annemasse (2 boutiques)	Autres	1972	2000	2 456 m <sup>2</sup>	2 456 m <sup>2</sup>	2 456 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Annemasse (Géant + 1 cafétéria + 36 boutiques + 4 MS)	Grands Centres commerciaux	1977	2011	25 564 m <sup>2</sup>	9 864 m <sup>2</sup>	23 384 m <sup>2</sup>	78 %	91 %	SUDECO
Clermont – Nacarat (Géant + 69 boutiques + 1 MS + 1 village service)	Grands Centres commerciaux	1979	2014	34 779 m <sup>2</sup>	16 932 m <sup>2</sup>	34 779 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Grenoble – La Caserne de Bonne (Monoprix + 48 boutiques + 5 MS + 4 Bureaux)	Grands Centres commerciaux	2010		19 124 m <sup>2</sup>	19 124 m <sup>2</sup>	19 124 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
La Ricamarie (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)	Autres	1976	2001	29 771 m <sup>2</sup>	9 070 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>	4 %	1 %	SUDECO
Saint-Étienne – Monthieu (Géant + 1 cafétéria + 35 boutiques + 4 MS)	Grands Centres commerciaux	1972	2009	34 095 m <sup>2</sup>	17 347 m <sup>2</sup>	34 095 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Saint-Martin d'Hères (Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1969	2011	19 347 m <sup>2</sup>	3 627 m <sup>2</sup>	2 637 m <sup>2</sup>	73 %	14 %	SUDECO
Valence Sud (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1968	2009	16 250 m <sup>2</sup>	3 764 m <sup>2</sup>	2 587 m <sup>2</sup>	69 %	16 %	SUDECO
Vals-près-Le-Puy (Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1979	2009	21 367 m <sup>2</sup>	9 660 m <sup>2</sup>	20 923 m <sup>2</sup>	95 %	98 %	SUDECO
Villars (1 cafétéria dans un CC Auchan)	Autres	1985		30 931 m <sup>2</sup>	30 931 m <sup>2</sup>	931 m <sup>2</sup>	3 %	3 %	G.A.C.I. TROIN
<b>Sud-Est</b>									
Aix-en-Provence (Géant + 1 cafétéria + 32 boutiques + 1 MS sur le site Géant)	Grands Centres commerciaux	1982	2006	26 236 m <sup>2</sup>	9 045 m <sup>2</sup>	18 075 m <sup>2</sup>	17 %	69 %	SUDECO
Arles (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1979	2009	26 791 m <sup>2</sup>	10 828 m <sup>2</sup>	7 328 m <sup>2</sup>	68 %	27 %	SUDECO
Fréjus (Géant + 1 cafétéria + 48 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2012	19 911 m <sup>2</sup>	6 729 m <sup>2</sup>	18 809 m <sup>2</sup>	84 %	94 %	SUDECO
Gap (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1980	2011	20 938 m <sup>2</sup>	12 172 m <sup>2</sup>	11 287 m <sup>2</sup>	93 %	54 %	SUDECO
Istres (Géant + 1 cafétéria + 45 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1989	2012	25 584 m <sup>2</sup>	12 033 m <sup>2</sup>	18 934 m <sup>2</sup>	47 %	74 %	SUDECO
La Fouix (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1980	2000	12 761 m <sup>2</sup>	4 113 m <sup>2</sup>	10 106 m <sup>2</sup>	35 %	79 %	SUDECO
Mandelieu (Géant + 1 cafétéria + 45 boutiques + 3 MS)	Grands Centres commerciaux	1977	2009	31 954 m <sup>2</sup>	8 553 m <sup>2</sup>	8 553 m <sup>2</sup>	100 %	27 %	SUDECO

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

\*\* % de surface détenues par Mercialys dans le centre commercial.

\*\*\* % de surface détenues par Mercialys dans le complexe total (y.c. GSA).

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys*	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2016	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2016	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/16	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2016**	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2016***	Gestion charges Syndic
Marseille Canebière (Monoprix)	Centres Locaux de Proximité	1993		5 558 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5 558 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Marseille – La Valentine (Géant + 1 cafétéria + 70 boutiques + 3 MS)	Grands Centres commerciaux	1970	2011	32 271 m <sup>2</sup>	13 924 m <sup>2</sup>	13 924 m <sup>2</sup>	100 %	43 %	SUDECO
Marseille Barneoud (Géant + 1 cafétéria + 61 boutiques)	Grands Centres commerciaux	1974	1995	43 806 m <sup>2</sup>	20 098 m <sup>2</sup>	31 382 m <sup>2</sup>	39 %	72 %	SUDECO
Marseille Delprat (SM Casino + 10 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	2001		5 510 m <sup>2</sup>	1 494 m <sup>2</sup>	1 494 m <sup>2</sup>	100 %	27 %	SUDECO
Marseille Michelet (SM Casino + 14 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1971	2001	10 692 m <sup>2</sup>	1 225 m <sup>2</sup>	1 225 m <sup>2</sup>	100 %	11 %	SUDECO
Villeneuve-Loubet (Géant + 1 cafétéria + 7 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1970	2011	15 741 m <sup>2</sup>	2 723 m <sup>2</sup>	1 340 m <sup>2</sup>	49 %	9 %	SUDECO
<b>Sud-Ouest</b>									
Anglet (Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques)	Autres	1976	1996	16 524 m <sup>2</sup>	5 990 m <sup>2</sup>	4 326 m <sup>2</sup>	72 %	26 %	SUDECO
Aurillac 1 Géant + 1 cafétéria + 14 boutiques + 1 MS	Centres Locaux de Proximité	1988	2015	16 890 m <sup>2</sup>	5 875 m <sup>2</sup>	3 580 m <sup>2</sup>	61 %	21 %	SUDECO
Boé Agen (Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1969	2009	18 855 m <sup>2</sup>	5 499 m <sup>2</sup>	5 499 m <sup>2</sup>	100 %	29 %	SUDECO
Brive Malemort 1 Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS	Centres Locaux de Proximité	1972	2001	21 047 m <sup>2</sup>	5 460 m <sup>2</sup>	5 460 m <sup>2</sup>	100 %	26 %	SUDECO
Carcassonne Salvaza (Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1982	2016	19 917 m <sup>2</sup>	5 682 m <sup>2</sup>	2 502 m <sup>2</sup>	44 %	13 %	SUDECO
Castres (Géant + 1 cafétéria + 36 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1970	2010	15 188 m <sup>2</sup>	5 030 m <sup>2</sup>	4 194 m <sup>2</sup>	83 %	28 %	SUDECO
Millau (Géant + 1 cafétéria + 2 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1986	2005	12 610 m <sup>2</sup>	4 486 m <sup>2</sup>	1 103 m <sup>2</sup>	25 %	9 %	SUDECO
Montpellier Argelliers Autoroute (Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1973	2005	18 725 m <sup>2</sup>	3 566 m <sup>2</sup>	2 325 m <sup>2</sup>	65 %	12 %	SUDECO
Narbonne (Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2012	20 680 m <sup>2</sup>	10 186 m <sup>2</sup>	20 680 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Nîmes – Cap Costières (Géant + 1 cafétéria + 63 boutiques + 5 MS)	Grands Centres commerciaux	2003		35 209 m <sup>2</sup>	21 000 m <sup>2</sup>	35 209 m <sup>2</sup>	100 %	100 %	SUDECO
Rodez (Géant + 1 cafétéria + 20 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1984	2012	17 618 m <sup>2</sup>	5 174 m <sup>2</sup>	1 986 m <sup>2</sup>	38 %	11 %	SUDECO
Toulouse Fenouillet (Géant + 1 cafétéria + 90 boutiques + 14 MS + 1 Retail Park)	Centres régionaux	1978	2016	92 063 m <sup>2</sup>	78 357 m <sup>2</sup>	83 889 m <sup>2</sup>	90 %	91 %	SUDECO
				<b>1 571 436 M<sup>2</sup></b>	<b>732 502 M<sup>2</sup></b>	<b>921 149 M<sup>2</sup></b>			

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

\*\* % de surface détenues par Mercialys dans le centre commercial.

\*\*\* % de surface détenues par Mercialys dans le complexe total (y.c. GSA).

### 3.4 RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS DE MERCIALYS

## MERCIALYS

148, rue de l'Université 75007 Paris +33 1 53 10 23 30

#### Introduction

Au 31.12.2016, Mercialys a confié aux experts :

- BNPP Real Estate Valuation ;
- Catella Valuation ;
- CB Richard Ellis Valuation ;
- Cushman & Wakefield ;
- Galtier Valuation ;

La valorisation de son patrimoine d'actifs immobiliers selon la répartition suivante :

	Nombre d'actifs	Valeur vénale hors droits	Valeur vénale droits inclus
BNPP Real Estate Valuation	43	2 540,1 M€	2 708,2 M€
<i>dont qp indivise actifs détenue par tiers (40%)</i>		83,5 M€	89,3 M€
<b>BNPP Real Estate Valuation</b>	<b>43</b>	<b>2 456,6 M€</b>	<b>2 618,9 M€</b>
<b>Cushman &amp; Wakefield</b>	<b>9</b>	<b>285,9 M€</b>	<b>305,6 M€</b>
<b>Catella Valuation</b>	<b>24</b>	<b>517,4 M€</b>	<b>552,5 M€</b>
<b>CB Richard Ellis Valuation</b>	<b>1</b>	<b>151,0 M€</b>	<b>162,0 M€</b>
<b>Galtier Valuation</b>	<b>3</b>	<b>13,4 M€</b>	<b>14,3 M€</b>
<b>Interne*</b>	<b>4</b>	<b>141,2 M€</b>	<b>143,9 M€</b>
<b>Total</b>		<b>3 565,4 M€</b>	<b>3 797,3 M€</b>

\* actifs acquis au 2nd semestre 2016 et valorisés sur la base du prix d'acquisition

A l'issue de leurs missions respectives, les experts ont co-signé le rapport commun ci-dessous :

### RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE PREPARE PAR LES EVALUATEURS INDEPENDANTS DE MERCIALYS

#### Contexte général de la mission d'expertise

##### Contexte et instructions

En accord avec les instructions de MERCIALYS (« la Société ») reprises dans les contrats d'évaluation signés entre MERCIALYS et les Évaluateurs, nous avons estimé les actifs détenus par la Société en reflétant leur mode de détention (pleine propriété, bail à construction, etc.). Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société. Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise et ont été revues par les équipes



www.mercialys.com

Société Anonyme au capital de 92 049 169 € immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 424 064 707. Code APE 6820B.

paneuropéennes des Évaluateurs. Afin de déterminer une valeur de marché pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau européen, et pas uniquement les transactions domestiques. Nous confirmons que notre opinion sur la valeur de marché a été revue au regard des autres expertises menées en Europe, afin d'avoir une approche consistante et de prendre en considération toutes les transactions et informations disponibles sur le marché. Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Nos valeurs ont été établies à la date du 31 décembre 2016.

#### Référentiels et principes généraux

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de la 8e Édition du RICS Valuation Standards (le « Red Book »). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000. Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes indépendants, tels que définis dans les standards du Red Book publié par la RICS.

#### Valeur recherchée

Nos évaluations correspondent à des valeurs vénales de marché (« Market Value ») et sont reportées à la Société en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

#### Conditions de réalisation

#### Informations

Nous avons demandé au management de la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les créances douteuses, les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mis à notre disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

#### Surfaces des actifs

Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.



www.mercialys.com

Société Anonyme au capital de 92 049 169 € immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 424 064 707. Code APE 6820B.

## Analyses environnementales et conditions des sols

Il ne nous a pas été demandé de mener ni une étude de l'état des sols, ni une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les événements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire, nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas et ne devraient pas être impactés par une contamination des sols et que l'état des terrains n'affecte par leur utilisation actuelle ou future.

## Urbanisme

Nous n'avons pas étudié les permis de construire et nous considérons que les biens ont été construits, sont occupés et utilisés en conformité avec toutes les autorisations nécessaires et que les recours légaux ont été purgés. Nous avons supposé que les actifs sont conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous avons également supposé que toute extension en cours de construction respecte les règles d'urbanisme et que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues.

## Titres de propriété et états locatifs

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des « business plans » qui nous ont été fournis. Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leurs vente, et qu'ils sont libres de toute restriction et charge. Nous n'avons pas lu les titres de propriété des actifs et avons accepté les éléments locatifs, d'occupation et toute autre information pertinente qui nous ont été communiqués par la Société.

## État des actifs

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

## Taxation

Nos évaluations ont été menées sans prendre en compte les éventuels frais ou taxes devant être engagés dans le cas d'une cession. Les valeurs locatives et vénales annoncées s'entendent hors la taxe sur la valeur ajoutée.

## Confidentialité et publication

Enfin et en accord avec notre pratique habituelle nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité ni les extraits de



[www.mercialys.com](http://www.mercialys.com)

Société Anonyme au capital de 92 049 169 € immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 424 064 707. Code APE 6820B.

ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce Rapport Condensé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

BNPP REAL ESTATE VALUATION

*Duque Didier LOUBE*

BNP PARIBAS REAL ESTATE  
VALUATION FRANCE

Adresse : 167, quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex  
327 657 169 RCS NANTERRE

CATELLA VALUATION



GALTIER VALUATION

Patrick Borghetti

Expert Immobilier-MRICS RV-REV

Chartered Surveyor

Recognised European Valuer

Délégué Régional Aquitaine Sud-Ouest

*Ami*

GALTIER VALUATION

92 bis, rue Edouard Vaillant

92300 LEVALLOIS-PERRET

Tél. 01 55 21 27 27 - Fax 01 55 21 27 73

RCS Nanterre : 501 462 998

CUSHMAN & WAKEFIELD

*JP CARREZANS*

~~CB RICHARD ELLIS VALUATION~~

CBRE

CBRE VALUATION

SAS au capital de 1.434.704 €

145 - 151 rue de Courcelles - 75017 PARIS

Tél. 01 53 64 00 00 - Fax 01 53 64 00 01

SIREN 384 852 701 - RCS PARIS - APE 6831 Z

*[Signature]*



www.mercialys.com

Société Anonyme au capital de 92 049 169 € immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 424 064 707. Code APE 6820B.



**+ 3,3 %**

**PERFORMANCE DE L'ACTION MERCIALYS  
EN 2016**

**5,2 %**

**RENDEMENT DU DIVIDENDE  
SUR L'ANR EPRA TRIPLE NET 2016**



La Galerie Géant Beaulieu, Poitiers

# 04

## VIE BOURSIFIÈRE

<b>4.1</b>	<b>Marché du titre Mercialys .....</b>	<b>62</b>	<b>4.5</b>	<b>Convention d'actionnaires .....</b>	<b>66</b>
4.1.1	Volumes traités et évolution des cours depuis 18 mois (source Euronext Paris) .	62	<b>4.6</b>	<b>Politique de distribution .....</b>	<b>67</b>
4.1.2	Performance boursière sur 5 ans .....	62	<b>4.7</b>	<b>Politique de communication .....</b>	<b>68</b>
<b>4.2</b>	<b>Répartition du capital et des droits de vote au 31 janvier 2017 .....</b>	<b>63</b>	<b>4.8</b>	<b>Agenda Financier 2017 .....</b>	<b>68</b>
<b>4.3</b>	<b>Franchissements de seuils .....</b>	<b>63</b>			
<b>4.4</b>	<b>Programme de rachat d'actions .....</b>	<b>64</b>			
4.4.1	Programme de rachat en cours .....	64			
4.4.2	Descriptif du programme de rachat d'actions par la Société soumis à l'autorisation des actionnaires .....	65			

## 4.1 MARCHÉ DU TITRE MERCIALYS

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

Mercialys fait partie de l'indice SBF 120 et de l'indice EPRA.

En outre, la Société a émis trois emprunts obligataires, un premier en 2012 qui fait l'objet d'une cotation au Luxembourg, un deuxième en 2014 qui fait l'objet d'une cotation à Paris sur Euronext, et une troisième en 2015 sous forme d'un abondement de la souche émise en 2014. Mercialys est notée BBB / perspective stable par Standard & Poor's.

### 4.1.1 Volumes traités et évolution des cours depuis 18 mois (source Euronext Paris)

	Cours extrêmes (en euros)		Nombre de titres échangés (en milliers)	Capitaux échangés (en milliers d'euros)
	Plus haut	Plus bas		
<b>2015</b>				
Août	21,905	19,475	3 950	81 797
Septembre	20,220	18,550	3 221	61 857
Octobre	21,040	18,880	2 660	53 615
Novembre	21,080	19,085	2 697	53 989
Décembre	20,845	18,200	3 170	62 257
<b>2016</b>				
Janvier	19,000	17,430	3 983	73 886
Février	20,570	17,555	3 334	63 649
Mars	20,510	18,940	3 698	72 897
Avril	20,970	19,000	2 456	49 218
Mai	19,810	18,545	2 525	48 515
Juin	20,380	18,150	3 139	60 586
Juillet	20,900	19,190	2 759	55 358
Août	21,330	20,310	1 923	40 124
Septembre	21,940	20,300	3 515	73 691
Octobre	21,465	18,840	3 084	60 777
Novembre	19,060	17,675	3 233	59 291
Décembre	19,300	17,900	2 465	45 289
<b>2017</b>				
Janvier	19,700	18,010	2 951	55 771

### 4.1.2 Performance boursière sur 5 ans

	2012	2013	2014	2015	2016
Cours (en euros) <sup>(1)</sup>					
Plus haut	16,59	17,58	19,26	24,56	21,94
Plus bas	13,19	13,96	14,80	17,98	17,43
31 décembre (cours de clôture)	16,46	15,25	18,44	18,64	19,25
<b>CAPITALISATION BOURSÈRE AU 31 DÉCEMBRE (EN MILLIONS D'EUROS)</b>	<b>1 514</b>	<b>1 403</b>	<b>1 696</b>	<b>1 715</b>	<b>1 771</b>

(1) Source : NYSE Euronext.

Note : Du fait de la distribution exceptionnelle de réserves et de primes (10,87 €) décidées par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 avril 2012, le cours de l'action Mercialys a fait l'objet d'un ajustement en avril 2012.

## 4.2 RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 JANVIER 2017

	Capital		Droits de vote en Assemblée Générale <sup>(5)</sup>	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Actionnaires de référence	37 887 748	41,16	37 887 748	41,27
dont groupe Casino <sup>(1)</sup>	36 969 014	40,16	36 969 014	40,27
dont autres actionnaires <sup>(2)</sup>	918 734	1,00	918 734	1,00
Groupe Generali <sup>(3)</sup>	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention <sup>(4)</sup>	238 340	0,26	0	0,00
Public	46 549 336	50,57	46 549 336	50,70
<b>TOTAL</b>	<b>92 049 169</b>	<b>100,00</b>	<b>91 810 829</b>	<b>100,00</b>

- (1) Casino Guichard-Perrachon, société mère du groupe Casino, détient directement 0,03 % du capital et des droits de vote de Mercialys, et indirectement 40,16 % du capital représentant 40,27 % des droits de vote à travers principalement la société La Forézienne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient directement 39,16 % du capital (représentant 39,26 % des droits de vote).
- (2) Actionnaires contrôlant la société Casino, Guichard-Perrachon dont notamment la société Foncière Euris.
- (3) Information communiquée par la Société (position au 31 janvier 2017).
- (4) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (voir ci-après).
- (5) Le nombre de droits de vote en Assemblée Générale est différent de celui publié dans le cadre de la réglementation sur les franchissements de seuils (droits de vote théorique). En effet dans le cadre de la publication mensuelle du nombre total de droits de vote et du nombre d'actions composant le capital social, le nombre total de droits de vote est calculé, conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions autodétenues). L'écart entre les droits en Assemblée Générale et les droits de vote théoriques n'est pas significatif (0,26 %).

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient, au 31 janvier 2017, plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

## 4.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

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

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

Cette personne doit, dans les mêmes conditions, informer la Société du nombre de titres qu'elle détient et qui donnent accès à terme au

capital, ainsi que du nombre de droits de vote qui y sont attachés. Ces obligations d'information cessent de s'appliquer en cas de détention, seul ou de concert, de plus de 50 % des droits de vote.

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

Les déclarations de franchissements de seuils légaux pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 janvier 2017 sont reprises dans le Chapitre 12 du présent document de référence.

## 4.4 PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

### 4.4.1 Programme de rachat en cours

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 avril 2016 a autorisé le Conseil d'Administration à acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe dans le respect des pratiques de marchés admises par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de les annuler en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions peuvent être effectués par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions peuvent, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

Le prix d'achat des actions ne doit pas excéder 35 euros par action.

L'utilisation de cette autorisation ne peut avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10 % du nombre total des actions étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus correspondra au nombre de ces actions

achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourra utiliser la présente autorisation, qu'à l'effet de satisfaire les engagements de livraisons de titres, notamment dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions ou d'opérations stratégiques engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique.

#### 4.4.1.1 OPÉRATIONS RÉALISÉES EN 2016 ET JUSQU'AU 31 JANVIER 2017

##### 4.4.1.1.1 Contrat de liquidité

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

Des apports complémentaires ont été effectués le 20 janvier 2009 (800 000 euros), le 9 mars 2009 (3 000 000 euros) et le 25 mai 2009 (6 000 000 euros) portant ainsi à 11 400 000 euros la somme affectée au compte de liquidité par la Société. Le 5 décembre 2011, la Société a décidé d'effectuer un retrait partiel de 3 400 000 euros portant de 11 400 000 euros à 8 000 000 euros le montant des apports affectés au contrat de liquidité.

Durant l'exercice 2016, 3 463 658 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 19,574 euros et 3 494 158 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 19,537 euros. Au 31 décembre 2016, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 69 500 actions et 7 000 678 euros.

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 janvier 2017, 334 508 actions ont été achetées au prix moyen de 18,861 euros et 224 541 actions ont été cédées au prix moyen de 18,920 euros. Au 31 janvier 2017, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 179 467 actions et 4 939 806 euros.

##### 4.4.1.1.2 Autres opérations

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> février 2015 au 31 janvier 2017 (période de 24 mois), aucune action n'a été annulée.

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31 janvier 2017, hormis les opérations décrites ci-dessus, la Société n'a procédé à aucune autre opération sur ses propres titres.

#### 4.4.1.1.3 Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2016, ainsi que du 1<sup>er</sup> janvier au 31 janvier 2017 et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
<b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015</b>	<b>191 334</b>	<b>0,21 %</b>
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	3 463 658	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	-3 494 158	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	-32 461	
<b>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016</b>	<b>128 373</b>	<b>0,14 %</b>
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	334 508	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	-224 541	
<b>Nombre d'actions détenues au 31 janvier 2017</b>	<b>238 340</b>	<b>0,26 %</b>

La situation de la Société au 31 décembre 2016 et 31 janvier 2017 est la suivante :

	31/12/2016	31/01/2017
Nombre de titres détenus en portefeuille	128 373	238 340
Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,14 %	0,26 %
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	0	0
Valeur comptable du portefeuille (en millions d'euros)	2,2	4,2
Valeur de marché du portefeuille (en millions d'euros) <sup>(1)</sup>	2,5	4,3

(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 30 décembre 2016 soit 19,245 euros et du dernier cours au 31 janvier 2017, soit 18,130 euros.

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 238 340 actions autodétenues au 31 janvier 2017 sont affectées aux objectifs suivants :

- 179 467 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;

- 58 873 actions à la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées.

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

Il est proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2017 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-5 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2273/2003 du 22 décembre 2003), en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du

travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;

- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe dans la limite prévue à l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce ;
- de les annuler en tout ou partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourraient être effectués par tous moyens, en particulier par interventions sur le marché réglementé ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions pourraient, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

Le prix d'achat des actions ne devrait pas excéder 35 euros (hors frais d'acquisition) par action de un (1) euro de nominal.

Cette autorisation pourrait être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, 8 966 576 actions sur la base du capital au 31 janvier 2017, déduction faite des 238 340 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 314 millions d'euros, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation.

Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne pourra excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

L'autorisation conférée au Conseil d'Administration serait donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle mettrait fin et remplacerait celle précédemment accordée par la dix-huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 avril 2016.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourrait utiliser la présente autorisation qu'à l'effet de satisfaire des engagements de livraisons de titres, notamment dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions ou d'opération stratégiques engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique.

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire des actionnaires du 5 mai 2015 a réitéré l'autorisation conférée au Conseil d'Administration de réduire le capital social par annulation des actions détenues en propre. Cette autorisation donnée pour une durée de 26 mois est valable jusqu'au 4 juillet 2017. Le renouvellement de cette autorisation sera proposé à l'Assemblée Générale du 27 avril 2017.

## 4.5 CONVENTION D'ACTIONNAIRES

Au 31 janvier 2017, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de conventions entre actionnaires ou pactes d'actionnaires.

## 4.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION

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

Elle bénéficie ainsi, d'une part, d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et, d'autre part, d'une exonération de contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés sur les montants distribués dans le cadre de leur obligation de distribution. En contrepartie de ces exonérations d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles. De même, les SIIC doivent obligatoirement distribuer au moins 60 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

Le Conseil d'Administration de Mercialys a décidé le 27 juillet 2016, la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2016 de 0,43 euro par action, qui a été mis en paiement le 13 octobre 2016.

Au 31 décembre 2016, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 114,2 millions d'euros dont 111,5 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 2,7 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 27 avril 2017 le versement d'un dividende au titre de 2016 de 1,06 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,43 euro par action déjà versé en octobre 2016), représentant un montant global de 97,4 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2016, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres autodétenus au jour de la mise en paiement.

Le dividende proposé offre un rendement de 5,2 % sur l'ANR triple net EPRA de 20,22 euros par action à fin 2016.

Le dividende proposé correspond ainsi à 85 % du FFO 2016, conformément à l'objectif annoncé par Mercialys (fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2016). Il correspond à l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles, soit 0,82 euro par action, ainsi que d'une quote-part des 60 % de bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,24 euro par action. Le solde de ces 60 % de bénéfices exonérés distribuables au titre du statut SIIC (soit 0,10 euro par action) devra être distribué au plus tard en 2018.

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,43 euro par action, la mise en paiement du solde du dividende, soit un montant de 0,63 euro par action, interviendrait le 4 mai 2017 (détachement du coupon le 2 mai 2017), sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale qui se réunira le 27 avril 2017.

Pour l'acompte sur dividende de 0,43 euro par action, la distribution au titre du secteur exonéré a représenté 100 % de ce montant.

Il est rappelé que les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) n'ouvrent pas droit à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts ; seules les distributions de dividendes issus des bénéfices non exonérés de SIIC sont éligibles à cette réfaction.

Par ailleurs, les prélèvements sociaux (15,5 %) dus sur les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont prélevés à la source par l'établissement payeur. En outre, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, un acompte d'impôt sur le revenu (21 %) est également prélevé sur ces dividendes par l'établissement payeur.

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

Exercice clos le	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 % ou 50 % <sup>(1)</sup>	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 % ou 50 % <sup>(1)</sup>
31 décembre 2011 <sup>(2)</sup>	1,21	0,0049	1,2051
31 décembre 2012	1,22	Néant	1,22
31 décembre 2013	1,16	Néant	1,16
31 décembre 2014	1,24	Néant	1,24
31 décembre 2015	1,33	Néant	1,33

(1) Prévus à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts pour les personnes physiques.

(2) Hors distribution exceptionnelle de 10,87 €/action, dont la partie éligible à l'abattement de 40 % s'élevait à 0,0396 €/action, celle non éligible s'élevait à 0,588 €/action, et la partie constitutive d'un remboursement d'apport au sens de l'article 112.1° du Code général des impôts à 10,2424 €/action.

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

## 4.7 POLITIQUE DE COMMUNICATION

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

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

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

La publication des revenus locatifs trimestrielle, ainsi que des résultats annuels et semestriels font notamment l'objet

de communiqués diffusés en français et en anglais. Ces communiqués, mis en ligne sur le site Internet de la Société, sont également diffusés par courriel à toute personne le souhaitant. Pour ce faire, la demande peut être faite directement sur le site Internet, à la rubrique « Contacts », ou auprès du service Communication Financière :

Adresse : 148, rue de L'Université – 75007 Paris

Courriel : [finance@mercialys.com](mailto:finance@mercialys.com)

Site Internet : [www.mercialys.fr](http://www.mercialys.fr)

Une réunion d'information financière et une réunion téléphonique sont organisées au moins une fois par an afin de présenter les résultats et la stratégie du Groupe. Ces réunions sont traduites en salle en anglais et retransmises par téléphone en français et en anglais.

## 4.8 AGENDA FINANCIER 2017

L'agenda financier de Mercialis est le suivant :

- Activité du 1<sup>er</sup> trimestre : **19 avril 2017** après Bourse – *Période d'embargo* <sup>(1)</sup> du 4 avril avant Bourse au 19 avril 2017 après Bourse ;
- Assemblée Générale : **27 avril 2017** ;
- Résultat du 1<sup>er</sup> semestre : **26 juillet 2017** après Bourse – *Période d'embargo* du 11 juillet avant Bourse au 26 juillet 2017 après Bourse ;
- Résultat du 3<sup>e</sup> trimestre : **17 octobre 2017** après Bourse – *Période d'embargo* du 2 octobre avant Bourse au 17 octobre 2017 après Bourse.

Il est également disponible sur le site Internet de la société, [www.mercialys.fr](http://www.mercialys.fr).

(1) Période pendant laquelle la Société se refuse à donner aux analystes financiers et aux investisseurs des informations nouvelles sur la marche à suivre de ses affaires et de ses résultats.



**UN CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX MEILLEURS  
STANDARDS AVEC LA NOMINATION  
D'UNE ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE  
PORTANT À**

**41,6 %**

**LE TAUX DE FÉMINISATION ET**

**58,3 %**

**LE TAUX D'ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS**



La Galerie Cap Costières, Nîmes

# 05

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

<b>5.1 Conseil d'Administration – Direction Générale ..... 72</b>	<b>5.3 Rapport du Président ..... 116</b>
5.1.1 Conseil d'Administration ..... 72	5.3.1 Code de gouvernement d'entreprise ..... 116
5.1.2 Direction Générale ..... 92	5.3.2 Conseil d'Administration ..... 116
5.1.3 Rémunération des dirigeants et des autres mandataires sociaux ..... 92	5.3.3 Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ..... 124
5.1.4 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale ..... 113	5.3.4 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique .. 125
<b>5.2 Commissaires aux comptes ..... 114</b>	5.3.5 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques ..... 125
5.2.1 Commissaires aux comptes titulaires ..... 114	5.3.6 Annexe : règlement intérieur du Conseil d'Administration ..... 132
5.2.2 Commissaires aux comptes suppléants 114	<b>5.4 Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225.235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Mercialys S.A. .... 141</b>
5.2.3 Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe ..... 115	

## 5.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTION GÉNÉRALE

### 5.1.1 Conseil d'Administration

#### 5.1.1.1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 14 février 2017, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2016, le Conseil d'Administration est composé de douze administrateurs dont sept sont indépendants (58,3 %) au sens du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef et cinq sont des femmes (41,6 %). Les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général sont unifiées et assurées par Monsieur Éric Le Gentil. Il est assisté d'un Directeur Général Délégué. Ces fonctions sont exercées, depuis le 30 août 2016, par Monsieur Vincent Ravat, nommé en remplacement de Monsieur Vincent Rebillard, démissionnaire.

La durée du mandat des administrateurs est de trois années et le Conseil est renouvelé en partie chaque année, conformément aux

statuts de la Société et au Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef. Les statuts ne prévoient pas de limite d'âge pour les administrateurs en dehors de la limite légale selon laquelle le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur au tiers des administrateurs en fonctions.

Le Comité des nominations et des rémunérations, conformément aux missions qui lui sont confiées, procède annuellement à l'examen de la composition du Conseil d'Administration au regard des critères de bonne gouvernance, s'agissant notamment de la représentation des femmes et des membres indépendants mais également des compétences, de l'expérience, de la complémentarité et de l'implication des membres. Il a ainsi examiné en particulier, la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient éventuellement avec les sociétés du Groupe de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts.

Le tableau ci-après présente de façon synthétique la composition du Conseil d'Administration au 14 février 2017 :

Noms et prénoms du membre	Sexe	Nationalité	Age	Membre indépendant	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Présence dans des Comités	Taux de présence aux Comités	Taux de présence au Conseil d'Administration (10 réunions)
Éric Le Gentil	H	Française	56	Non	13/02/2013	AGO à tenir en 2019	Comité des investissements	100 %	100 %
Victoire Boissier	F	Française	49	Oui	20/04/2016	AGO à tenir en 2018	-	-	86 %
Bernard Bouloc	H	Française	80	Oui	14/10/2005	AGO à tenir en 2019	Comité d'audit et des risques Comité des nominations et des rémunérations, Président	100 % 100 %	100 %
Anne-Marie de Chalambert	F	Française	73	Oui	23/07/2013	AGO à tenir en 2018	Comité des nominations et des rémunérations Comité des investissements, Présidente	83 % 100 %	100 %
Élisabeth Cunin-Diéterlé	F	Française	56	Oui	06/06/2012	AGO à tenir en 2019	Comité des nominations et des rémunérations	83 %	90 %
Yves Desjacques, représentant de la société La Forézienne de Participations	H	Française	49	Non	08/06/2012	AGO à tenir en 2018	Comité des nominations et des rémunérations	100 %	70 %
Jacques Dumas	H	Française	64	Non	22/08/2005	AGO du 27/04/2017	Comité d'audit et des risques	100 %	100 %
Antoine Giscard d'Estaing, représentant de la société Casino, Guichard-Perrachon	H	Française	56	Non	06/04/2009	AGO du 27/04/2017	Comité des investissements	100 %	60 %
Marie-Christine Levet	F	Française	49	Oui	06/06/2012	AGO à tenir en 2019	Comité d'audit et des risques, Présidente	100 %	90 %
Ingrid Nappi-Choulet	F	Française	50	Oui	30/04/2014	AGO du 27/04/2017	Comité d'audit et des risques	80 %	80 %
Michel Savart	H	Française	54	Non	06/05/2010	AGO du 27/04/2017	Comité des nominations et des rémunérations Comité des investissements	83 % 100 %	100 %
Bruno Servant, représentant de la société Generali Vie	H	Française	56	Oui	30/04/2014	AGO à tenir en 2018	Comité des investissements	100 %	90 %

Les mandats de Madame Ingrid Nappi-Choulet, de Messieurs Jacques Dumas et Monsieur Michel Savart, et de la société Casino, Guichard-Perrachon arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale. Le Conseil d'Administration, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, propose à l'Assemblée Générale de renouveler leur mandat pour trois ans.

La synthèse des évolutions intervenues au cours de l'exercice 2016 et les propositions soumises à l'Assemblée Générale dans la composition du Conseil est la suivante :

	Assemblée Générale du 20 avril 2016	Assemblée Générale du 27 avril 2017
Fin du mandat	Bernard Bouloc <sup>(1)</sup> Élisabeth Cunin-Diéterlé <sup>(1)</sup> Éric Le Gentil Marie-Christine Levet <sup>(1)</sup>	Jacques Dumas Ingrid Nappi-Choulet <sup>(1)</sup> Michel Savart Casino, Guichard-Perrachon
Renouvellement	Bernard Bouloc <sup>(1)</sup> Élisabeth Cunin-Diéterlé <sup>(1)</sup> Éric Le Gentil Marie-Christine Levet <sup>(1)</sup>	Jacques Dumas Ingrid Nappi-Choulet <sup>(1)</sup> Michel Savart Casino, Guichard-Perrachon
Nomination	Victoire Boissier <sup>(1)</sup>	-

(1) Administrateur indépendant.

Aucune modification n'a été apportée, en 2016, à la composition des Comités techniques.

À l'issue de l'Assemblée Générale du 27 avril 2017, le Conseil resterait composé de douze membres et comprendrait, au sens des critères issus du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef, sept administrateurs indépendants : Mesdames Victoire Boissier, Anne-Marie de Chalambert, Élisabeth Cunin-Diéterlé, Marie-Christine Levet, Ingrid Nappi-Choulet, Monsieur Bernard Bouloc et la société Generali Vie (représentée par Monsieur Bruno Servant).

Le Conseil comprendrait également quatre représentants de l'actionnaire de référence : Messieurs Jacques Dumas et Michel Savart ainsi que les sociétés Casino, Guichard-Perrachon (représentée par Monsieur Antoine Giscard d'Estaing) et La Forézienne de Participations (représentée par Monsieur Yves Desjacques).

La représentation des administrateurs indépendants serait de 58,3 % et celle des femmes de 41,6 %.

Les règles et modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration sont définies par la loi, les statuts de la Société et le règlement intérieur du Conseil. Elles sont détaillées ci-après dans

le rapport du Président et en annexe dans le règlement intérieur ainsi qu'au Chapitre 12.2.2 du présent document de référence.

Chaque administrateur doit être propriétaire, selon le règlement intérieur, d'un nombre d'actions, inscrites au nominatif, équivalent au moins à une année de jetons de présence.

#### 5.1.1.2 CENSEUR

L'article 23 des statuts prévoit la faculté de nommer un ou plusieurs censeurs, choisis parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire ou, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, par le Conseil d'Administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Les censeurs, nommés pour une durée de trois ans, assistent aux réunions du Conseil d'Administration. Dans ce cadre, ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. L'âge limite pour l'exercice des fonctions de censeur est fixé à quatre-vingts ans.

La Société ne comprend aucun censeur.

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

#### M. Éric Le Gentil

Président-Directeur Général

Date de naissance : 20 juin 1960, 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université – 75007 Paris

Nombre de titres Mercialys détenus : 1 000

#### Expertise et expérience

M. Éric Le Gentil est diplômé de l'École Polytechnique, de l'Institut d'Études Politiques de Paris et de l'Institut des Actuaire français. Il a débuté sa carrière en 1985 au contrôle des Assurances. De 1986 à 1992, il a occupé différents postes au Ministère des Finances et notamment celui de conseiller technique (responsable des questions d'assurances) au cabinet de M. Pierre Bérégovoy. De 1992 à 1999, il exerce différentes fonctions au sein du Groupe Athéna Assurances et des AGF Assurances. Il rejoint le Groupe Generali France en 1999 en qualité de Directeur Général de Generali Assurances Vie & Iard. En décembre 2004, il est nommé Directeur Général de Generali France Assurances. Depuis le 17 juillet 2013, il occupe les fonctions de Président-Directeur Général de Mercialys.

#### Fonction principale

- Président-Directeur Général de la société Mercialys (société cotée).

#### Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administrateur	13 février 2013	AGO à tenir en 2019
Président du Conseil d'Administration	13 février 2013	AGO à tenir en 2019
Directeur Général	17 juillet 2013	AGO à tenir en 2019
Membre du Comité des investissements	13 avril 2012	CA post AGO du 27/04/2017

#### Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017

Néant

#### Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Représentant permanent de la société Generali Vie au Conseil d'Administration de la société Mercialys (société cotée) et Membre du Comité des nominations et rémunérations ;
- Directeur Général de la société Generali France Assurances ;
- Président du Conseil d'Administration des sociétés Generali Réassurance Courtage et Generali Investments France ;
- Vice-président de la société Europ Assistance Holding ;
- Administrateur des sociétés Generali France Assurances, Generali Vie, Generali Iard et Generali Réassurance Courtage ;
- Représentant permanent de la société Europ Assistance Holding au Conseil d'Administration des sociétés Europ Assistance (SA) et Europ Assistance France ;
- Représentant permanent de la société Generali Iard au Conseil d'Administration des sociétés Europ Assistance Holding, GFA Caraïbes et Generali Investissement (SICAV) ;
- Représentant permanent de la société Generali France Assurances au Conseil d'Administration des sociétés e-cie vie et Prudence Créole ;
- Représentant permanent de la société Generali Vie au Conseil d'Administration de la société Cofitem-Cofimur (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Europ Assistance Holding au Conseil d'Administration de la société Europ Assistance España ;
- Membre du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit de la société ANF Immobilier (société cotée) ;
- Membre et Président du Comité exécutif de la société Cofifo ;
- *Member of the Investment Advisory Board* de la société Generali Investments S.p.A. ;
- *Member of the Management Board* de Generali Fund Management et de Generali Investments Managers SA ;
- *Member of the Board of Directors* de Generali Real Estate S.p.A. ;
- Administrateur de l'Association Amis et Mécènes de l'Opéra Comique – AMOC\*.

\* Mandat et fonction ayant pris fin en 2016.

**M. Vincent Ravat**

Directeur Général Délégué, depuis le 30 août 2016

Non-Administrateur

Date de naissance : 15 mars 1974, 42 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université – 75007 Paris

**Expertise et expérience**

M. Vincent Ravat a rejoint Mercialys en janvier 2014 en tant que Directeur Général adjoint en charge des équipes de commercialisation, exploitation, et marketing & communication. Il était auparavant, depuis janvier 2011, Directeur des Opérations France d'Hammerson, groupe d'investissement, de développement et de gestion immobilière, coté au London Stock Exchange, développant ses activités au Royaume-Uni et en France. De 2000 à 2010, il avait exercé différentes fonctions en Asie, Suisse, Espagne et France au sein des Groupes King Jouet et Distri toys SA dont il était membre du Comité exécutif. Il est diplômé de l'ESC Rouen.

**Fonction principale**

- Directeur Général Délégué de la société Mercialys.

**Mandats et fonctions exercés au sein de la Société**

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Directeur Général Délégué	30 août 2016	AGO à tenir en 2019

**Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017****Au sein du groupe Mercialys**

- Président de la société Mercialys Exploitation.

**Hors groupe Mercialys**

- Administrateur de l'Institut pour la Ville & le Commerce.

**Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- *Member of the Continental Europe Management Board* de la société Hammerson plc ;
- *Member of the Hammerson plc French Management Board.*

## **Victoire Boissier**

Administratrice indépendante

Date de naissance : 28 décembre 1967, 49 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : Village 5 – 50, place de l'Ellipse – 92081 Paris-La Défense Cedex

Nombre de titres Mercialys détenus : 800

---

### **Expertise et expérience**

Diplômée de l'EM Lyon (Majeure en finances) et de l'INSEAD (International Executive Programme), Mme Victoire Boissier débute sa carrière en 1990 dans le secteur bancaire (Barclays) puis rejoint, en 1992, La Générale de Restauration en tant que Contrôleur de gestion. De 1995 à 2008, elle occupe successivement au sein de la société Yum France les fonctions d'analyste financier, directeur du planning stratégique, Senior Finance Manager et Directeur Administratif et Financier. Depuis 2009, Mme Victoire Boissier occupe le poste de Vice-Président Finances au sein de la société Louvre Hôtels Group et en est membre du Comité exécutif. Elle a en charge les départements du contrôle de gestion, de la comptabilité, la fiscalité, la trésorerie ainsi que les achats et l'informatique. En 2011, elle est approchée par l'un des actionnaires du groupe Gascogne et en a été, jusqu'en 2014, Administratrice ainsi que membre du Comité stratégique et du Comité des comptes.

---

### **Fonction principale**

- Membre du Comité exécutif et Vice-Président Finances de la société Louvre Hôtels Group.

---

### **Mandats et fonctions exercés au sein de la Société**

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administratrice	20 avril 2016	AGO à tenir en 2018

---

### **Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017**

Hors groupe Mercialys

#### **Au sein du groupe du Louvre**

- Gérante de la société Achats Services.

---

### **Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Administratrice, Membre du Comité stratégique et du Comité des comptes de la société Gascogne (société cotée).
-

**Bernard Bouloc**

Administrateur indépendant

Date de naissance : 15 juin 1936, 80 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université – 75007 Paris (domiciliation)

Nombre de titres Mercialys détenus : 1 010

**Expertise et expérience**

Professeur agrégé de Droit privé (depuis 1969), M. Bernard Bouloc a enseigné à l'université de Panthéon-Sorbonne (Paris I) de 1981 à 2004. Il est l'auteur de nombreux ouvrages juridiques dont Les Précis Dalloz de Droit Pénal et de Procédure Pénale et le Guide Pénal du Chef d'Entreprise et est rédacteur et chroniqueur auprès de différentes revues spécialisées telles que La Revue des Sociétés, RTDCom, Lamy Concurrence, et La Revue de Sciences Criminelles. Il a été membre du Comité de réflexion sur le droit pénal et la procédure pénale (Comité Léger) dont le rapport a été remis au Président de la République Française en septembre 2009. Il a participé aux travaux du Conseil d'État sur le Procureur européen (janvier-juin 2011). Il a publié la 24<sup>e</sup> édition du Précis Dalloz de droit pénal général en juin 2015 et la 25<sup>e</sup> édition de la procédure pénale en décembre 2015. Il annote des arrêts de droit pénal des affaires à la Revue des Sociétés et a présenté une conférence sur « la dépénalisation des délits financiers » le 8 décembre 2014 au Tribunal de commerce de Paris ainsi qu'une conférence sur le blanchiment d'argent le 19 novembre 2015 à Luxembourg. En 2016, il a effectué une conférence sur le droit pénal des sociétés depuis la loi du 24 juillet 1966.

**Fonction principale**

- Professeur agrégé de Droit privé

**Mandats et fonctions exercés au sein de la Société**

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administrateur	14 octobre 2005	AGO à tenir en 2019
Membre indépendant du Comité d'audit et des risques	21 octobre 2005	CA post-AGO du 27 avril 2017
Président du Comité des nominations et rémunérations	11 mars 2013	CA post-AGO du 27 avril 2017
Membre indépendant du Comité des nominations et rémunérations	12 mai 2010	CA post-AGO du 27 avril 2017

**Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017**

Néant

**Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant

**Mme Anne-Marie de Chalambert**

Administratrice indépendante

Date de naissance : 7 juin 1943, 73 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université – 75007 Paris (domiciliation)

Nombre de titres Mercialys détenus : 1 000

**Expertise et expérience**

Mme Anne-Marie de Chalambert a débuté sa carrière en 1962, comme attachée de presse chez Pathé-Marconi. En 1969, elle s'oriente vers la promotion immobilière au sein de Valois en tant que Directrice commerciale. En 1980, elle fonde la société VLGI (Vente location gestion immobilière), filiale de la banque Lazard, dans laquelle elle occupe le poste de Présidente-Directrice Générale. Elle rejoint, en 1996, le Groupe Generali, en prenant les fonctions de Directrice immobilier. Puis, elle devient Présidente-Directrice Générale de Generali Immobilier, où elle transforme le patrimoine de Generali France, à dominante d'habitation, en un patrimoine principalement de bureaux, et situé majoritairement à Paris et en région parisienne. Elle est nommée Présidente de Generali Real Estate Europe en 2004, où elle fédère les différentes équipes immobilières européennes du groupe et investi dans des opérations communes. En 2009, elle prend les fonctions de Présidente de Generali Immobiliare jusqu'en mars 2010. Depuis 2010, elle assure des missions de conseil pour l'Institut Pasteur dans sa stratégie immobilière.

**Fonction principale**

- Administratrice de sociétés.

**Mandats et fonctions exercés au sein de la Société**

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administratrice	23 juillet 2013	AGO à tenir en 2018
Présidente et Membre indépendant du Comité des investissements	23 juillet 2013	CA post-AGO du 27 avril 2017
Membre indépendant du Comité des nominations et des rémunérations	23 juillet 2013	CA post-AGO du 27 avril 2017

**Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017**

**Hors groupe Mercialys**

- Administratrice de la société Nexity SA (société cotée) ;
- Membre du Comité des rémunérations et des nominations et du Comité des investissements de la société Nexity SA (société cotée) ;
- Administratrice de la Société Foncière Lyonnaise SA (société cotée) ;
- Membre du Comité de rémunérations et de sélection et membre du Comité des comptes et d'audit de la Société Foncière Lyonnaise SA (société cotée) ;
- Présidente de la société AMCH ;
- Membre du Comité de placement de l'Institut Pasteur.

**Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant

**Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé**

Administratrice indépendante

Date de naissance : 17 septembre 1960, 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : Groupe Camaïeu – 211, avenue Jules Brame – 59100 Roubaix

Nombre de titres Mercialys détenus : 1 000

**Expertise et expérience**

Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé est diplômée de l'École Polytechnique, de l'ENSAE et de l'Institut d'Études Politiques de Paris. Elle a commencé sa carrière au sein du cabinet McKinsey. Elle s'est ensuite orientée vers le secteur de la distribution chez Dia, puis chez Étam. En 2001, elle prend la Direction Générale d'André, et en 2005, celle d'Étam Lingerie. Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé devient, en 2011, Présidente de Comptoir des Cotonniers et Princesse Tam-Tam, marques appartenant au Groupe japonais Fast Retailing, qui possède également la marque Uniqlo. Depuis octobre 2013, elle a rejoint le groupe Camaïeu en tant que Présidente du Directoire.

**Fonction principale**

- Présidente du Directoire du groupe Camaïeu.

**Mandats et fonctions exercés au sein de la Société**

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administratrice	6 juin 2012	AGO à tenir en 2019
Membre indépendant du Comité des nominations et des rémunérations	27 novembre 2013	CA post-AGO du 27/04/2017

**Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017****Hors groupe Mercialys**

- Présidente des sociétés Camaïeu International et Financière Brame ;
- Représentant permanent de la société Camaïeu International au Conseil d'Administration de la société Mode Développement Belgique SA (Belgique) ;
- Représentant permanent de Camaïeu International, associé commandité de la société Camaïeu Monaco & Cie ;
- *Executive Manager* de la société Camaïeu Asia ;
- *Executive Director* au sein de Camaïeu Apparel (Shanghai) Co Ltd.

**Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

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

## M. Jacques Dumas

Administrateur (mandat soumis à renouvellement)

Date de naissance : 15 mai 1952, 64 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université – 75007 Paris

Nombre de titres Mercialys détenus : 508

### Expertise et expérience

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

### Fonctions principales

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

### Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administrateur	22 août 2005	AGO du 27 avril 2017
Membre du Comité d'audit et des risques	22 octobre 2010	CA post-AGO du 27 avril 2017

### Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017

Hors groupe Mercialys

#### Au sein du groupe Euris

- Administrateur de la société Rallye (société cotée) et Membre du Comité des nominations et des rémunérations ;
- Membre du Comité de surveillance de la société Monoprix ;
- Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'Administration de la société Finatis (société cotée) et Membre du Comité d'audit ;
- Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'Administration de la société Casino, Guichard-Perrachon (société cotée) et Membre du Comité des nominations et rémunérations.

#### Hors du groupe Euris

- Gérant des sociétés Cognacq-Parmentier et Longchamp-Thiers.

### Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président de la société GreenYellow ;
- Président et Membre du Conseil de surveillance de la société Leader Price Holding ;
- Vice-Président et Membre du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding ;
- Vice-Président et Membre du Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Cobivia au Conseil d'Administration de la société Casino, Guichard-Perrachon\*\* (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil d'Administration de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France au Conseil d'Administration de la société Distribution Franprix ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Cdiscount.

\*\* Mandats et fonctions ayant pris fin en février 2017.

**Mme Marie-Christine Levet**

Administratrice indépendante

Date de naissance : 28 mars 1967, 49 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université – 75007 Paris (domiciliation)

Nombre de titres Mercialys détenus : 1 000

**Expertise et expérience**

Diplômée de l'École des Hautes Études Commerciales et du MBA de l'Institut Européen d'Administration des Affaires (Insead). Mme Marie-Christine Levet a débuté sa carrière chez Accenture, avant de rejoindre Disney puis Pepsico à des fonctions marketing et stratégie. Par la suite, elle a acquis une solide expérience dans le secteur de l'Internet et des télécoms. En 1997, elle fonde Lycos France et le hisse à la place de second portail français en 2000. En 2001, elle prend la présidence de Club-Internet jusqu'en juillet 2007. De 2004 à 2005, elle a également été présidente de l'AFA (Association des Fournisseurs d'Accès), représentant les intérêts de tous les acteurs du marché auprès des pouvoirs publics. De 2008 à 2010, elle dirige le groupe d'information hi-tech Tests ainsi que les activités Internet du Groupe NextRadioTV. De 2010 à 2013, elle est Directrice associée du fonds d'investissement Jaïna Capital, spécialisé dans le financement de jeunes entreprises innovantes. Mme Marie-Christine Levet est aujourd'hui Directrice associée de LER, société qui accompagne les entreprises du numérique dans leur développement.

**Fonction principale**

- Administratrice de sociétés.

**Mandats et fonctions exercés au sein de la Société**

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administratrice	6 juin 2012	AGO à tenir en 2019
Présidente et Membre indépendant du Comité d'audit et des risques	30 avril 2014	CA post-AGO du 27/04/2017

**Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017****Hors groupe Mercialys**

- Administratrice et Présidente du Comité d'audit de la société Iliad (société cotée) ;
- Administratrice de la société Hipay Group (société cotée) ;
- Administratrice et Membre du Comité d'audit de la société Econocom (société cotée) ;
- Administratrice et Membre du Comité d'audit de la société Maisons du Monde (société cotée) ;
- Présidente de la société MCL Consulting ;
- Directrice associée de la société LER.

**Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Membre indépendant du Comité des investissements de la société Mercialys (société cotée) ;
- Directrice associée du fonds d'investissement Jaïna Capital ;
- Administratrice et Membre du Comité d'audit de la société BPIFrance Financement ;
- Administratrice du FINP, Fonds Google pour l'Innovation Numérique dans la presse\* ;
- Administratrice puis Membre du Conseil de surveillance\* et Membre du Comité des nominations et des rémunérations\* de la société Avanquest (société cotée) ;
- Censeur de la société BPIFrance Financement\*\*.

\* Mandat et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2016.

\*\* Mandats et fonctions ayant pris fin en février 2017.

### **Mme Ingrid Nappi-Choulet**

Administratrice indépendante (mandat soumis à renouvellement)

Date de naissance : 1<sup>er</sup> avril 1966, 50 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : ESSEC Business School – 1, avenue Bernard Hirsch, BP 50105 – 95021 Cergy-Pontoise cedex

Nombre de titres Mercialys détenus : 950

---

#### **Expertise et expérience**

Docteur ès-sciences économiques de l'Université Paris XII et diplômée de l'université de Paris Dauphine (HDR sciences de gestion) et de l'Institut d'Études Politiques de Paris (HDR Urbanisme-Aménagement), Mme Nappi-Choulet est Professeur à l'ESSEC (depuis 1994). Elle est également responsable du cours Économie de l'Immobilier à l'ENPC. Elle débute sa carrière en enseignant l'économie à l'École Centrale de Lille (1989-1994). Elle est l'auteur de plusieurs ouvrages : Les bureaux, analyse d'une crise (éditions ADEF, 1997), Management et Marketing de l'immobilier (éditions Dunod, 1999), Les mutations de l'immobilier : de la Finance au Développement durable (éditions Autrement, 2009) et Immobilier d'entreprise : analyse économique des marchés (éditions Economica, 2010, 2013). Elle est également rédacteur et chroniqueur auprès de différentes revues immobilières académiques et professionnelles. Elle a été missionnée par le Plan Bâtiment Durable en 2013-2014 pour co-diriger un groupe de travail sur la rénovation énergétique et la filière du bâtiment. Elle est membre de plusieurs comités scientifiques. Nommée *Fellow* de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), Ingrid Nappi-Choulet est également fondatrice et responsable de l'OMI (Observatoire du management immobilier).

---

#### **Fonction principale**

- Professeur-Chercheur.

---

#### **Mandats et fonctions exercés au sein de la Société**

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administratrice	30 avril 2014	AGO du 27 avril 2017
Membre indépendant du Comité d'audit et des risques	5 mai 2015	CA post-AGO du 27 avril 2017

---

#### **Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017**

Au sein et hors groupe Mercialys

Néant

---

#### **Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Administratrice de l'ADI – Association des Directeurs Immobiliers.

**M. Michel Savart**

Administrateur (mandat soumis à renouvellement)

Date de naissance : 1<sup>er</sup> avril 1962, 54 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : Foncière Euris – 83, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris

Nombre de titres Mercialys détenus : 500

**Expertise et expérience**

M. Michel Savart est diplômé de l'École polytechnique et de l'École Nationale Supérieure des Mines de Paris. Il a commencé sa carrière chez Havas en 1986, puis a été successivement chargé de missions à la banque Louis Dreyfus en 1987, chargé de missions puis Conseiller du Directoire à la banque Arjil (groupe Lagardère) entre 1988 et 1994, Managing Director, responsable des activités de fusions et acquisitions à la banque Dresdner Kleinwort Benson (DKB) de 1995 à 1999.

Il a rejoint le groupe Euris-Rallye en octobre 1999 en tant que Directeur-Conseiller du Président, responsable des investissements en private equity. Il occupe actuellement au sein du groupe Rallye-Casino des fonctions de Conseiller du Président. Il est également, depuis août 2009, Président-Directeur Général de la société Foncière Euris.

**Fonctions principales**

- Conseiller du Président au sein du groupe Rallye/Casino ;
- Président-Directeur Général de la société Foncière Euris (société cotée).

**Mandats et fonctions exercés au sein de la Société**

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administrateur	6 mai 2010	AGO du 27 avril 2017
Membre du Comité des nominations et des rémunérations	22 octobre 2010	CA post-AGO du 27 avril 2017
Membre du Comité des investissements	22 octobre 2010	CA post-AGO du 27 avril 2017

**Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017****Hors groupe Mercialys****Au sein du groupe Euris**

- *Managing Director* des sociétés Centrum Serenada Sp. Zoo et Centrum Krokus Sp. Zoo (Pologne) ;
- Représentant permanent de la société Rallye au Conseil d'Administration de la société Groupe Go Sport ;
- Représentant de la société Delano Holding, co-Gérante de la société Delano Participations ;
- Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'Administration de la société Casino, Guichard-Perrachon (société cotée) ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Présidente des sociétés Marigny Foncière, Mat-Bel 2 et Maignon Abbeville ;
- Représentant de la société Immat Bel, Gérante de la société Marigny Fenouillet et co-Gérante de la société Delano Holding ;
- Représentant de la société Marigny Foncière, co-Gérante des sociétés SCI Les Deux Lions, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire et Gérante des sociétés SCI Pont de Grenelle et SNC Centre Commercial Porte de Châtillon ;
- Représentant de la société Mat-Bel 2, Gérante des sociétés Immat Bel et Matbelys ;
- *Co-Manager* de la société Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, (Allemagne).

**Hors du groupe Euris**

- Président de la société Aubriot Investissements ;
- Gérant de la société Montmorency.

### Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président du Conseil d'Administration de la société Mercialys (société cotée) ;
- *Chairman of the Board* de la société Centrum Wzgorze Sp Zoo (Pologne) ;
- Administrateur de la société CDiscount ;
- Représentant permanent de la société Finatis au Conseil d'Administration de la société Casino, Guichard-Perrachon\*\* (société cotée) ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Présidente des sociétés Marigny Belfort, Marigny Élysées, Matignon-Bail et Matignon Corbeil Centre ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Gérante des sociétés SCI Sofaret et SCI Les Herbiers ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville, *Manager* des sociétés Centrum Z Sarl, Centrum K Sarl et Centrum J Sarl et *Manager* A de la société Centrum NS Luxembourg Sarl ;
- Représentant de la société Marigny Foncière, Présidente de la société Mat-Bel 2 et co-Gérante de la société SCI Palais des Marchands ;
- Représentant de la société Mat-Bel 2, Gérante de la société Marigny Fenouillet\* ;
- Représentant de la société Fenouillet Participation, Gérante de la société Fenouillet Immobilier\* ;
- Représentant de la société Marigny Fenouillet, Gérante de la société Fenouillet Participation\* ;
- *Managing Director* de la société Centrum Riviera Sp Zoo\* (Pologne) ;
- Gérant de la société Aubriot Investissements ;
- *Co-Manager* des sociétés Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Einkaufszentrumam Alex GmbH et Loop 5 Shopping Centre GmbH (Allemagne).

\* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2016.

\*\* Mandats et fonctions ayant pris fin en février 2017.

### Société Casino, Guichard-Perrachon

Administrateur (mandat soumis à renouvellement)

Société anonyme au capital de 169 825 403,88 euros

Siège social : 1, cours Antoine Guichard – 42000 Saint-Étienne

554 501 171 R.C.S. Saint-Étienne

Nombre de titres Mercialys détenus : 26 452

### Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administrateur	19 août 1999	AGO du 27 avril 2017

### Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017

Hors groupe Mercialys

#### Au sein du groupe Casino

- Administrateur des sociétés Intexa (société cotée), Banque du Groupe Casino et Proxipierre ;
- Membre du Comité de surveillance des sociétés Monoprix et Geimex.

#### Hors du groupe Casino

- Administrateur de la société Loire Télé.

### Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Présidente de la société Investeur 103 ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Administrateur des sociétés Loire Télé SAEML, Monoprix SA, Ségisor et Tevir.

**M. Antoine Giscard d'Estaing**

désigné le 6 avril 2009

Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon

Date de naissance : 5 janvier 1961, 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université – 75007 Paris

Nombre de titres Mercialys détenus : 500

**Expertise et expérience**

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

**Fonctions principales**

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

**Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017****Au sein du groupe Mercialys**

- Membre du Comité des investissements de la société Mercialys (société cotée).

**Hors groupe Mercialys****Au sein du groupe Casino**

- Président du Conseil d'Administration et administrateur de la société Banque du Groupe Casino ;
- Président et Membre du Comité de surveillance de la société Monoprix ;
- Président de la société GreenYellow ;
- Vice-Président, Directeur Général Délégué et administrateur de la société Casino Finance ;
- *Chairman* et *Non-Executive Director* de la société Cnova N.V. (société cotée – Pays-Bas) ;
- Président et Membre du Comité de surveillance de la société Cnova Pay.

**Hors du groupe Casino**

- Administrateur de la société NRJ Group (société cotée) ;
- Président et Membre du Comité d'audit de la société NRJ Group (société cotée) ;
- Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société NRJ Group (société cotée).

**Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président des sociétés Casino Finance et Casino Restauration ;
- Président et Membre du Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Germinal SNC au Conseil d'Administration de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Germinal SNC au Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France au Conseil de surveillance de la société Franprix Holding ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil d'Administration de la société Intexa (société cotée) ;
- *Director of the Board of Directors* et *Member of the Financial Committee* de la société Companhia Brasileira de Distribuição (société cotée – Brésil).

**Société La Forézienne de Participations**

Administrateur

Société par Actions Simplifiée au capital de 568 599 197 euros

Siège social : 1, cours Antoine Guichard – 42000 Saint-Étienne

501 655 336 R.C.S. Saint-Étienne

Nombre de titres Mercialys détenus : 36 042 460

---

**Mandats et fonctions exercés au sein de la Société**

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administrateur	10 décembre 2010	AGO à tenir en 2018

**Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017**

Hors groupe Mercialys

**Au sein du groupe Casino**

- Administrateur des sociétés Proxipierre et Shopping Property Fund 1 ;
- Président de la société Jekk.

---

**Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant

---

**M. Yves Desjacques**

désigné le 8 juin 2012

Représentant permanent de la société La Forézienne de Participations

Date de naissance : 23 décembre 1967, 49 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université – 75007 Paris

Nombre de titres Mercialys détenus : 500

**Expertise et expérience**

Diplômé de l'Université de Paris II (CFFOP – 1992), M. Yves Desjacques débute sa carrière, en juin 1992, au sein de Commercial Union Assurances en qualité de chargé de missions Ressources Humaines. Il rejoint le Groupe Generali Assurances en 1994 où il occupe successivement les fonctions de responsable des Ressources Humaines de La France Assurances (1994-1997), de Directeur de Generali Ressources Humaines (1997-2001) et de Directeur des Ressources Humaines des « Structures Communes du Groupe » (1998-2001). En octobre 2001, il rejoint le Groupe Védior France où il occupe les fonctions de Directeur Général Délégué Ressources Humaines, membre du Comité de Direction Générale. En octobre 2007, il rejoint le groupe Casino comme Directeur des Ressources Humaines Groupe, membre du Comité exécutif. Il est depuis 2007, Président du Réseau national des entreprises pour l'égalité des chances dans l'éducation.

**Fonctions principales**

- Directeur des Ressources Humaines et membre du Comité exécutif du groupe Casino.

**Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017****Au sein du groupe Mercialys**

- Membre du Comité des nominations et rémunérations de la société Mercialys.

**Hors groupe Mercialys****Au sein du groupe Casino**

- Directeur des sociétés Almacenès Exito (société cotée – Colombie), Companhia Brasileira de Distribuição (société cotée – Brésil) et Wilkes Participações (Brésil) ;
- *Member of the Appointment, Remuneration and Corporate Governance Committee* et *Member of the Sustainability Committee* de la société Almacenès Exito (société cotée – Colombie) ;
- *Member of the Human Resources and Remuneration Committee* de la société Companhia Brasileira de Distribuição (société cotée – Brésil) ;
- *Non-Executive Director* de la société Cnova N.V. (société cotée – Pays-Bas) ;
- Administrateur et Directeur Général de la société Segisor ;
- Administrateur et Trésorier adjoint de la Fondation d'entreprise Casino ;
- Administrateur de la Fondation d'Entreprise Monoprix ;
- Président de la société La Forézienne de Participations ;
- Gérant de la société Campus Casino.

**Hors du groupe Casino**

- Président du Réseau national des entreprises pour l'égalité des chances dans l'éducation.

**Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président et membre du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding ;
- Président du Conseil d'Administration des sociétés Intexa (société cotée) et Distribution Franprix ;
- Président des sociétés Tomant\* et Compagnie Aérienne de Transport Exécutif (Catex)\* ;
- Gérant de la société Casino Développement ;
- Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino au Conseil d'Administration de la société Mercialys (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Intexa (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil de surveillance de la société Leader Price Holding ;
- Représentant permanent de la société Franprix Leader Price Holding au Conseil de surveillance de la société Leader Price Holding ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Intexa (société cotée)\* ;
- *Director et Chairman of the Human Resources and Compensation Committee* de la société Via Varejo (société cotée – Brésil) ;
- *Member of the Stock Option Committee* de la société Companhia Brasileira de Distribuição (société cotée – Brésil).

\* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2016.

### **Société Generali Vie**

Administrateur indépendant

Société anonyme au capital de 299 197 104 euros

Siège social : 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris

602 062 481 R.C.S. Paris

Nombre de titres Mercialys détenus : 7 373 571

---

#### Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administrateur	30 avril 2014	AGO à tenir en 2018

#### Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017

Hors groupe Mercialys

##### **Au sein du groupe Generali France**

- Président de la société Hausmann Investissement ;
- Administrateur des sociétés Europ Assistance Holding, Expert et Finances, Generali IARD et Generali Luxembourg et GFA Caraïbes.

##### **Hors du groupe Generali France**

- Administrateur des sociétés Foncière Développement Logements (société cotée), SICAV Objectif Sélection, SICAV Palatine Méditerranée, SICAV Reconnaissance Europe, SICAV Novi 1, SICAV Novi 2 et Vigeo ;
- Membre du Conseil de surveillance des sociétés Foncière de Paris SIIC (société cotée), Foncière des Murs (société cotée) et SCPI Foncia Pierre Rendement.

---

#### Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Censeur de la société Mercialys (société cotée) ;
  - Administrateur des sociétés Eurosic, Foncière de Paris SIIC, Generali Actions Plus, Generali Euro Actions, Generali Euro sept/dix ans, Generali Gérance, Generali Investissement, Generali Investments France, Generali Trésorerie, SAI Les trois collines de Mougins, SICAV Eparc Continent, SICAV Fairview Small Caps, SICAV Generali Actions diversifiées et Mercialys ;
  - Membre du Conseil de surveillance des sociétés Foncière des Régions, SCPI Rocher Pierre 1 et SCPI Generali Habitat.
-

**M. Bruno Servant**

désigné le 30 avril 2014

Représentant permanent de la société Generali Vie

Date de naissance : 26 février 1960, 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : Generali France – 2, rue Pillet-Will – 75309 Paris Cedex 9

Nombre de titres Mercialys détenus : 850

**Expertise et expérience**

Diplômé de l'ESSEC et de l'Institut d'Études Politiques de Paris, section Service Public et de l'Institut des Actuares, M. Bruno Servant a débuté sa carrière en août 1985 au sein du Crédit Lyonnais. En janvier 1986, il devient gestionnaire de portefeuilles au sein de Citibank, et en mai 1988 au sein de la Banque Shearson Lehman Hutton. Il rejoint Deutsche Bank en mai 1990, en tant que responsable du Département de la gestion institutionnelle et Président du Directoire de Deutsche Asset Management S.A. En septembre 2003, il est nommé Directeur Général Délégué d'UBS Global Asset Management France SA. Par la suite, il rejoint le groupe Generali en septembre 2007 aux fonctions de Directeur Général Délégué et Secrétaire Général de Generali Investments France. Il est depuis mars 2012 Directeur des Investissements de Generali Vie.

**Fonction principale**

- Directeur des Investissements de la société Generali France.

**Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017**

Au sein du groupe Mercialys

- Membre indépendant du Comité des investissements.

Hors groupe Mercialys

**Au sein du groupe Generali France**

- Gérant de la société SCI GF Pierre.

**Hors du groupe Generali France**

- Représentant de la société Generali Vie au Conseil d'Administration de la société SICAV Objectif Sélection ;
- Président du Conseil d'Administration de la société Generali Investments Asia Limited (Hong Kong) ;
- *Member of the Supervisory Board* des sociétés Lion I et Lion River II (Pays-Bas).

**Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière de Paris (société cotée)\* ;
- Représentant permanent de Generali Vie au Conseil d'Administration de la société Generali Luxembourg (Luxembourg) ;
- Représentant permanent de la société Generali Vie, Censeur au Conseil d'Administration de la société Mercialys (société cotée) ;
- Président-Directeur Général des sociétés SICAV Euro cinq/sept ans, SICAV Euro sept/dix ans et SICAV Generali Trésorerie ;
- Directeur Général Délégué de la société Generali Investments France ;
- Administrateur des sociétés Generali Investments Luxembourg (Luxembourg), SICAV Actions plus, SICAV Eparc Continent, SICAV Generali Actions Diversifiées et STEG ;
- Représentant permanent de Generali Vie au Conseil d'Administration de la société Foncière de Paris SIIC (société cotée) ;
- Représentant permanent de Generali France Assurances au Conseil de surveillance de la société Foncière des Murs (société cotée) ;
- *Member of the Management Board* de la société Generali Investments SpA (Italie).

\* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2016.

#### **5.1.1.4 MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MONSIEUR VINCENT REBILLARD AYANT CESSÉ SES FONCTIONS DE DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2016**

##### **M. Vincent Rebillard**

Date de naissance : 21 mai 1969, 47 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 1, cours Antoine Guichard – 42000 Saint-Étienne

---

##### **Expertise et expérience**

Diplômé en droit de l'université de Paris I Panthéon Sorbonne (UFR 05 et 07), et après une première expérience professionnelle en syndicat de copropriété, M. Vincent Rebillard débute en 1996 sa carrière dans la distribution commerciale au sein des Comptoirs Modernes Badin Defforey en qualité de Directeur de magasin, puis après avoir réussi et validé cette expérience commerciale, est nommé en 1998 responsable juridique et immobilier de cette société d'exploitation appartenant au groupe Carrefour. Il rejoint la Direction Juridique France du groupe Carrefour en 2000 où il occupe successivement les fonctions de Responsable juridique sud-est (2000-2002) et de Directeur Juridique Appui Franchise en charge notamment du Financement des Franchisés, de l'Administration de Biens et du Contrôle des Investissements, membre du Comité de Direction Juridique (2002-2005). En septembre 2005, il rejoint le groupe Casino où il occupe successivement les fonctions de Directeur des Arbitrages (2005-2006), de Directeur Général Adjoint en charges des Opérations Immobilières (2006-2011), puis de Directeur Général Adjoint en charges des Services Immobiliers et Président d'IGC Services (2011-2012). En septembre 2012, M. Vincent Rebillard est nommé Directeur Général Délégué de la société L'Immobilière Groupe Casino et en a été Président de septembre 2013 à fin août 2016. Il occupe actuellement la fonction de Directeur Général Exécutif de la branche proximité au sein du groupe Casino.

---

##### **Fonction principale**

- Directeur Général Exécutif de la branche proximité Casino.

---

##### **Autres mandats et fonctions exercés en 2016 et se poursuivant au 14 février 2017**

###### **Hors groupe Mercialys**

###### **Au sein du groupe Casino**

- Président-Directeur Général et Administrateur de la société Intexa (société cotée) ;
- Président des sociétés Acherna et Spar France SAS ;
- Directeur Général et Membre du directoire de la société Distribution Casino France ;
- Directeur Général de la société C-Store ;
- Directeur Général Délégué et Administrateur de la société PLMP.

---

##### **Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années**

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Directeur Général Délégué des sociétés Mercialys (société cotée)\* et L'Immobilière Groupe Casino ;
- Directeur Général des sociétés Mercialys (société cotée)\* et Plouescadis ;
- Directeur du pôle immobilier du groupe Casino ;
- Administrateur de la société Viveris Odyssee Sppicav ;
- Représentant permanent de la société La Forézienne de Participations au Conseil d'Administration de la société Shopping Property Fund 1 ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil d'Administration de la société Proxipterre ;
- Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino au Conseil d'Administration de la société Viveris Odyssee Sppicav ;
- Représentant permanent de la société SCI Proximo au Conseil d'Administration de la société AEW Immocommercial ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Intexa (société cotée) ;
- Gérant des sociétés Mareso, Pial, Remax, S.A.R.L. Roca et SCI du numéro 11 de la rue de Fresnil ;
- Membre du Comité stratégique de la société Pommerim.

---

\* Mandat et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2016.

## 5.1.2 Direction Générale

Depuis le 17 juillet 2013, les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général sont unifiées, cette unification permettant en effet, dans un environnement en constante évolution, d'assurer la cohésion entre stratégie et gestion opérationnelle et, ainsi, de raccourcir les circuits de décision. Depuis cette date, ces fonctions sont assumées par Monsieur Éric Le Gentil qui a été renouvelé dans celles-ci par le Conseil d'Administration le 20 avril 2016.

Le Président-Directeur Général est assisté d'un Directeur Général Délégué. Ces fonctions ont été exercées par Monsieur Vincent Rebillard jusqu'à sa démission intervenue le 30 août 2016. Depuis cette date, elles le sont par Monsieur Vincent Ravat.

### 5.1.2.1 LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

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

Toutefois, dans le cadre d'une bonne gouvernance d'entreprise, le Conseil d'Administration a décidé de limiter les pouvoirs de la Direction Générale et de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion en considération de leur nature

ou de leur montant. Les seuils des limitations ont été fixés afin de réserver au Conseil d'Administration, conformément à la loi et aux principes de gouvernement d'entreprise, les opérations les plus significatives (cf. section 5.3.2.4.2).

### 5.1.2.2 COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE

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

Le Comité de Direction Générale est composé des personnes suivantes :

- Éric Le Gentil, Président-Directeur Général ;
- Vincent Ravat, Directeur Général Délégué ;
- Nicolas Joly, Directeur Général Adjoint ;
- Thierry Augé, Directeur des Ressources Humaines ;
- Élisabeth Blaise, Directrice Administrative et Financière ;
- Fabrice Haurani, Directeur Asset Management Galeries ;
- Didier Jacquél, Directeur de l'Exploitation en charges des Centres commerciaux ;
- Julie Savary, Directrice Marketing et Communication ;
- Stéphane Vallez, Directeur Commercial et marketing B to B.

## 5.1.3 Rémunération des dirigeants et des autres mandataires sociaux

### 5.1.3.1 PRINCIPES ET RÈGLES ARRÊTÉS POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Le mode et le montant de la rémunération et des avantages accordés aux dirigeants sont fixés par le Conseil d'Administration sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations et tient compte des principes figurant dans le Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, benchmark, cohérence, intelligibilité des règles et mesure.

Conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef, le Conseil d'Administration délibère hors la présence des intéressés.

Le montant global des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration est fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires. Les règles de répartition des jetons de

présence entre les administrateurs et les membres des Comités, conformes aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef, sont fixées par le Conseil d'Administration sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations.

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

Conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, introduit par la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption, et à la modernisation de la vie économique (« Loi Sapin 2 »), le Conseil d'Administration, après avis du Comité des nominations et des rémunérations a établi un rapport sur les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Ce rapport est présenté au Chapitre 5.1.3.5 du présent Document de référence.

### 5.1.3.1.1 Rémunération et avantages accordés au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué

La rémunération comprend les éléments suivants, étant précisé que le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne perçoivent aucune rémunération sous forme de jetons de présence des sociétés contrôlées par Mercialys :

#### 5.1.3.1.1.1 Rémunération annuelle

La rémunération annuelle comprend une partie fixe et une partie variable dont les modalités de détermination sont arrêtées chaque année par le Conseil d'Administration après avis du Comité des nominations et des rémunérations et, s'il y a lieu, après études réalisées par des consultants extérieurs.

Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016, étant par ailleurs Directeur du pôle Immobilier groupe Casino, salarié de la société Casino, Guichard-Perrachon, actionnaire de référence de Mercialys, a perçu à ce titre une rémunération fixe et variable distincte.

Monsieur Vincent Ravat, Directeur Général Délégué depuis le 30 août 2016, exerçant également les fonctions de Directeur en charge de la commercialisation, salarié de la société Mercialys Gestion, contrôlée par Mercialys, la rémunération fixe et variable de Monsieur Vincent Ravat, est répartie à deux tiers pour Mercialys et un tiers pour Mercialys Gestion.

#### Rémunération fixe

Fixée à 450 000 euros depuis le 1<sup>er</sup> mars 2015, la rémunération fixe annuelle de Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général, n'a pas évolué en 2016 et demeure inchangée pour 2017.

La rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016, fixée à 150 000 euros au 1<sup>er</sup> mars 2014, a été portée à 175 000 euros au 1<sup>er</sup> mars 2016, sur la base d'un benchmark réalisé par un cabinet spécialisé (+ 16,6 %).

La rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent Ravat, Directeur Général Délégué depuis le 30 août 2016, a été fixée, lors de sa nomination, à 270 000 euros à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2016, celle-ci ayant vocation à évoluer en fonction de la réussite constatée de la prise de fonction.

Aussi, le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 14 février 2017, suivant l'avis du Comité des nominations et des rémunérations a décidé, sur la base d'un benchmark réalisé par un cabinet spécialisé, de porter la rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent Ravat à la somme de 300 000 euros brut à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017.

Le montant de ces rémunérations fixes annuelles a été fixé par le Conseil d'Administration après prise en compte du niveau de responsabilité et de l'expérience ainsi que des pratiques de marché qui ont été identifiées par une étude d'un cabinet extérieur indépendant.

#### Rémunération variable

La rémunération variable du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys, à concurrence de 20 %, d'objectifs individuels (quantitatifs et qualitatifs), à concurrence de 50 %, et sur des objectifs managériaux, à concurrence de 30 %. Les critères préétablis sont détaillés aux paragraphes 5.1.3.2.1.3 (Président-Directeur Général) et 5.1.3.2.2.3 (Directeur Général Délégué).

Concernant le Président-Directeur Général, la rémunération variable peut représenter au maximum 50 % de sa rémunération fixe si les objectifs fixés sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 100 % de sa rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs.

Concernant le Directeur Général Délégué, elle peut représenter au maximum 40 % de sa rémunération fixe si les objectifs sont réalisés et peut atteindre jusqu'à 80 % de sa rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs.

#### 5.1.3.1.1.2 Rémunération variable Long Terme – Obligation de conservation d'actions Mercialys

Afin d'associer durablement Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général, et Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016, à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'Administration a décidé en 2014, 2015 et 2016, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, de mettre en place une rémunération variable long terme, d'un montant cible de 75 % de sa rémunération brute annuelle (fixe) concernant le Président-Directeur Général et de 50 % de sa rémunération brute annuelle (fixe) concernant le Directeur Général Délégué.

Du fait de la cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué, Monsieur Vincent Rebillard a perdu ses droits au titre des dispositifs de rémunération variable long terme qui lui avaient été octroyés en 2014, 2015 et 2016, ceux-ci étant assortis d'une condition de présence.

Cette rémunération variable long terme ne sera versée au Président-Directeur Général qu'à l'issue d'un délai de trois ans sous condition de présence ainsi que sous les deux conditions de performance suivantes, appréciées annuellement sur trois années consécutives, chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de l'intéressement cible :

- Performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), correspondant au rendement total pour l'actionnaire, appréciée comme suit :

	TSR Mercialys Annuel			Coefficient multiplicateur
	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	
0 %		0 %	0 %	0 %
6 %		8 %	10 %	33,33 %
7 %		9 %	11 %	66,66 %
8 %		10 %	12 %	100 %
9 %		11 %	13 %	125 %
10 %		12 %	14 %	150 %

- Performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA Zone Euro, le pourcentage de l'intéressement définitivement acquis variant en fonction de la position de la Société dans le classement comme suit :

Classement annuel de Mercialys par rapport aux sociétés de l'indice			
Plans 2014 et 2015		Plan 2016	
Classement	Coefficient multiplicateur	Classement	Coefficient multiplicateur
[0 à 20 %]	150 %	[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125 %	]20 à 40 %]	125 %
]40 à 60 %]	100 %	]40 à 50 %]	100 %
]60 à 80 %]	50 %	]50 à 60 %]	75 %
]80 à 100 %]	0 %	]60 à 80 %]	50 %
		]80 à 100 %]	0 %

La réalisation des conditions de performance au titre de chaque année permet l'acquisition de la rémunération variable long terme à hauteur d'un tiers. Le montant de la rémunération variable long terme définitivement attribué pour l'année en cours est ainsi connu à la fin de chaque année mais il ne sera versé que sous réserve de présence à l'issue du délai de 3 ans.

L'analyse de la réalisation des conditions de performance au titre de chaque année est effectuée par un tiers externe.

#### Obligation de conservation d'actions Mercialys

Afin de renforcer sur la durée la convergence d'intérêts de la Société, de ses actionnaires et de la Direction Générale de l'entreprise, le Conseil d'Administration a décidé que le Président-Directeur Général serait tenu de réinvestir en actions Mercialys 100 % de la rémunération variable long terme 2014 acquise, 75 % de la rémunération variable long terme 2015 acquise, et 50 % de la rémunération variable long terme 2016 acquise, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de son mandat.

#### 5.1.3.1.3 Plans d'option de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, ni action gratuite n'a été attribuée par Mercialys ou les sociétés qu'elle contrôle au Président-Directeur Général et à chacun des Directeurs Généraux Délégués successifs en 2016, ni au cours des exercices précédents.

Il est toutefois précisé que Monsieur Vincent Ravat a bénéficié, en 2014 et 2016, de plans d'attributions gratuites d'actions, attributions intervenues dans le cadre de ses fonctions salariées et avant sa nomination en qualité de Directeur Général Délégué (Chapitre 12.4.4 du présent document de référence).

#### 5.1.3.1.4 Régime de retraite

Le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne bénéficient d'aucun régime de retraite supplémentaire. Ils sont assimilés au régime collectif obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Ils bénéficient également de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

#### 5.1.3.1.5 Indemnités de prise de fonction

Le Conseil d'Administration du 17 juillet 2013 l'ayant nommé en qualité de Directeur Général de la Société a décidé, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, d'attribuer à Monsieur Éric Le Gentil une prime exceptionnelle, différée et conditionnelle, d'un montant de 105 000 euros acquise à l'issue d'un délai de trois ans à compter de sa désignation sous réserve qu'il soit toujours en fonction à cette date. Cette indemnité a été versée à Monsieur Éric Le Gentil en juillet 2016.

#### 5.1.3.1.6 Indemnités de départ

Dans le cadre du renouvellement de son mandat d'administrateur, l'Assemblée Générale des actionnaires du 20 avril 2016 avait renouvelé l'engagement pris au bénéfice de Monsieur Éric Le Gentil, portant sur l'indemnité susceptible de lui être versée cas de révocation dans un délai de 36 mois à compter du 17 juillet 2013, date de sa désignation.

Cet engagement ayant pris fin le 17 juillet 2016, aucune indemnité n'est susceptible d'être versée à Monsieur Éric Le Gentil, en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Aucune indemnité n'était susceptible d'être versée à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016. Il en est de même pour Monsieur Vincent Ravat, Directeur Général Délégué depuis cette dernière date.

#### 5.1.3.1.7 Indemnités de non-concurrence

Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général, et Monsieur Vincent Ravat, Directeur Général Délégué depuis le 30 août 2016, sont susceptibles de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence, stipulant qu'en cas de cessation de leurs fonctions, chacun d'eux serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il leur serait versé une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

La clause de non-concurrence de Monsieur Éric Le Gentil, décidée par le Conseil d'Administration du 17 juillet 2013, a été approuvée par l'Assemblée Générale du 30 avril 2014. L'Assemblée Générale du 27 avril 2017 est appelée à se prononcer sur celle de Monsieur Vincent Ravat, décidée par le Conseil d'Administration, lors de ses séances des 30 août 2016 et 14 février 2017.

Aucune indemnité relative à une clause de non-concurrence n'était susceptible d'être versée à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016.

### 5.1.3.1.1.8 Contrat de travail

Conformément aux dispositions du Code de gouvernement d'entreprise, le Président-Directeur Général n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein du groupe Mercialys.

Dans le cadre de sa désignation en qualité de Directeur Général Délégué, le contrat de travail de Monsieur Vincent Ravat, au titre de ses fonctions Directeur en charge de la commercialisation, a été maintenu au sein de la société Mercialys Gestion, filiale à 100 % de Mercialys.

Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016, n'était titulaire d'aucun contrat de travail au sein du groupe Mercialys.

### 5.1.3.1.2 Règles de répartition des jetons de présence versés aux administrateurs

L'Assemblée Générale du 20 avril 2016 a fixé à 325 000 euros le montant total des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration et de ses Comités. Ce montant s'élevait auparavant à 305 000 euros.

Sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 14 décembre 2016 a fixé, comme suit, les règles de répartition des jetons de présence entre ses membres :

- Le montant individuel annuel des jetons de présence est fixé à 15 000 euros composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel de 5 000 euros et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 10 000 euros attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'Administration.
- Un jeton de présence supplémentaire d'un montant annuel de 20 000 euros est versé au Président du Conseil d'Administration.
- Les membres des Comités techniques perçoivent un jeton de présence complémentaire composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel de 4 000 euros et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 11 000 euros pour les membres du Comité des investissements et de 6 000 euros pour les membres du Comité d'audit et des risques et du Comité des nominations et des rémunérations, attribuée en fonction des présences aux réunions.

- Un jeton de présence supplémentaire d'un montant annuel de 5 000 euros est versé au Président de chacun des Comités.

La partie variable des jetons de présence des administrateurs ou des membres des Comités ayant été absents n'est pas réattribuée. Les jetons de présence individuels ou complémentaires des membres représentant ou issus de l'actionnaire de référence ou des sociétés de son groupe de contrôle sont limités à 50 % des montants ci-dessus indiqués. Les jetons de présence individuels ou complémentaire ci-dessus indiqués sont versés prorata temporis selon la date d'entrée en fonction ou de cessation des fonctions.

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

Les mandataires sociaux de la société Mercialys bénéficient de la police d'assurance mise en place par la Société et couvrant la responsabilité civile, personnelle ou solidaire, de ses dirigeants et mandataires sociaux et de ceux de ses filiales, directes ou indirectes. L'administration fiscale, considérant que la police couvre les risques inhérents à l'activité des mandataires sociaux, a admis que la prise en charge de la prime d'assurance par la société n'est pas constitutive d'un avantage taxable.

### 5.1.3.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

#### 5.1.3.2.1 Rémunérations de Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général

##### 5.1.3.2.1.1 Tableau synthétique des rémunérations dues par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôle

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature dus à Monsieur Éric Le Gentil, au titre des exercices 2015 et 2016, par Mercialys s'établissent comme suit, étant précisé qu'il ne perçoit aucune rémunération sous forme de jetons de présence ou autres des sociétés contrôlées par Mercialys et que cette dernière n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce :

(Tableau 1 – Position-recommandation AMF n° 2009-16)

(en euros)	Exercice 2016	Exercice 2015
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 5.1.3.2.1.2)	1 337 671	1 040 655
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 337 671</b>	<b>1 040 655</b>

## 5.1.3.2.1.2 Rémunérations versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature versés à Monsieur Éric Le Gentil, au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, par la Société, au cours et au titre des exercices 2015 et 2016, s'établissent comme suit :

(Tableau 2 – Position-recommandation AMF n° 2009-16)

(en euros)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Montant dus <sup>(8)</sup>	Montant versés <sup>(9)</sup>	Montant dus <sup>(8)</sup>	Montant versés <sup>(9)</sup>
Rémunération fixe <sup>(1)(2)</sup>	453 446	453 446	444 787	437 094
Rémunération variable annuelle <sup>(1)(3)</sup>	320 625	382 500	382 500	325 000
Rémunération variable pluriannuelle <sup>(1)(4)</sup>	325 000	-	-	-
Rémunération exceptionnelle <sup>(5)</sup>	175 000	175 000	150 000	150 000
Indemnités de prise de fonction <sup>(6)</sup>	-	105 000	-	-
Jetons de présence	50 000	50 000	50 000	50 000
Avantages en nature <sup>(7)</sup>	13 600	13 600	13 368	13 368
<b>TOTAL</b>	<b>1 337 671</b>	<b>1 179 546</b>	<b>1 040 655</b>	<b>975 462</b>

(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôts.

(2) 5.1.3.1.1.1. Les montants indiqués comprennent également les indemnités congés.

(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au 5.1.3.1.1 et des précisions sont apportées au tableau 5.1.3.2.1.3 ci-après.

(4) Aucune rémunération variable pluriannuelle n'a été versée au cours de l'exercice 2016. Les montants déterminés dans le cadre de l'appréciation annuelle des critères de performances des plans de rémunération variable Long terme (5.1.3.1.1.2 et 5.1.3.2.1.4) ne seront versés que sous réserve de présence à l'issue du délai de 3 ans prévu. La somme de 325 000 euros sera versée à Monsieur Éric Le Gentil en 2017, pour le dispositif de rémunération variable long terme 2014.

(5) 5.1.3.2.1.5 ci-après.

(6) 5.1.3.1.1.5 ci-avant.

(7) Garantie sociale des Chefs d'entreprise et Régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(8) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(9) Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice 2016.

Monsieur Éric Le Gentil ne perçoit pas de rémunérations, ni de jetons de présence, ni d'avantages de toute nature des sociétés contrôlées par Mercialys.

### 5.1.3.2.1.3 Rémunération variable annuelle

La rémunération variable, au titre de l'exercice 2016, de Monsieur Éric Le Gentil a été déterminée par le Conseil d'Administration du 20 mars 2017, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, selon l'application des critères figurant dans le tableau suivant :

		Minimum	Cible	Maximum	Réel	
	Croissance organique des revenus locatifs 2016 (en %), hors indexation, y compris commerce éphémère	En % de la rémunération fixe	0 %	5 %	10 %	7,5 %
		Valeur de l'indicateur		3 %		3,5 %
Objectifs quantitatifs Mercialys (20 % du total variable)		En % de la rémunération fixe	0 %	5 %	10 %	10 %
	Croissance du FFO 2016 (en %)	Valeur de l'indicateur		3,5 %		5,4 %
		En % de la rémunération fixe	0 %	5 %	10 %	3,0 %
	Marge EBITDA (en %)	Valeur de l'indicateur		85 %		84,6 %
		En % de la rémunération fixe	0 %	5 %	10 %	4 %
	Chiffre d'affaires du commerce éphémère (en millions d'euros)	Valeur de l'indicateur		9,5		9,2
Objectifs quantitatifs individuels (30 % du total variable)		En % de la rémunération fixe	0 %	5 %	10 %	3 %
	Loyer des ouvertures 2016 prorata temporis (en millions d'euros)	Valeur de l'indicateur		4		3,6
Objectifs qualitatifs individuels (20 % du total variable)	S'appuyer sur les outils digitaux pour améliorer la connaissance et la gestion de la relation clients	En % de la rémunération fixe	0 %	2,5 %	5 %	3,75 %
Franchir des étapes décisives sur les projets High street retail		En % de la rémunération fixe	0 %	2,5 %	5 %	2,5 %
Assurer un haut niveau de compétence financière		En % de la rémunération fixe	0 %	5 %	10 %	7,5 %
Objectifs managériaux (30 % du total variable)	En % de la rémunération fixe	0 %	15 %	30 %	30 %	
<b>TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE</b>		<b>0 %</b>	<b>50 %</b>	<b>100 %</b>	<b>71,25 %</b>	

### 5.1.3.2.1.4 Rémunération Variable Long Terme - Obligation de conservation d'actions Mercialys

Monsieur Éric Le Gentil est bénéficiaire de trois dispositifs de rémunération variable long terme mis en place, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, par les Conseils d'Administration du 11 mars 2014, du 23 mars 2015 et du 11 mars 2016. Les conditions de ces dispositifs sont décrits au paragraphe 5.1.3.1.1.2.

Il est rappelé que ces rémunérations variables longs termes ne lui seront versées qu'à l'issue d'un délai de trois ans sous condition de présence ainsi que sous les deux conditions de performance

suivantes, appréciées annuellement sur trois années consécutives, chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de l'intéressement cible :

- performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (*Total Shareholder Return – TSR*), correspondant au rendement total pour l'actionnaire ;
- performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (*Total Shareholder Return – TSR*) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA Zone Euro, le pourcentage de l'intéressement définitivement acquis variant en fonction de la position de la Société dans le classement.

L'analyse de la réalisation des conditions de performance au titre de 2014, de 2015 et de 2016 effectuée par un tiers externe, fait ressortir les éléments suivants :

### Rémunération variable long terme du 11 mars 2014

	2014	2015	2016
Performance absolue du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus			
TSR Mercialys annuel	24,2 %	15 %	5,2 %
Coefficient multiplicateur	150 %	150 %	0 %
Performance relative du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus, par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA Zone Euro			
Classement de Mercialys	10 <sup>e</sup>	23 <sup>e</sup>	14 <sup>e</sup>
Positionnement en percentile	25 <sup>e</sup>	59 <sup>e</sup>	37 <sup>e</sup>
Coefficient multiplicateur	125 %	100 %	125 %
Performance globale	137,5 %	125 %	62,5 %
Montant acquis ( <i>versement effectué en 2017 sous condition de présence</i> )	137 500 €	125 000 €	62 500 €

### Rémunération variable long terme du 23 mars 2015

	2015	2016
Performance absolue du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus		
TSR Mercialys annuel	15 %	5,2 %
Coefficient multiplicateur	150 %	0 %
Performance relative du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus, par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA Zone Euro		
Classement de Mercialys	23 <sup>e</sup>	14 <sup>e</sup>
Positionnement en percentile	59 <sup>e</sup>	36 <sup>e</sup>
Coefficient multiplicateur	100 %	125 %
Performance globale	125 %	62,5 %
Montant acquis ( <i>versement effectué en 2018 sous condition de présence</i> )	140 625	70 312 €

### Rémunération variable long terme du 11 mars 2016

	2016
Performance absolue du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus	
TSR Mercialys annuel	5,2 %
Coefficient multiplicateur	0 %
Performance relative du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus, par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA Zone Euro	
Classement de Mercialys	16 <sup>e</sup>
Positionnement en percentile	33 <sup>e</sup>
Coefficient multiplicateur	125 %
Performance globale	62,5 %
Montant acquis ( <i>versement effectué en 2019 sous condition de présence</i> )	70 312 €

5.1.3.2.1.5 Rémunération exceptionnelle

Afin de reconnaître sa contribution déterminante à la profonde réorganisation de l'entreprise et à la réussite de la nouvelle stratégie de Mercialys, marquée par un retour à la croissance dans un contexte difficile, le Conseil d'Administration du 11 février 2015, suivant la recommandation du Comité de nominations et rémunérations, a décidé d'attribuer à Monsieur Éric Le Gentil une prime exceptionnelle d'un montant de 300 000 euros dont 50 % ont été versés en numéraire en mars 2015. Les 50 % restant, soumis à une condition de présence, lui ont été versés en mars 2017.

Le Conseil d'Administration du 10 février 2016, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé, afin de reconnaître l'implication de Monsieur Éric Le Gentil dans le dépassement des objectifs fixés pour l'année 2015, notamment (i) au niveau des investissements, de l'acquisition de 10 Grandes Surfaces Alimentaires (GSA) et de cinq sites à transformer acquis auprès de Monoprix, (ii) de trois opérations de cessions réalisées

avec un investisseur dans le cadre de l'allocation d'actifs et de la préservation du profil financier, (iii) de la signature de transactions globales avec des enseignes internationales et des enseignes nouvelles et innovantes sur la partie commerciale, (iv) sur le plan marketing, la refonte complète du concept intérieur et extérieur, le déploiement accéléré sur les façades et la création d'une nouvelle identité corporate, de lui accorder une prime exceptionnelle 350 000 euros, versée en numéraire pour moitié en février 2016 et pour moitié en février 2018 sous condition de présence.

5.1.3.2.1.6 Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites attribuées par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, ni action gratuite n'a été attribuée par Mercialys ou les sociétés qu'elle contrôle à Monsieur Éric Le Gentil en 2016, ni au cours des exercices précédents.

5.1.3.2.1.7 Contrat de travail, retraites spécifiques, indemnités de départ et clause de non-concurrence

(Tableau 11 – Position-recommandation AMF n° 2009-16)

Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions <sup>(2)</sup>		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
Oui	Non <sup>(1)</sup>	Oui	Non <sup>(1)</sup>	Oui	Non	Oui <sup>(3)</sup>	Non
	X		X		X	X	

(1) Monsieur Éric Le Gentil n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein du groupe Mercialys.

(2) Cf. § 5.1.3.1.6 – Engagement ayant pris fin le 17 juillet 2016.

(3) Cf. § 5.1.3.1.1.7 – Indemnités de non-concurrence.

5.1.3.2.2 Rémunérations de Monsieur Vincent Ravat, Directeur Général Délégué

Directeur Général Délégué depuis le 30 août 2016

5.1.3.2.2.1 Tableau synthétique des rémunérations dues par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôle

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature dus, au titre au titre de l'exercice 2016, à Monsieur Vincent Ravat par Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle s'établissent comme suit à compter de sa nomination en qualité de Directeur Général Délégué. Il est rappelé que la société Mercialys n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce :

(Tableau 1 – Position-recommandation AMF n° 2009-16)

(en euros)	Exercice 2016	Exercice 2015
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 5.1.3.2.2.2)	216 338	-
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>216 338</b>	<b>-</b>

## 5.1.3.2.2.2 Rémunérations versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature versés à Monsieur Vincent Ravat, au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué, par la Société, au cours et au titre de l'exercice 2016, s'établissent comme suit, à compter de sa nomination, le 30 août 2016 :

(Tableau 2 – Position-recommandation AMF n° 2009-16)

(en euros)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Montant dus <sup>(7)</sup>	Montant versés <sup>(8)</sup>	Montant dus <sup>(7)</sup>	Montant versés <sup>(8)</sup>
Rémunérations fixes <sup>(1)(2)</sup>	69 231	41 538	-	-
Rémunération variable annuelle <sup>(1)(3)</sup>	33 240	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle <sup>(1)(4)</sup>	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle <sup>(5)</sup>	33 340	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature <sup>(6)</sup>	4 219	4 219	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>140 030</b>	<b>45 757</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôts. Le Conseil d'Administration suivant l'avis du Comité des nominations et des rémunérations a décidé, sur la base d'un benchmark réalisé par un cabinet spécialisé, de porter la rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent RAVAT à la somme de 300 000 euros brut à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017.

(2) 5.1.3.1.1.1. Les montants indiqués comprennent également les indemnités congés.

(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au 5.1.3.1.1 et des précisions sont apportées au tableau 5.1.3.2.2.3 ci-après.

(4) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération pluriannuelle.

(5) 5.1.3.3.2.5 ci-après.

(6) Garantie sociale des Chefs d'entreprise et Régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(8) Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.

Par ailleurs, Monsieur Vincent Ravat exerce également les fonctions de Directeur de la Commercialisation au sein de la société Mercialys Gestion. À ce titre, le montant des rémunérations et avantages de toute nature due au titre de 2016, depuis sa nomination en qualité de Directeur Général Délégué sont les suivantes :

(Tableau 2 – Position-recommandation n° 2009-16)

(en euros)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Montant dus <sup>(7)</sup>	Montant versés <sup>(8)</sup>	Montant dus <sup>(7)</sup>	Montant versés <sup>(8)</sup>
Rémunérations fixes <sup>(1)(2)</sup>	40 191	23 249	-	-
Rémunération variable annuelle <sup>(1)(3)</sup>	16 620	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle <sup>(1)(4)</sup>	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle <sup>(5)</sup>	16 660	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature <sup>(6)</sup>	2 837	2 837	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>76 308</b>	<b>26 086</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôts. Le Conseil d'Administration suivant l'avis du Comité des nominations et des rémunérations a décidé, sur la base d'un benchmark réalisé par un cabinet spécialisé, de porter la rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent RAVAT à la somme de 300 000 euros brut à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017.

(2) 5.1.3.1.1.1. Les montants indiqués comprennent également les indemnités congés.

(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au 5.1.3.1.1 et des précisions sont apportées au tableau 5.1.3.2.2.3 ci-après.

(4) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération pluriannuelle.

(5) 5.1.3.3.2.5 ci-après.

(6) Garantie sociale des Chefs d'entreprise et Régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(8) Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.

### 5.1.3.2.2.3 Rémunération variable annuelle

La rémunération variable de Monsieur Vincent Ravat, au titre de l'exercice 2016 (pour la période courant à compter de sa nomination en qualité de Directeur Général Délégué), a été déterminée par le Conseil d'Administration du 20 mars 2017, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, selon l'application des critères figurant dans le tableau suivant :

			Minimum	Cible	Maximum	Réel
Objectifs quantitatifs Mercialys (20 % du total variable)	Croissance organique des revenus locatifs 2016 (en %), hors indexation, y compris commerce éphémère	En % de la rémunération fixe	0 %	4 %	8 %	6 %
		Valeur de l'indicateur		3 %		3,5 %
	Croissance du FFO 2016 (en %)	En % de la rémunération fixe	0 %	4 %	8 %	8 %
		Valeur de l'indicateur		3,5 %		5,4 %
Objectifs quantitatifs individuels (30 % du total variable)	Marge EBITDA (en %)	En % de la rémunération fixe	0 %	4 %	8 %	2,4 %
		Valeur de l'indicateur		85 %		84,6 %
	Chiffre d'affaires du commerce éphémère (en millions d'euros)	En % de la rémunération fixe	0 %	4 %	8 %	3,2 %
		Valeur de l'indicateur		9,5		9,2
Loyer des ouvertures prorata temporis (en millions d'euros)	En % de la rémunération fixe	0 %	4 %	8 %	2,4 %	
	Valeur de l'indicateur		4		3,6	
Objectifs qualitatifs individuels (20 % du total variable)	Réussir l'ouverture Espaces Fenouillet selon le plan prévu	En % de la rémunération fixe	0 %	2 %	4 %	4 %
	S'appuyer sur les outils digitaux pour franchir des étapes majeures dans la gestion de la relation client	En % de la rémunération fixe	0 %	2 %	4 %	6 %
	Réussir sa prise de fonction en tant que Directeur Général Délégué	En % de la rémunération fixe	0 %	4 %	8 %	3 %
Objectifs managériaux (30 % du total variable)		En % de la rémunération fixe	0 %	12 %	24 %	20,4 %
<b>TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE</b>			<b>0 %</b>	<b>40 %</b>	<b>80 %</b>	<b>55,4 %</b>

### 5.1.3.2.2.4 Rémunération exceptionnelle

Lors de sa réunion du 14 février 2017, suivant avis du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration a décidé afin de reconnaître la contribution exceptionnelle de Monsieur Vincent Ravat au succès de la mise en œuvre du projet de Toulouse Fenouillet ouvert le 8 novembre 2016, de lui attribuer une prime exceptionnelle de 100 000 euros, versée en numéraire pour moitié en février 2017 et pour moitié en février 2019, sous condition de présence.

Conformément aux dispositions relatives à la répartition de la rémunération de Monsieur Vincent Ravat (5.1.3.1.1.), Mercialys a versé la somme de 33 340 euros à Monsieur Vincent Ravat et Mercialys Gestion a versé la somme de 16 660 euros à Monsieur Vincent Ravat en février 2017. Cette répartition sera identique pour la somme à percevoir en février 2019, sous condition de présence.

### 5.1.3.2.2.5 Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites attribuées par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, ni action gratuite n'a été attribuée à Monsieur Vincent Ravat depuis sa nomination en qualité de Directeur Général Délégué.

Il est toutefois précisé que Monsieur Vincent Ravat a bénéficié, en 2014 et 2016, de plans d'attributions gratuites d'actions, attributions intervenues dans le cadre de ses fonctions salariées et avant sa nomination en qualité de Directeur Général Délégué (Chapitre 12 du présent document de référence).

## 5.1.3.2.2.6 Contrat de travail, retraites spécifiques, indemnités de départ et clause de non-concurrence

(Tableau 11 – Position-recommandation AMF n° 2009-16)

Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
Oui <sup>(1)</sup>	Non	Oui	Non <sup>(2)</sup>	Oui	Non	Oui <sup>(3)</sup>	Non
X			X		X	X	

(1) Monsieur Vincent Ravat est titulaire d'un contrat de travail au sein de Mercialys gestion. Il exerce les fonctions de Directeur de la Commercialisation.

(2) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est affilié au régime collectif obligatoire de retraite (ARRCO et AGIRC) et de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie toutefois de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

(3) 5.1.3.1.1.7. – indemnités de non-concurrence.

## 5.1.3.2.3 Rémunérations de Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué

Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016

## 5.1.3.2.3.1 Tableau synthétique des rémunérations dues par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôle

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature dus à Monsieur Vincent Rebillard, au titre des exercices 2015 et 2016, par Mercialys s'établissent comme suit, étant précisé qu'il ne perçoit aucune rémunération sous forme de jetons de présence ou autres des sociétés contrôlées par Mercialys et que cette dernière n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce :

(Tableau 1 – Position-recommandation AMF n° 2009-16)

(en euros)	Exercice 2016	Exercice 2015
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 5.1.3.2.2.2)	193 483	535 016
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>193 483</b>	<b>535 016</b>

Il ne s'agit pas de deux exercices comparables, Monsieur Vincent Rebillard ayant cessé ses fonctions de Directeur Général Délégué, le 30 août 2016.

### 5.1.3.2.3.2 Rémunérations versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature versés à Monsieur Vincent Rebillard, au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué, par la Société, au cours et au titre des exercices 2015 et 2016, s'établissent comme suit :

(Tableau 2 – Position-recommandation AMF n° 2009-16)

(en euros)	Exercice 2016*		Exercice 2015*	
	Montant dus <sup>(7)</sup>	Montant versés <sup>(8)</sup>	Montant dus <sup>(7)</sup>	Montant versés <sup>(8)</sup>
Rémunérations fixes <sup>(1)(2)</sup>	104 308	127 385	150 350	150 350
Rémunération variable annuelle <sup>(1)(3)</sup>	-	98 550	98 550	93 000
Rémunération variable pluriannuelle <sup>(1)(4)</sup>	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle <sup>(5)</sup>	81 000	81 000	276 054	276 054
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature <sup>(6)</sup>	8 175	8 175	10 062	10 062
<b>TOTAL</b>	<b>193 483</b>	<b>315 110</b>	<b>535 016</b>	<b>529 466</b>

(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôts.

(2) 5.1.3.1.1.1. Les montants indiqués comprennent également les indemnités congés.

(3) Monsieur Vincent Rebillard suite à la cessation de ses fonctions le 30 août 2016 ne percevra pas de rémunération variable au titre de l'exercice 2016.

(4) Monsieur Vincent Rebillard suite à la cessation de ses fonctions le 30 août 2016 a perdu le bénéfice des plans d'intéressements Long Terme qui lui avaient été octroyés en 2014, 2015 et 2016.

(5) 5.1.3.2.3.5 ci-après.

(6) Garantie sociale des Chefs d'entreprise et Régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(8) Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.

\* Il est rappelé qu'il ne s'agit pas de deux exercices comparables, Monsieur Vincent Rebillard ayant cessé ses fonctions de Directeur Général Délégué le 30 août 2016.

Monsieur Vincent Rebillard ne perçoit pas de rémunérations, ni de jetons de présence, ni d'avantages de toute nature des sociétés contrôlées par Mercialys.

### 5.1.3.2.3.3 Rémunération variable annuelle

Monsieur Vincent Rebillard ayant cessé ses fonctions de Directeur Général Délégué le 30 août 2016 ne bénéficie d'aucune rémunération variable annuelle au titre de l'exercice 2016. Aucune indemnité de départ ne lui a été versée.

### 5.1.3.2.3.4 Rémunération Variable Long Terme – Obligation de conservation d'actions Mercialys

Monsieur Vincent Rebillard ayant cessé ses fonctions de Directeur Général Délégué le 30 août 2016, il a perdu le bénéfice de ses droits au titre des dispositifs de rémunération variable long terme qui lui avaient été octroyés en 2014, 2015 et 2016, ceux-ci étant assortis d'une condition de présence.

### 5.1.3.2.3.5 Rémunération exceptionnelle

Le Conseil d'Administration du 10 février 2016, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé, afin de reconnaître l'implication Monsieur Vincent Rebillard dans le dépassement des objectifs fixés pour l'année 2015, notamment (i) au niveau des investissements, de l'acquisition de 10 Grandes Surfaces Alimentaires (GSA) et de cinq sites à transformer acquis auprès de Monoprix, (ii) de trois opérations de cessions réalisées avec un investisseur dans le cadre de l'allocation d'actifs et de la préservation du profil financier, (iii) de la signature de transactions globales avec des enseignes internationales et des enseignes nouvelles et innovantes sur la partie commerciale, (iv) sur le plan marketing, la refonte complète du concept intérieur et extérieur, le déploiement accéléré sur les façades et la création d'une nouvelle identité corporate, de lui accorder une prime exceptionnelle 162 000 euros, versée en numéraire pour moitié en février 2016 et pour moitié en février 2018 sous condition de présence. Suite à la cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué, Monsieur Vincent Rebillard ne percevra pas les 50 % à percevoir en février 2018.

### 5.1.3.2.3.6 Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites attribuées par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, ni action gratuite n'a été attribuée par Mercialys ou les sociétés qu'elle contrôle à Monsieur Vincent Rebillard en 2016, ni au cours des exercices précédents.

### 5.1.3.2.3.7 Contrat de travail, retraites spécifiques, indemnités de départ et clause de non-concurrence

#### (Tableau 11 – Position-recommandation AMF n° 2009-16)

Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
Oui	Non <sup>(1)</sup>	Oui	Non <sup>(1)</sup>	Oui	Non	Oui	Non
	X		X		X		X

(1) Monsieur Vincent Rebillard n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein du groupe Mercialys et ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire ; il est affilié au régime collectif obligatoire de retraite (ARRCO et AGIRC) et de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie toutefois de la garantie sociale des chefs d'entreprise qui a pris fin le 30 août 2016.

### 5.1.3.3 RÉMUNÉRATION DES AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX – JETONS DE PRÉSENCE

Conformément aux règles de répartitions des jetons de présence, telles que décrites § 5.1.3.1.2, le montant brut global des jetons de présence versé en janvier 2017, au titre de l'exercice 2016, aux membres du Conseil d'Administration et aux membres des Comités spécialisés s'est élevé à 307 593 euros contre 289 641 euros au titre de l'exercice 2015.

Les tableaux ci-dessous détaillent les jetons de présence versés par la Société en 2015, 2016 et 2017 à chacun des administrateurs et membres des Comités spécialisés (hors Monsieur Éric Le Gentil dont les renseignements ont été communiqués ci-avant), étant précisé qu'aucun jeton de présence, ni rémunération n'a été versé par les sociétés qu'elle contrôle et que la Société n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

#### Jetons de présence versés en 2015 et 2016 (au titre des exercices 2014 et 2015)

(en euros)	2015	2016
Bernard Bouloc	40 000	40 000
Anne-Marie de Chalambert	45 000	44 000
Élisabeth Cunin-Dieterlé	24 000	23 000
Yves Desjacques	11 000	10 250
Jacques Dumas	12 500	12 500
Antoine Giscard d'Estaing	11 800	11 750
Marie-Christine Levet	28 181	30 000
Philippe Moati <sup>(1)</sup>	9 964	-
Ingrid Nappi-Choulet <sup>(2)</sup>	10 370	19 641
Michel Savart	20 000	19 500
Bruno Servant <sup>(3)</sup>	24 485	29 000

(1) Fin de mandat le 30 avril 2014.

(2) Nomination le 30 avril 2014.

(3) Nomination le 15 octobre 2013 en qualité de Censeur puis d'administrateur à compter du 30 avril 2014.

## Jetons de présence versés en 2017 (au titre de l'exercice 2016)

(en euros)	Administrateurs		Comités		Total
	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	
Victoire Boissier <sup>(1)</sup>	3 493	6 000	-	-	9 493
Bernard Bouloc	5 000	10 000	13 000	13 200	41 200
Anne-Marie de Chalambert	5 000	10 000	13 000	17 000	45 000
Élisabeth Cunin-Diéterlé	5 000	9 000	4 000	6 000	24 000
Yves Desjacques	2 500	3 500	2 000	3 600	11 600
Jacques Dumas	2 500	5 000	2 000	3 000	12 500
Antoine Giscard d'Estaing	2 500	3 000	2 000	5 500	13 000
Marie-Christine Levet	5 000	9 000	9 000	6 000	29 000
Ingrid Nappi-Choulet	5 000	8 000	4 000	4 800	21 800
Michel Savart	2 500	5 000	4 000	8 500	20 000
Bruno Servant	5 000	10 000	4 000	11 000	30 000

(1) Nomination le 20 avril 2016.

#### 5.1.3.4 ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX DUE OU ATTRIBUÉE AU TITRE DE L'EXERCICE 2016, SOUMIS À L'AVIS DES ACTIONNAIRES

Conformément aux dispositions du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef, les actionnaires seront consultés sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2016 à Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général, à Monsieur Vincent Ravat, Directeur Général Délégué depuis le

30 août 2016 et à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016, lors de la prochaine Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016. Ces éléments sont présentés dans les tableaux ci-après :

#### Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote (en euros)	Présentation
Rémunération fixe	453 446	Celle-ci est en augmentation de 1,95 % par rapport à la rémunération due au titre de 2015 étant rappelé, qu'après étude des rémunérations au sein de sociétés comparables, le Conseil d'Administration, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a porté la rémunération fixe à un montant brut annuel de 400 000 euros à 450 000 euros à compter du 1 <sup>er</sup> mars 2015 (cf. paragraphe 5.1.3.1.1.1 du document de référence) ; depuis la rémunération est inchangée.
Rémunération variable annuelle	320 625	La part variable peut représenter 50 % de la rémunération fixe en cas de réalisation des objectifs et jusqu'à 100 % de sa rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs. La rémunération variable 2015 est fondée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialis, à concurrence de 20 %, d'objectifs individuels (quantitatifs et qualitatifs), à concurrence de 50 %, et sur des objectifs managériaux, à concurrence de 30 % (cf. paragraphe 5.1.3.1.1.1 du document de référence). Au global et après pondération, les objectifs ont été atteints à hauteur de 142,5 % et représentent 71,25 % de sa rémunération fixe (cf. paragraphe 5.1.3.2.1.3 du document de référence).
Rémunération variable différée	Sans objet	Le principe de l'attribution d'une rémunération variable différée n'est pas prévu.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote (en euros)	Présentation
Rémunération variable pluriannuelle	325 000	<p>Afin de l'associer durablement à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'Administration a décidé en 2014, 2015 et 2016 après avis du Comité des nominations et des rémunérations, d'attribuer à Monsieur Éric Le Gentil une rémunération variable long terme, d'un montant cible de 75 % de sa rémunération brute annuelle (fixe), versé qu'à l'issue d'un délai de trois ans sous condition de présence ainsi que sous les deux conditions de performance suivantes, appréciées annuellement sur trois années consécutives, chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de l'intéressement cible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (<i>Total Shareholder Return – TSR</i>), correspondant au rendement total pour l'actionnaire ;</li> <li>- performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (<i>Total Shareholder Return – TSR</i>) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA Zone Euro, le pourcentage de l'intéressement définitivement acquis variant en fonction de la position de la Société dans le classement.</li> </ul> <p>La réalisation des conditions de performance au titre de chaque année permet l'acquisition de la rémunération variable long terme à hauteur d'un tiers. Le montant de la rémunération variable long terme définitivement attribué pour l'année en cours est ainsi connu à la fin de chaque année mais il ne sera versé que sous réserve de présence à l'issue du délai de 3 ans.</p> <p>L'analyse de la réalisation des conditions de performance au titre de 2014, 2015 et 2016 effectuée par un tiers externe, fait ressortir les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- concernant le dispositif de 2014, la performance globale ressort à 137,5 % pour 2014, à 125 % pour 2015 et à 62,5 % pour 2016, correspondant à l'attribution d'un montant de 137 500 euros au titre de 2014, de 125 000 euros au titre de 2015, et de 62 500 euros au titre de 2016, montants qui lui seront versés en 2017.</li> <li>- concernant le dispositif de 2015, la performance globale ressort à 100 % pour 2015, à 62,5 % pour 2016, correspondant à l'attribution d'un montant de 112 500 euros au titre de 2015 et à 70 312 euros au titre de 2016, montant qui ne lui sera versé qu'en 2018 sous réserve de présence ;</li> <li>- concernant le dispositif de 2016, la performance globale ressort à 62,5 % pour 2016, correspondant à l'attribution d'un montant de 70 312 euros qui ne lui sera versé qu'en 2019 sous réserve de présence.</li> </ul> <p>Le détail des conditions des dispositifs de la rémunération variable long terme et du taux de réalisation des conditions de performance est présenté aux paragraphes 5.1.3.1.1.2 et 5.1.3.2.1.4 du document de référence.</p> <p>Afin de renforcer sur la durée la convergence d'intérêts de la Société, de ses actionnaires et de la Direction Générale de l'entreprise, le Conseil d'Administration a décidé que Monsieur Éric Le Gentil serait tenu de réinvestir en actions Mercialis 100 % de la rémunération variable long terme 2014 acquise, 75 % de la rémunération variable long terme 2015 acquise, et 50 % de la rémunération variable long terme 2016 acquise, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de son mandat.</p>
Rémunération exceptionnelle	175 000	<p>Afin de reconnaître son implication dans le dépassement des objectifs fixés pour l'année 2015, le Conseil d'Administration du 10 février 2016, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé d'attribuer à Monsieur Éric Le Gentil une prime exceptionnelle d'un montant de 350 000 euros dont 50 % ont été versés en numéraire en février 2016. Les 50 % restants lui seront versés en mars 2018, sous condition de présence.</p>
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	Options d'actions : Sans objet Actions de performance : Sans objet Autre élément de rémunération long terme : Sans objet	Aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice clos.
Jetons de présence	50 000	<p>Le montant individuel annuel des jetons de présence est fixé à un montant brut de 15 000 euros composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel de 5 000 euros et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 10 000 euros attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'Administration. Un jeton de présence supplémentaire d'un montant annuel brut de 20 000 euros est versé au Président du Conseil d'Administration. M. Éric Le Gentil est également membre du Comité des investissements. À ce titre, il perçoit comme les autres membres du Comité un jeton de présence complémentaire composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel brut de 4 000 euros et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel brut de 11 000 euros.</p>
Valorisation des avantages de toute nature	13 600	Monsieur Éric Le Gentil est affilié au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

Éléments de la rémunération ayant fait l'objet d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montants (en euros)	Présentation
Indemnité de départ	0	Monsieur Éric Le Gentil ne bénéficie plus de cet engagement qui a pris fin le 17 juillet 2016.
Indemnité de non-concurrence	0	Monsieur Éric Le Gentil pourrait bénéficier, en contrepartie de l'obligation de non-concurrence et de non-sollicitation, d'une indemnité mensuelle qui équivaldrait à 1/12 <sup>e</sup> de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette obligation s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut réduire la durée d'application ou y renoncer.
Régime de retraite supplémentaire	Sans objet	Absence de régime de retraite supplémentaire

### Monsieur Vincent Ravat, Directeur Général Délégué depuis le 30 août 2016

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote (en euros)	Présentation
Rémunération fixe	109 422	La rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent Ravat, Directeur Général Délégué depuis le 30 août 2016, a été fixée, lors de sa nomination, à 270 000 euros à compter du 1 <sup>er</sup> septembre 2016, celle-ci ayant vocation à évoluer en fonction de la réussite constatée de la prise de fonction.
Rémunération variable annuelle	49 860	La part variable peut représenter 40 % de la rémunération fixe en cas de réalisation des objectifs et jusqu'à 80 % de sa rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs. La rémunération variable 2016 est fondée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys, à concurrence de 20 %, d'objectifs individuels (quantitatifs et qualitatifs), à concurrence de 50 %, et sur des objectifs managériaux, à concurrence de 30 % (cf. paragraphe 5.1.3.1.1.1 du document de référence). Au global et après pondération, les objectifs ont été atteints à hauteur de 138,5 % et représentent 55,4 % de sa rémunération fixe (cf. paragraphe 5.1.3.2.2.3 du document de référence).
Rémunération variable différée	Sans objet	Le principe de l'attribution d'une rémunération variable différée n'est pas prévu.
Rémunération variable pluriannuelle	Aucun montant n'est dû au titre de l'exercice clos	Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	50 000	Afin de reconnaître sa contribution exceptionnelle au succès de la mise en œuvre du projet Toulouse Fenouillet ouvert le 8 novembre 2016, le Conseil d'Administration du 14 février 2017, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé d'attribuer à Monsieur Vincent Ravat une prime exceptionnelle d'un montant de 100 000 euros dont 50 % ont été versés en numéraire en février 2017. Les 50 % restants lui seront versés en février 2019, sous condition de présence.
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	Options d'actions : Sans objet	Aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice clos.
	Actions de performance : Sans objet	Aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice clos.
	Autre élément de rémunération long terme : Sans objet	Aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice clos.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote (en euros)	Présentation
Jetons de présence	Sans objet	Absence d'attribution
Valorisation des avantages de toute nature	7 056	Monsieur Vincent Ravat est affilié au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il bénéficie également d'une voiture de fonction.
Indemnité de départ	Sans objet	Absence d'engagement de versement d'une indemnité à raison de la cessation des fonctions
Indemnité de non-concurrence	0	Monsieur Vincent Ravat pourrait bénéficier, en contrepartie de l'obligation de non-concurrence et de non-sollicitation, d'une indemnité mensuelle qui équivaldrait à 1/12 <sup>e</sup> de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette obligation s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut réduire la durée d'application ou y renoncer.
Régime de retraite supplémentaire	Sans objet	Absence de régime de retraite supplémentaire

### Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote (en euros)	Présentation
Rémunération fixe	104 308	Cette rémunération n'est pas comparable à celle due au titre de l'exercice précédent, Monsieur Vincent Rebillard ayant cessé ses fonctions de Directeur Général Délégué le 30 août 2016.
Rémunération variable annuelle	Sans objet	Suite à la cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué, le 30 août 2016, Monsieur Vincent Rebillard ne bénéficie pas de sa rémunération variable au titre de 2016.
Rémunération variable différée	Sans objet	Le principe de l'attribution d'une rémunération variable différée n'est pas prévu.
Rémunération variable pluriannuelle	Sans objet	Suite à la cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué le 30 août 2016, Monsieur Vincent Rebillard a perdu le bénéfice de ses droits au titre des dispositifs de rémunération variable long terme qui lui avaient été octroyées en 2014, 2015 et 2016.
Rémunération exceptionnelle	81 000	Lors de sa réunion du 10 février 2016, suivant recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration a attribué à Monsieur Vincent Rebillard une prime exceptionnelle d'un montant de 162 000 euros dont 50 % ont été versés en numéraire en février 2016. Suite à la cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué, Monsieur Vincent Rebillard a perdu le bénéfice des 50 % restant à verser en février 2018.
Options d'actions, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme	Options d'actions :	Aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice clos.
	Sans objet	
	Actions de performance :	Aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice clos.
	Sans objet	
	Autre élément de rémunération long terme :	Aucune attribution n'est intervenue au cours de l'exercice clos.
	Sans objet	
Jetons de présence	Sans objet	Absence d'attribution
Valorisation des avantages de toute nature	8 175	M. Vincent Rebillard est affilié au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

Éléments de la rémunération ayant fait l'objet d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés

Éléments de la rémunération ayant fait l'objet d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montants (en euros)	Présentation
Indemnité de départ	Sans objet	Absence d'engagement de versement d'une indemnité à raison de la cessation des fonctions
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Absence de clause de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	Sans objet	Absence de régime de retraite supplémentaire

### 5.1.3.5 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES PRINCIPES ET LES CRITÈRES DE DÉTERMINATION, DE RÉPARTITION ET D'ATTRIBUTION DES ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

(10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2017)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2017 au Président-Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre de leur mandat social, doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 avril 2017.

Dans ce cadre, le Conseil d'Administration réuni le 20 mars 2017 a arrêté, sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, les principes de détermination et la structure de la rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué pour 2017.

#### I. Principes

Le Conseil d'Administration se réfère aux principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, benchmark, cohérence, intelligibilité des règles et mesures.

Conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, le Conseil d'Administration délibère hors la présence des intéressés.

Le Conseil d'Administration veille à ce que la politique de rémunération soit alignée avec l'intérêt social de l'entreprise et l'intérêt des actionnaires et des parties prenantes. Les indicateurs de performance choisis pour la rémunération variable doivent être en lien avec la stratégie de Mercialys.

#### II. Éléments de rémunération du Président-Directeur Général

##### Rémunération fixe

Fixée à 450 000 euros le 1<sup>er</sup> mars 2015, la rémunération fixe n'a pas évolué en 2016 et restera inchangée en 2017.

##### Rémunération variable annuelle

La rémunération variable peut représenter 50 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et peut atteindre jusqu'à 100 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs.

Elle est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs, à concurrence de 70 % (contre 50 % en 2016) et sur des objectifs managériaux, à concurrence de 30 %.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établissent comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantitatifs Mercialys (20 % du variable total)	Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation)	0 %	5 %	10 %
	Croissance du FFO 2017 (hors cessions)	0 %	5 %	10 %
	Marge EBITDA	0 %	5 %	10 %
	Impact <i>prorata temporis</i> des ouvertures 2017 (loyers)	0 %	5 %	10 %
Objectifs quantitatifs individuels (50 % du variable total)	TRI des projets ouverts en 2017	0 %	5 %	10 %
	Vacance financière courante	0 %	5 %	10 %
	Spread fréquentation des centres Mercialys par rapport au marché total CNCC	0 %	5 %	10 %
Objectifs managériaux (30 % du variable total)		0 %	15 %	30 %
<b>TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE</b>		<b>0 %</b>	<b>50 %</b>	<b>100 %</b>

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation est préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calcule ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2017, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société à tenir en 2018.

### Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Président-Directeur Général à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'Administration a décidé, sous réserve de l'approbation de la 26<sup>e</sup> résolution par l'Assemblée Générale des actionnaires du 27 avril 2017 et du respect des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce, le principe d'une attribution gratuite d'actions qui se substituerait aux dispositifs de rémunération variable long terme attribués aux mandataires sociaux exécutifs ces trois dernières années.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 75 % de son salaire fixe (soit 337 500 euros) et pourrait représenter jusqu'à 112,50 % de son salaire fixe (soit 506 250 euros) en cas de surperformance des conditions de performances.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par le Président-Directeur Général qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence et de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée

sur l'ensemble des trois années à partir des deux critères et grilles d'évaluation suivants :

- La performance absolue de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), mesurée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 25 % de l'attribution :

Moyenne sur 3 ans du TSR Mercialys annuel	Coefficient multiplicateur
[0 % à 6 %[	0 %
[6% à 7 %[	33,33%
[7% à 8 %[	66,66%
[8% à 9 %[	100 %
[9% à 10 %[	125%
>= 10 %	150 %

- La performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1<sup>er</sup> janvier 2017, mesurée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour les 75 % restants :

Classement de Mercialys par rapport aux sociétés de l'indice sur 3 ans	Coefficient multiplicateur
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125%
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75%
]60 à 80 %]	50 %
]80 % à 100 %]	0 %

50 % des actions définitivement acquises par le Président-Directeur Général devraient être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions et 50 % pendant une durée de deux années.

### Autres éléments de rémunération

Le Président-Directeur Général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Président-Directeur Général à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Président-Directeur Général est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Président-Directeur Général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Président-Directeur Général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

Par ailleurs, le Président-Directeur Général perçoit au titre de ses fonctions d'administrateur de la Société un jeton de présence, composé d'une part fixe et d'une part variable déterminée en fonction des présences au Conseil. Il s'est ainsi élevé au titre de 2016 à 50 000 euros.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établissent comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantitatifs Mercialys (20 % du variable total)	Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation)	0 %	4 %	8 %
	Croissance du FFO 2017 (hors cessions)	0 %	4 %	8 %
	Marge EBITDA	0 %	4 %	8 %
	Impact <i>pro rata temporis</i> des ouvertures 2017 (loyers)	0 %	4 %	8 %
Objectifs quantitatifs individuels (50 % du variable total)	TRI des projets ouverts en 2017	0 %	4 %	8 %
	Vacance financière courante	0 %	4 %	8 %
	Spread fréquentation des centres Mercialys par rapport au marché total CNCC	0 %	4 %	8 %
Objectifs managériaux (30 % du variable total)		0 %	12 %	24 %
<b>TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE</b>		<b>0 %</b>	<b>40 %</b>	<b>80 %</b>

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation est préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calcule ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2017, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société à tenir en 2018.

### III. Éléments de rémunération du Directeur Général Délégué

#### Rémunération fixe

Compte tenu de la réussite constatée de sa prise de fonction, le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 14 février 2017, suivant l'avis du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé de porter la rémunération fixe annuelle du Directeur Général Délégué à la somme de 300 000 euros bruts à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017. Lors de sa nomination en qualité de Directeur Général Délégué, le 30 août 2016, celle-ci avait été fixée, après analyse d'un benchmark réalisé par un cabinet spécialisé, à 270 000 euros bruts à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2016.

La rémunération fixe et variable annuelle du Directeur Général Délégué est répartie à deux tiers pour Mercialys et un tiers pour Mercialys Gestion, filiale à 100 % de Mercialys, compte tenu de son maintien dans ses fonctions salariées de Directeur en charge de la commercialisation au sein de Mercialys Gestion.

#### Rémunération variable annuelle

La rémunération variable peut représenter 40 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 80 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs.

Elle est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs, à concurrence de 70 % (contre 50 % en 2016) et sur des objectifs managériaux, à concurrence de 30 %.

#### Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Directeur Général Délégué à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'Administration a décidé, sous réserve de l'approbation de la 26<sup>e</sup> résolution par l'Assemblée Générale des actionnaires du 27 avril 2017, de le faire bénéficier d'une attribution gratuite d'actions qui se substituerait aux dispositifs de rémunération variable long terme attribués aux mandataires sociaux exécutifs ces trois dernières années.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 50 % du salaire fixe (soit 150 000 euros) et pourrait représenter jusqu'à 75 % de

son salaire fixe (soit 225 000 euros) en cas de surperformance des conditions de performances.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par le Directeur Général Délégué qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence et de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des 3 années à partir des deux critères et grilles d'évaluation suivants :

- La performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (*Total Shareholder Return – TSR*), mesurée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 25 % de l'attribution :

Moyenne sur 3 ans du TSR Mercialis annuel	Coefficient multiplicateur
[0 % à 6 %[	0 %
[6% à 7 %[	33,33%
[7% à 8 %[	66,66%
[8% à 9 %[	100 %
[9% à 10 %[	125 %
>= 10 %	150 %

- La performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (*Total Shareholder Return – TSR*) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1<sup>er</sup> janvier 2017, mesurée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour les 75 % restants

Classement de Mercialis par rapport aux sociétés de l'indice sur 3 ans	Coefficient multiplicateur
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125%
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75%
]60 à 80 %]	50 %
]80 % à 100 %]	0 %

50 % des actions définitivement acquises par le Directeur Général Délégué devraient être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions et 50 % pendant une durée de deux années.

### Autres éléments de rémunération

Le Directeur Général Délégué ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature à l'exception d'une voiture de fonction.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Directeur Général Délégué à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Directeur Général Délégué est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur Général Délégué serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur Général Délégué une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

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

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le groupe Casino, principal actionnaire (Chapitre 7 du présent document de référence). Il ne peut être exclu que le groupe Casino soit amené à privilégier ses propres intérêts par rapport à ceux de la Société. Cependant et en toute hypothèse, l'organisation de la gouvernance, les modalités de conclusion des conventions, le recours à des expertises indépendantes (etc.) sont de nature à garantir que les intérêts de Mercialys ne sont pas affectés.

Messieurs Yves Desjacques (représentant permanent de La Forézienne de Participations), Jacques Dumas, Antoine Giscard d'Estaing (représentant permanent de Casino, Guichard-Perrachon), et Michel Savart, administrateurs, et Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016, exercent des fonctions de direction et/ou sont membres des organes sociaux de l'actionnaire de référence de Mercialys ou des sociétés qui la contrôlent et perçoivent des rémunérations et/ou des jetons de présence à ce titre.

En dehors de ces liens, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs des membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale à l'égard de la Société et leurs intérêts privés.

Aucune convention de prestations de services n'existe entre la Société et son Président-Directeur Général.

Les missions conférées au Comité d'audit et des risques, au Comité des investissements et au Comité des nominations et des rémunérations au sein desquels siègent des administrateurs indépendants permettent de prévenir les conflits d'intérêts. Lorsque le Comité des investissements examine une opération impliquant le groupe Casino, les deux représentants de l'actionnaire de référence ne prennent part aux délibérations qu'avec voix consultative.

Par ailleurs, dans le cadre du renforcement de sa gouvernance, Mercialys accorde une attention particulière aux conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys ainsi qu'aux conventions conclues entre, d'une part, les sociétés du groupe Mercialys et, d'autre part, les sociétés du groupe Casino, actionnaire de référence de Mercialys, et/ou les sociétés le contrôlant.

Dans ce cadre et visant ainsi les conflits d'intérêts, le Conseil d'Administration a institué une procédure d'examen systématique des conventions conclues avec des parties liées (en y associant

le Comité d'audit et des risques et le Comité des investissements), au-delà de la procédure des conventions réglementées, telle que prévue par le Code de commerce.

Le Conseil d'Administration a ainsi mis en place une procédure d'examen préalable, par le Comité d'audit et des risques ou par le Comité des investissements, suivant la nature de la convention concernée, avant présentation au Conseil d'Administration pour information ou autorisation, de l'ensemble des conventions, à partir de seuils qu'il a définis, sauf exceptions, intervenant entre, d'une part, Mercialys ou ses filiales à 100 % et, d'autre part, une partie liée.

Une partie liée s'entend (i) de toute société contrôlée exclusivement ou conjointement, directement ou indirectement, par Mercialys, à l'exception des filiales à 100 %, (ii) de toute société ayant, directement ou indirectement, une influence notable sur Mercialys, (iii) de toute société contrôlée, directement ou indirectement, par une société ayant une influence notable sur Mercialys.

Une charte spécifique d'organisation et de fonctionnement de la procédure a été établie et approuvée, après avis du Comité d'audit et des risques, par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 11 février 2015.

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés conclus, directement ou par personne interposée, entre la Société et le Président-Directeur Général, le Directeur Général Délégué, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la Société la contrôlant, et qui ne présentent pas le caractère d'opérations courantes conclues à des conditions normales, vous est présenté au paragraphe 10.4 du présent document de référence.

Aucune convention n'a été conclue directement ou indirectement entre une filiale de Mercialys et un dirigeant ou un actionnaire significatif de la Société.

Il n'existe pas de prêt ou garantie accordés ou constitués par la Société en faveur des membres du Conseil d'Administration. À l'exception des contrats liant Casino, Guichard-Perrachon et ses filiales à Mercialys (Chapitre 7 du présent document de référence), aucun autre contrat de service ne lie les mandataires à Mercialys.

## 5.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES

### 5.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

#### ERNST & YOUNG ET AUTRES

1-2, Place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Associé signataire : Nicolas Perlier (depuis l'exercice 2016).

Date du premier mandat : 19 août 1999 (acte constitutif)

Renouvellement : Assemblée Générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du dernier mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

#### KPMG S.A.

Tour Eqho

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

Associé signataire : Isabelle Goalec (depuis l'exercice 2016).

Date du premier mandat : 6 mai 2010

Renouvellement : Assemblée Générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

### 5.2.2 Commissaires aux comptes suppléants

#### AUDITEX

Suppléant d'Ernst & Young et Autres

1-2, Place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Date du premier mandat : 6 mai 2010

Renouvellement : Assemblée Générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

#### SALUSTRO REYDEL

Suppléant de KPMG S.A.

Tour Eqho

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

Date du premier mandat : 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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

Exercices couverts <sup>(1)</sup> : 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015

	Ernst & Young				KPMG S.A.			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés <sup>(2)</sup>								
- Émetteur (société mère)	141 500	141 500	55 %	60 %	141 500	141 500	75 %	81 %
- Filiales intégrées globalement	55 000	48 800	21 %	20 %	24 400	19 300	13 %	11 %
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission de Commissaires aux comptes <sup>(3)</sup></b>								
- Émetteur (société mère)	23 000	18 000	9 %	8 %	23 000	13 000	12 %	7 %
- Filiales intégrées globalement	7 500	-	4 %	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>227 000</b>	<b>208 300</b>	<b>89 %</b>	<b>88 %</b>	<b>188 900</b>	<b>173 800</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement <sup>(4)</sup></b>								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	29 000	28 000	11 %	12 %	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>256 000</b>	<b>236 300</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>188 900</b>	<b>173 800</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

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

(3) Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales :  
 - par les Commissaires aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du Code de déontologie ;  
 - par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du Code de déontologie.

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

## 5.3 RAPPORT DU PRÉSIDENT

Le présent rapport a été établi par le Président du Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Ce rapport a pour objet de présenter la gouvernance appliquée au sein du Conseil d'Administration et de la Direction Générale ainsi que les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Ce rapport joint au rapport de gestion sur l'activité de la Société et de ses filiales durant l'exercice clos le 31 décembre 2016, a été examiné par le Comité des nominations et des rémunérations et

par le Comité d'audit et des risques, puis approuvé par le Conseil d'Administration. Il a été mis à la disposition des actionnaires préalablement à la tenue de l'Assemblée Générale annuelle.

Il a également fait l'objet de la part des Commissaires aux comptes, en vertu de l'article L. 225-235 du Code de commerce, d'un rapport sur les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et d'une attestation quant à l'établissement des autres informations requises.

### 5.3.1 Code de gouvernement d'entreprise

Dans le cadre de la démarche de bonne gouvernance poursuivie par la Société, le Conseil d'Administration se réfère au Code de gouvernement d'entreprise l'Afep-Medef révisé en novembre 2016, en particulier, en vue de l'élaboration du présent rapport.

La Société applique l'ensemble des recommandations dudit code à l'exception des dispositions suivantes :

Code AFEP-MEDEF	Pratique de Mercialis
Contribution effective de chaque administrateur aux travaux du Conseil	La Société procède tous les trois ans à une autoévaluation de son fonctionnement. L'exercice tendant à l'évaluation de la contribution individuelle des administrateurs aux travaux du Conseil n'a pas été formalisé dans le cadre de la dernière évaluation qui a eu lieu fin 2014. La prochaine évaluation interviendra fin 2017 et devrait être menée par un intervenant externe. Ce point devra faire l'objet d'une attention particulière.

### 5.3.2 Conseil d'Administration

#### 5.3.2.1 COMPOSITION DU CONSEIL

La composition du Conseil d'Administration a été présentée en section 5.1.1.1 ci-dessus.

Le Président-Directeur Général est assisté d'un Directeur Général Délégué (Monsieur Vincent Rebillard jusqu'au 30 août 2016 et Monsieur Vincent Ravat depuis) qui dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

#### 5.3.2.2 PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

#### Règlement intérieur du Conseil d'Administration

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'Administration font l'objet d'un règlement intérieur adopté le 22 août 2005. Il a été modifié pour la dernière fois le 20 mars 2017 afin de traduire les évolutions législatives et réglementaires liées à l'entrée en vigueur du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché et à la réforme de l'audit légal et de refléter le Code AFEP-MEDEF de novembre 2016. Il regroupe et précise les différentes règles qui lui sont applicables de par la loi, les règlements et les statuts de la Société. Le règlement intérieur intègre également les principes de « gouvernement d'entreprise » auxquels le Conseil adhère et dont il organise la mise en œuvre.

#### 5.3.2.3 MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Depuis le 17 juillet 2013, les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général sont unifiées, cette unification permettant en effet, dans un environnement en constante évolution, d'assurer la cohésion entre stratégie et gestion opérationnelle et, ainsi, de raccourcir les circuits de décision.

Les règles de déontologie et les principes de bonne gouvernance applicables aux membres du Conseil d'Administration sont précisées au paragraphe 5.3.2.4.3 Déontologie, ci-après.

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

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

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

Le règlement intérieur du Conseil est mis à la disposition des actionnaires dans le Document de référence (Cf. § 5.3.6). Il peut par ailleurs être consulté sur le site de la société : <http://www.mercialys.fr>.

### Information du Conseil d'Administration

Les modalités d'exercice du droit de communication consacré par la loi et les obligations de confidentialité qui lui sont attachées sont précisées par le règlement intérieur du Conseil.

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

À ce titre, les éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration, sont communiqués aux membres du Conseil d'administration préalablement à la réunion du Conseil. Ainsi, il est mis à disposition de chacun des membres du Conseil un dossier préparatoire comprenant les informations et documents, sous réserve de leur disponibilité et en fonction de l'état d'avancement des dossiers, relatifs aux sujets inscrits à l'ordre du jour. Une plateforme sécurisée mise en place à la fin de l'exercice 2016 a permis d'engager la dématérialisation des dossiers du Conseil et des Comités.

Les membres du Conseil d'Administration sont informés de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la Société.

Le Directeur administratif et financier participe à toutes les réunions du Conseil.

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

Lors de son entrée en fonction, l'administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles. Des entretiens sont organisés avec certains membres du Comité de Direction afin de leur permettre d'approfondir leur connaissance des éléments propres à la Société, ses activités et ses marchés.

Ainsi, en 2016, Madame Victoire Boissier, lors de son entrée en fonction en qualité d'administrateur, a rencontré plusieurs membres du Comité de Direction qui lui ont permis d'avoir une meilleure vision opérationnelle et financière des grands enjeux de Mercialys. Par ailleurs, début novembre 2016, Madame Anne-Marie de Chalambert, Présidente du Comité des investissements, a visité trois sites en région parisienne sur lesquels sont développés des

projets High Street Retail avec l'équipe dédiée à ces projets chez Mercialys.

La Direction Générale, le Directeur administratif et financier et le secrétariat du Conseil sont à la disposition des administrateurs pour fournir toute information ou explication pertinente.

Entre les séances du Conseil, les administrateurs reçoivent toute information importante concernant la Société ou de tout événement affectant de manière significative la Société, les opérations ou informations qui leur ont été préalablement communiquées ou les sujets qui ont été débattus en séance. Ils sont invités aux réunions de présentation aux analystes des résultats financiers.

Chaque Administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités du Groupe, ses métiers et secteurs d'activité ainsi que sur des aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances.

### 5.3.2.4 ATTRIBUTIONS ET MISSIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il opère également les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'Administration procède également à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels, ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la société et de ses filiales ; il arrête les documents prévisionnels de gestion de la Société. Il examine, en vue de son approbation, le rapport du Président. Il nomme son Président et le Directeur Général dont il fixe la rémunération. Il détermine le mode d'exercice unifié ou dissocié de la Direction Générale. Il procède aux attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'actions gratuites ainsi qu'à la mise en place de plans d'actionnariat salarié. Dans ce cadre, il est appelé à délibérer annuellement sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale des hommes et des femmes.

#### 5.3.2.4.1 Pouvoirs du Président du Conseil

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

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

#### 5.3.2.4.2 Pouvoirs de la Direction Générale

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué sont, conformément à l'article L. 225-56 du Code de commerce, investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Ils exercent ces pouvoirs dans la limite de l'objet

social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Ils représentent la Société dans ses rapports avec les tiers.

Dans le cadre d'une bonne gouvernance d'entreprise, le Conseil d'Administration a décidé que sont soumises à son autorisation préalable certaines opérations de gestion en considération de leur nature ou de leur montant. Les seuils des limitations ont été fixés afin de réserver au Conseil d'Administration, conformément à la loi et aux principes de gouvernement d'entreprise, les opérations les plus significatives.

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

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

Toutefois, le seuil de dix millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au groupe Mercialys. Il en est de même des projets, objets de la convention de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration en application des dispositions de ladite convention.

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

Ainsi, en 2016, le Conseil d'Administration les a autorisés, pour une durée d'un an, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, pour le compte de ses filiales et à due concurrence de sa participation, dans la limite d'un montant global annuel de 100 millions d'euros, et d'un montant par engagement de 10 millions d'euros.

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

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

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

#### 5.3.2.4.3 Déontologie

Le règlement intérieur du Conseil, et notamment sa section V, énonce les règles de déontologie auxquelles sont soumis les administrateurs. Cette section a été complétée et mise à jour en 2016. Elle rappelle que chaque administrateur doit exercer son mandat dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique, de loyauté et d'intégrité. Elle comprend notamment des prescriptions relatives au devoir d'information de l'administrateur, à la défense de l'intérêt social, à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêt, à l'assiduité des administrateurs, à la protection de la confidentialité, et à la participation des administrateurs au capital. Les mesures relatives à la prévention des opérations d'initiées sont également présentes.

La section V du règlement intérieur précise qu'avant d'accepter sa mission, chaque administrateur doit prendre connaissance des textes légaux et réglementaires liés à sa fonction, des codes et bonnes pratiques de gouvernance applicables, ainsi que des prescriptions particulières à la Société résultant des statuts et du règlement intérieur.

Les administrateurs ont le devoir de demander l'information nécessaire dont ils estiment avoir besoin pour accomplir leur mission. À cet effet, ils doivent réclamer dans les délais appropriés au Président les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du conseil.

S'agissant des règles relatives à la prévention et de gestion des conflits d'intérêts, le règlement intérieur précise que chaque administrateur a l'obligation d'informer le Conseil d'administration, de tout conflit d'intérêts réel ou potentiel dans lequel il pourrait être directement ou indirectement, impliqué et l'obligation de s'abstenir de participer aux débats et au vote de la délibération correspondante. Chaque administrateur doit par ailleurs consulter le Président avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations et des rémunérations ou le Conseil d'Administration de ces questions.

#### Condamnations

À la connaissance de la Société, aucun membre du Conseil d'administration n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ou d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- été associé en qualité de dirigeant à une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation ;
- été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

### Restrictions acceptées par les membres du Conseil d'Administration concernant la cession de leurs actions

Aux termes des statuts de la Société, chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 100 actions de la Société. Aux termes du règlement intérieur, chaque administrateur, personne physique ou morale ou représentant permanent, s'engage par ailleurs à détenir un nombre d'actions de la Société correspondant à un montant au moins équivalent à une année de jetons de présence, ces actions pouvant être acquises au moyen desdits jetons de présence.

Sous réserve de ce qui précède, à la connaissance de la Société, il n'existe pour les membres du Conseil d'administration aucune restriction concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société autres que les dispositions législatives ou réglementaires applicables, en matière d'abstention d'intervention sur les titres de la Société dans le cadre de la prévention des manquements et délits d'initiés.

### Prévention des manquements et délits d'initiés

La Société a mis à jour au cours de l'exercice 2016 ses textes et recommandations internes suite à l'évolution du cadre législatif et réglementaire de la prévention des abus de marché avec l'entrée en vigueur le 3 juillet 2016 du règlement européen 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

Le règlement précise les obligations de confidentialité visées par l'article L. 465-1 du Code monétaire et financier et par les dispositions du règlement européen 596/2014 sur les abus de marché relatifs aux opérations d'initiés.

Le règlement intérieur fait référence au respect de l'interdiction de réaliser toutes opérations sur les titres et instruments financiers de la Société :

- à compter de la détention d'une information privilégiée et jusqu'à ce que l'information perde son caractère privilégié, notamment en étant rendue publique ;
- pendant les 30 jours calendaires précédant la date de diffusion par la Société d'un communiqué de presse d'annonce de ses résultats annuels et semestriels et le jour de ladite diffusion ;
- pendant les 15 jours calendaires précédant la date de diffusion par la Société d'un communiqué de presse d'annonce de ses informations financières trimestrielles et le jour de ladite diffusion ;
- ainsi que le jour desdites publications des comptes annuels, semestriels et du chiffre d'affaires trimestriel.

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

### 5.3.2.5 INDÉPENDANCE DES ADMINISTRATEURS

Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, le Comité des nominations et des rémunérations est chargé de veiller à la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

À ce titre, le Comité des nominations et des rémunérations procède à un examen annuel de la composition du Conseil d'Administration, et en particulier, de la situation d'indépendance des administrateurs au regard des critères d'appréciation prévus à cet effet par le Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef. Il présente ses conclusions au Conseil d'Administration.

Madame Élisabeth Cunin-Diéterlé est Présidente du Directoire du groupe Camaïeu. Sur plus de 650 magasins exploités par ce groupe en France, 25 sont présents dans les galeries marchandes de Mercialys. Les loyers versés par Camaïeu à Mercialys représentent 1,28 % de la masse totale des loyers perçus par Mercialys.

Le courant d'affaire existant entre Mercialys et Camaïeu n'est donc pas significatif.

Le Conseil d'Administration comporte, ainsi, sept administrateurs indépendants : Mesdames Victoire Boissier, Anne-Marie de Chalambert, Élisabeth Cunin-Diéterlé, Marie-Christine Levet, Ingrid Nappi-Choulet et Messieurs Bernard Bouloc et Bruno Servant, représentant de la société Generali Vie. Ils satisfont aux critères fixés par le Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef (cf. tableau ci-après) et représentent la moitié des administrateurs, comme préconisé par ledit code. Il n'existe, par ailleurs, aucun lien d'affaires significatif entre la Société et les administrateurs indépendants.

La présidence des Comités du Conseil d'Administration est également assurée par des administrateurs indépendants.

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

Le tableau ci-après synthétise l'analyse de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef :

	Ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de Mercialys, ni salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que Mercialys consolide, ou de l'actionnaire de référence de Mercialys ou d'une société consolidée par ce dernier et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes	Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle Mercialys détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de Mercialys (actuel ou l'ayant été depuis cinq ans) détient un mandat d'administrateur	Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de Mercialys ou de son Groupe, ou pour lequel Mercialys ou son Groupe représente une part significative de l'activité	Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social Mercialys	Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années	Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans	Ne pas être actionnaire ou représenter un actionnaire important de la Société ou de l'actionnaire de référence <sup>(1)</sup>
--	---	---	---	--	--	---	---

### 1) Administrateurs indépendants :

Victoire Boissier	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Bernard Bouloc	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Anne-Marie de Chalambert	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Élisabeth Cunin-Diéterlé	oui	oui	oui <sup>(2)</sup>	oui	oui	oui	oui
Marie-Christine Levet	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Ingrid Nappi-Choulet	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Bruno Servant, représentant de la société Generali Vie	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui

### 2) Autres administrateurs :

Yves Desjacques, représentant de la société La Forézienne de participations	non	oui	oui	oui	oui	oui	non
Jacques Dumas	non	oui	oui	oui	oui	oui	non
Antoine Giscard d'Estaing, représentant la société Casino, Guichard-Perrachon	non	oui	oui	oui	oui	oui	non
Éric Le Gentil	non	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Michel Savart	non	oui	oui	oui	oui	oui	non

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

(2) Le courant d'affaires entre Camaïeu, dont Madame Élisabeth Cunin-Diéterlé est Présidente du Directoire, et Mercialys n'est pas significatif. Les loyers versés par le groupe Camaïeu ne représentent que 1,28 % de la masse totale des loyers perçus par Mercialys.

### 5.3.2.6 CUMUL DE MANDATS DANS DES SOCIÉTÉS COTÉES

Conformément au Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef, aucun administrateur n'est en situation de cumul de mandats.

### 5.3.2.7 ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'ANNÉE 2016

Le Conseil d'Administration s'est réuni dix fois. Le taux moyen de participation des administrateurs est de 90 %.

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

Le Conseil a arrêté les comptes au 31 décembre 2015 et au 1<sup>er</sup> semestre 2016 ainsi que les documents prévisionnels de gestion de la société Mercialys. Il a arrêté les rapports et les résolutions présentés à l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire réunie le 20 avril 2016. Il a également pris connaissance de l'activité du Groupe à fin mars et à fin septembre 2016.

Le Conseil d'Administration a approuvé :

- l'opération de cession de 70 % de l'hypermarché transformé de Rennes et du site d'Anglet à la SCI Rennes-Anglet, dont le capital est détenu à hauteur de 70 % par l'OPCI Sereit France, filiale de Schroder European Real Estate Investment Trust et à hauteur de 30 % par Mercialys ;
- les opérations d'acquisitions entrant dans le cadre de la Convention de Partenariat avec Casino (7.2.2 du présent document de référence) ;
- la mise en place d'un financement au sein de la SNC AIX 2, dont Mercialys et le groupe Altarea Cogedim détiennent chacun 50 % de ses parts ;
- l'exercice par Mercialys dès le 8 septembre 2016 de l'option d'achat portant sur 90 % des parts sociales de Foncière Euris dans la société commune SNC Fenouillet Participation ;
- l'opération de cession de l'hypermarché restructuré de Fenouillet à Casino ;
- les opérations de cessions de galeries marchandes de services et de proximité à Casino ;
- l'opération de cession de la galerie de Nior et d'Albertville à la SCI AMR dont Mercialys est actionnaire à hauteur de 39,9 % à l'issue de cette opération ;
- les opérations entre Parties Liées, à savoir la nouvelle Convention de Partenariat (7.2.2 du présent document de référence) et l'avenant n° 1 à l'acte modificatif de la Convention d'avances en compte courant (7.2.5 du présent document de référence).

Le Conseil a également bénéficié de présentations spécifiques sur la politique d'égalité hommes/femmes.

#### 5.3.2.7.2 Gouvernement d'entreprise

Le Conseil d'Administration a examiné la situation de la Société au regard des principes de gouvernement d'entreprise : composition et organisation du Conseil et des Comités, renouvellement des mandats et indépendance des administrateurs.

Le Conseil d'Administration a approuvé le rapport du Président sur l'organisation et le fonctionnement du Conseil d'Administration et

de la Direction Générale ainsi que sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Conseil d'Administration a eu communication de l'ensemble des travaux de ses Comités spécialisés tels que présentés ci-après (cf. § 5.3.2.8).

Les administrateurs indépendants de la Société se sont par ailleurs réunis le 14 décembre 2016. Dans ce cadre, ils ont rendu compte au Président-Directeur Général des observations et recommandations formulées.

#### 5.3.2.7.3 RSE

Le Conseil d'Administration a également approuvé le Chapitre 6 du document de référence 2016 présentant les politiques de RSE du groupe dans le cadre de la démarche de progrès engagée par Mercialys. Celles-ci sont fondées sur quatre grands principes structurants (Définir une stratégie ambitieuse atteignable et créatrice de différenciation – Préférer une logique d'expérimentation préalable au déploiement de certaines actions – Être agile avec une forte adaptation aux territoires – Favoriser une mise en œuvre opérationnelle partenariale avec certaines parties), son déploiement s'appuyant sur l'implication de toutes les équipes dans la construction de la stratégie, sur la fixation d'objectifs adaptés (quantitatifs et qualitatifs) selon les thématiques, sur l'intégration progressive à chacun des métiers et sur le développement d'une stratégie de communication adaptée aux différents publics.

#### 5.3.2.7.4 Rémunération – Attribution d'actions à titre gratuit

Après avis du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration a déterminé les rémunérations variables au titre de l'exercice 2015 sur la base des objectifs quantitatifs et qualitatifs arrêtés par le Conseil d'Administration, de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Rebillard en qualité de Président-Directeur Général et Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'Administration a également fixé les objectifs 2016 pour la rémunération de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Rebillard.

Il a également examiné suite à la cessation de Monsieur Vincent Rebillard de ses fonctions de Directeur Général Délégué, les conditions de nomination de Monsieur Vincent Ravat et a approuvé les conditions de l'obligation de non-concurrence et de non-sollicitation à laquelle serait tenu Monsieur Vincent Ravat en cas de cessation de ses fonctions. Il a également fixé les objectifs 2016 pour la rémunération de Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'Administration a décidé de la mise en place de plans d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des collaborateurs clés du Groupe.

Il a également décidé l'attribution d'une prime exceptionnelle à Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Rebillard sous la forme d'un versement en numéraire pour moitié dans un premier temps et dans un second temps le reste sous forme de versement en numéraire sous condition de présence.

Le Conseil d'Administration a décidé de mettre en place un nouveau dispositif de rémunération variable long terme au bénéfice de Monsieur Éric Le Gentil et Monsieur Vincent Rebillard (5.1.3.2.1.4 et 5.1.3.2.3.4), étant précisé que Monsieur Vincent Rebillard a

perdu le bénéfice de cette rémunération variable long terme suite à la cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué, le 30 août 2016.

### 5.3.2.8 COMITÉS TECHNIQUES

Le Conseil d'Administration est assisté de trois Comités spécialisés : le Comité d'audit et des risques, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements.

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

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

#### 5.3.2.8.1 Comité d'audit et des risques

##### Composition

Le Comité d'audit et des risques est composé de quatre membres : Madame Marie-Christine Levet, Madame Ingrid Nappi-Choulet et Monsieur Bernard Bouloc, membres indépendants, ainsi que Monsieur Jacques Dumas, représentant l'actionnaire de référence.

Le Comité, présidé par Madame Marie-Christine Levet, est composé d'une majorité de membres indépendants, conformément au Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef. De par leur formation et leur expérience, les membres du Comité dispose des compétences nécessaires en matière financière ou comptable.

##### Missions

Le Comité d'audit et des risques apporte son assistance au Conseil d'Administration dans sa mission relative à l'examen et l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'occasion de toute opération, de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société Mercialys ou ses filiales en terme d'engagement et/ou de risque.

À ce titre et conformément à l'article L. 823-19 du Code de Commerce, il assure, sous la responsabilité du Conseil d'Administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières. Concernant l'examen des comptes annuels et semestriels, le Comité d'audit et des risques se réunit au moins deux jours avant la réunion du Conseil d'Administration appelé à les arrêter.

Ainsi, il est notamment chargé d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information comptable et financière, de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, du contrôle légal des comptes annuels et consolidés par les Commissaires aux comptes et de l'indépendance des Commissaires aux comptes.

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

Le Comité d'audit et des risques se réunit avec les Commissaires aux comptes, hors la présence des représentants de la Société, deux fois par an, lors de l'arrêté des comptes annuels et semestriels.

Le Comité d'audit est doté d'une charte d'organisation et de fonctionnement venue confirmer ses pouvoirs et attributions au regard notamment de l'analyse des risques de gestion, de la détection et de la prévention des anomalies de gestion.

##### Activités

Le Comité d'audit et des risques s'est réuni cinq fois au cours de l'année 2016 avec un taux de participation de 95 %.

Lors de chaque arrêté des comptes annuels et semestriels, le Comité d'audit a vérifié le déroulement de la clôture des comptes et a pris connaissance du rapport d'analyse des Commissaires aux comptes comportant en particulier une revue de l'ensemble des opérations de consolidation et des comptes de la Société, notamment les options comptables retenues. Il a également pris connaissance des risques et engagements hors bilan significatifs de la Société. Il a eu communication du plan d'audit et des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2016.

Le Comité a examiné les documents de prévention de la société Mercialys et le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Il a eu communication des conclusions des travaux des Commissaires aux comptes sur les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Dans le cadre de la procédure d'examen des conventions conclues avec des parties liées, le Comité d'audit a examiné préalablement avant présentation au Conseil d'Administration, l'avenant n° 1 à l'acte modificatif de la Convention d'avances en compte courant entre Casino Finance et Mercialys (pour plus de détails, Chapitre 7 du présent document de référence). Il a également pris connaissance de l'étude réalisée par un cabinet extérieur sur l'analyse quantitative de la Convention de prestation de service entre Mercialys et le groupe Casino.

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

#### 5.3.2.8.2 Comité des nominations et des rémunérations

##### Composition

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de cinq membres : Mesdames Anne-Marie de Chalambert, Élisabeth Cunin-Dieterlé, et Monsieur Bernard Bouloc, membres indépendants, ainsi que Messieurs Yves Desjacques et Michel Savart, représentant l'actionnaire de référence.

Le Comité, présidé par Monsieur Bernard Bouloc, est composé majoritairement de membres indépendants, conformément au Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef.

Monsieur Éric Le Gentil est associé aux travaux du Comité dans le cadre du processus de sélection des nouveaux administrateurs.

## Missions

Le Comité des nominations et des rémunérations a en particulier pour mission d'examiner les candidatures aux fonctions de Direction Générale et d'administrateur, de préparer la fixation de la rémunération de la Direction Générale et la répartition des jetons de présence ou de la rémunération spécifique allouée aux administrateurs et membres des Comités. Il procède aussi à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attributions gratuites d'actions. Il examine la composition du Conseil d'Administration.

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

## Activités

Le Comité s'est réuni six fois au cours de l'année 2016 avec un taux de participation de 90 %.

Le Comité a procédé à l'examen annuel de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés ainsi qu'à la bonne application des principes de gouvernance d'entreprise et des règles de déontologie conformément au Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef et aux dispositions du règlement intérieur. Il a ainsi présenté au Conseil d'Administration ses recommandations.

Le Comité a en outre examiné la situation de chaque administrateur au regard des relations entretenues avec les sociétés du Groupe qui pourraient compromettre sa liberté de jugement ou entraîner des conflits d'intérêts en particulier eu égard au renouvellement des mandats d'administrateurs arrivant à échéance.

Il a examiné le rapport du Président sur l'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que les informations concernant la gouvernance d'entreprise mentionnées dans le rapport de gestion.

Il a été saisi des modalités de détermination des rémunérations fixe et variable 2015 du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, des résultats du dispositif d'intéressement long terme 2015 au profit du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ainsi que du renouvellement des pouvoirs spécifiques annuels de la Direction Générale en matière de cautions, avals et garanties, d'emprunts et de lignes de crédits ainsi que d'émission d'obligations et de billets de trésorerie.

Le Comité a en outre été saisi de la mise en place d'une prime exceptionnelle d'un montant de 350 000 euros pour le Président-Directeur Général et d'un montant de 162 000 euros pour le Directeur Général Délégué, dont 50 % ont été versés en numéraire en février 2016, les 50 % restant seront versés en février 2018, sous condition de présence. Monsieur Vincent Rebillard, du fait de la cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué, a ainsi perdu le bénéfice du versement des 50 % à verser en février 2018.

Le Comité a également été saisi de la mise en place d'un nouvel intéressement long terme au profit du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Il a examiné les modalités de mise en place de plans d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des collaborateurs clés du groupe, et notamment les critères de performance déterminés pour les plans dont sont bénéficiaires les membres du Comité de Direction.

Le Comité des nominations et des rémunérations a également examiné la question de la succession du dirigeant mandataire social et a noté que la présence d'un Directeur Général Délégué permet de pallier la succession imprévue du Directeur Général Délégué, ceci conformément aux dispositions de l'article L. 225-55, alinéa 2 du Code de commerce qui dispose que « *lorsque le directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau directeur général.* ».

Par ailleurs, il a été saisi des modalités de répartition des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil d'Administration et des Comités spécialisés ainsi qu'au Censeur.

Le Président du Comité a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux de chacune des réunions du Comité des nominations et des rémunérations.

### 5.3.2.8.3 Comité des investissements

#### Composition

Le Comité des investissements est composé de cinq membres : Madame Anne-Marie de Chalambert et Monsieur Bruno Servant, membres indépendants, Monsieur Michel Savart et Monsieur Antoine Giscard d'Estaing, représentant l'actionnaire de référence, et Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'Administration.

Le Comité est présidé par Madame Anne-Marie de Chalambert.

#### Missions

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

Le Comité des investissements a en particulier pour mission d'examiner la stratégie d'investissement, de formuler un avis sur le budget annuel d'investissement, d'étudier tout projet d'investissement ou de désinvestissement. Il est également chargé d'examiner et de formuler un avis sur toutes les renégociations relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, sur tous projets concernés par ladite convention.

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

### Activités

Ce Comité s'est réuni six fois en 2016 avec un taux de participation de 100 %.

Le Comité a émis ses recommandations dans le cadre des différents projets d'agrandissement, d'acquisitions et de cessions d'actifs soumis au Conseil d'Administration. Il a également émis ses recommandations dans le cadre de la mise en place des opérations de partenariat.

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

### 5.3.2.9 MODALITÉS DE DÉTERMINATION DES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

#### Rémunérations des dirigeants

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

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

L'ensemble des informations relatives à la rémunération des dirigeants figure au Chapitre 5.1.3 du présent document.

#### Rémunérations des autres mandataires sociaux

Le montant global des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration est fixé par l'Assemblée Générale des

actionnaires. Les règles de répartition des jetons de présence entre les administrateurs et les membres des Comités, conformes aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef, sont fixées par le Conseil d'Administration sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations.

Les modalités de rémunérations des autres mandataires sociaux sont décrites au Chapitre 5.1.3.3 du présent document.

Les mandataires sociaux de la société Mercialys bénéficient de la police d'assurance mise en place par la Société et couvrant la responsabilité civile, personnelle ou solidaire, de ses dirigeants et mandataires sociaux et de ceux de ses filiales, directes ou indirectes. L'administration fiscale, considérant que la police couvre les risques inhérents à l'activité des mandataires sociaux, a admis que la prise en charge de la prime d'assurance par la société n'est pas constitutive d'un avantage taxable.

### 5.3.2.10 ÉVALUATION DES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément au Code Afep-Medef, le règlement intérieur prévoit un débat annuel et une évaluation régulière sur le fonctionnement du Conseil d'Administration, confiée au Comité des nominations et des rémunérations, chargé d'en organiser la mise en œuvre, assisté, s'il le souhaite, d'un consultant extérieur.

La dernière évaluation de l'organisation et du fonctionnement du Conseil a été réalisée par le Comité des nominations et des rémunérations le 25 novembre 2014.

Il est ressorti de cette évaluation que l'organisation et le fonctionnement du Conseil sont tout à fait satisfaisants et conformes à la réglementation, l'éthique et aux principes de gouvernement d'entreprise.

La prochaine évaluation interviendra fin 2017.

## 5.3.3 Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont précisées aux articles 25, 27, 28, 29, 30 et 31 des statuts de la Société (12.2.5.2. et 12.2.5.3).

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

La structure du capital de la Société et les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce sont indiqués en section 4.2 et 12.4.5.

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

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

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société sont décrites en section 12.2.2.

Les pouvoirs du Conseil d'Administration sont décrits pages 92, 117 et 328. En matière d'émission d'actions et de rachat d'actions, les délégations conférées au Conseil d'Administration sont indiquées respectivement au paragraphe 12.4.2 du présent document de référence. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont mentionnés dans le Chapitre 7.2 du présent document de référence.

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

Les contrats de financement bancaires incluent une clause dans laquelle il est mentionné que la dette peut, sur demande d'un établissement prêteur, devenir immédiatement remboursable dans le cas d'un changement de contrôle. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif dans chacun des cas suivants :

- au cas où la part du capital et des droits de vote détenu par le groupe Casino dans la Société deviendrait inférieure à 20 % ou ;
- au cas où une entité autre que Casino, Guichard-Perrachon et/ou ses filiales, agissant seule ou de concert avec un tiers, détiendra directement ou indirectement plus de 50 % du capital ou des droits de vote de la Société.

Par ailleurs, le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 650 millions, mis en place le 26 décembre 2012, arrivant à échéance le 26 mars 2019 et le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 550 millions d'euros, mis en place le 28 novembre 2014, ainsi que l'abondement de 200 millions d'euros mis en place le 27 novembre 2015, arrivant à échéance le 31 mars 2023, prévoient une option de remboursement anticipé au gré des investisseurs en cas de dégradation de la notation de la dette senior long terme de Mercialys, uniquement si cette dégradation est due à un changement de contrôle de la Société. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif si un tiers (toute personne autre que Casino, Guichard-Perrachon et ses filiales), agissant seul ou de concert avec d'autres tiers, vien(nen)t à détenir plus de 50 % des droits de vote de la Société. Une dégradation de la notation sera considérée comme effective dans le cas (i) d'un retrait de la note par une agence de notation ou (ii) d'une dégradation de la note en « non investment grade » (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle de BBB) ou (iii), si la note est déjà « non investment grade », d'une dégradation d'au moins un cran.

### 5.3.5 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques de Mercialys et, pour les fonctions sous-traitées au groupe Casino dans le cadre d'une convention de prestations de services, les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques du groupe Casino, sont élaborés à partir du cadre de référence de l'AMF (Autorité des marchés financiers). La convention de prestations de services porte notamment sur les aspects administratifs, comptables, financiers, juridiques, fiscaux, immobiliers, informatiques et de gestion des ressources humaines.

Le dispositif de gestion des risques de Mercialys prend notamment compte les risques financiers, les risques de liquidité, les risques de gouvernance et les risques environnementaux et sociaux. Il prévoit principalement un cadre organisationnel définissant les rôles et responsabilités, un processus de gestion des risques fondé sur l'identification des risques, l'analyse des risques et leur traitement ainsi qu'un pilotage en continu de ce dispositif. Il

s'appuie notamment sur une organisation spécifique et dédiée à la gestion des risques via la mise en place d'un Comité de prévention des risques, la diffusion en interne des procédures, documentation ou mode opératoire jugés comme étant des axes d'amélioration et une surveillance permanente via une évaluation (fonction de l'occurrence et de l'impact) des risques régulière conduisant à la mise à jour de la cartographie des risques.

Les diligences ayant sous-tendu la rédaction du présent rapport ont consisté en une circularisation des questionnaires de l'AMF et des questionnaires internes visant à recenser les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques auprès des services centraux du groupe Casino et de la Direction Financière de Mercialys. La rédaction s'est également appuyée sur le cadre de référence de l'AMF et sur le rapport du groupe de travail sur le Comité d'audit et des risques émis par l'AMF.

Le présent rapport et les travaux sous-jacents ont été présentés, pour examen et avis, à la Direction Générale, au Comité d'audit et des risques et soumis, conformément à la loi portant sur Diverses Dispositions d'Adaptation du droit des sociétés au Droit Communautaire du 3 juillet 2008, pour approbation au Conseil d'Administration de la société Mercialys.

Enfin, les collaborateurs et l'encadrement ont pour mission de faire fonctionner les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne en travaillant à leur amélioration continue.

Une synthèse des acteurs de l'organisation est proposée ci-dessous :

### 5.3.5.1 INTRODUCTION

#### 5.3.5.1.1 Périmètre de la gestion des risques et du contrôle interne

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

#### 5.3.5.1.2 Acteurs de la gestion des risques et du contrôle interne

La Direction Générale, au travers de son Comité de Direction, a la charge de définir, concevoir et mettre en œuvre les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

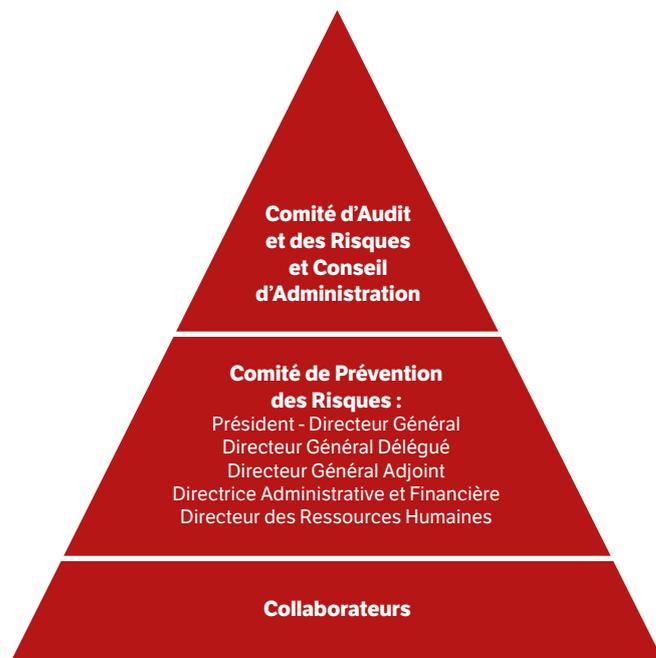
Le Conseil d'Administration de la société Mercialys prend connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne. Il a mis en place un Comité d'audit et des risques dont les attributions sont détaillées dans le paragraphe suivant.

Le Comité d'audit et des risques du Conseil d'Administration de Mercialys est chargé de vérifier que la Société est dotée de moyens structurés et adaptés, de manière à identifier, détecter et prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion des affaires de la Société. Il remplit ainsi, entre autres, un rôle de surveillance attentive et régulière des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Dans ce cadre, il exprime des observations et des recommandations sur les travaux d'audit, met en œuvre ou fait réaliser les analyses et investigations qui lui semblent opportunes sur toutes questions de gestion des risques ou de contrôle interne.

Il a notamment un rôle de suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans l'entreprise. Une « Charte du Comité d'audit et des risques » encadre les attributions de ce Comité et détaille les attributions de ce Comité.

Le Directeur Financier de la Société a pour missions à la fois de mettre en œuvre les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne relatifs aux activités propres de Mercialys, et de piloter, au regard et dans le cadre des prestations rendues par les différentes entités du groupe Casino, les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne applicables aux activités réalisées par le groupe Casino. Par ailleurs, un adjoint au Directeur Financier a notamment pour missions de renforcer, compléter et s'assurer du respect des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne existants de Mercialys.



#### 5.3.5.1.3 Limites de la gestion des risques et du contrôle interne

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

### 5.3.5.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE GESTION DES RISQUES DE MERCIALYS

#### 5.3.5.2.1 Définition et objectifs de la gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques de Mercialys comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés à ses caractéristiques. Ce dispositif vise à permettre aux dirigeants sinon de faire disparaître ces risques, du moins de les maintenir à un niveau acceptable pour la Société.

La gestion des risques vise plus particulièrement à contribuer à :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte de ses objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la société ;
- mobiliser les collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

### 5.3.5.2.2 Composantes de la gestion des risques

#### 5.3.5.2.2.1 Cadre organisationnel

La Direction Générale et l'encadrement de la société Mercialys ont pour mission d'identifier les risques spécifiques qui existent au niveau de ses activités.

Dans le cadre de la nouvelle convention de prestation de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino le 11 mars 2015, Mercialys délègue des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement (7.2.4). L'ensemble des fonctions déléguées fait l'objet de processus de contrôles par le groupe Casino, notamment au travers de son Comité de prévention des risques, qui a, entre autres, pour mission au sein de l'entreprise de participer à l'impulsion de la démarche de maîtrise des risques. Concomitamment, Mercialys exerce un contrôle de la qualité des prestations déléguées et actualise en base annuelle sa cartographie des risques.

#### 5.3.5.2.2.2 Processus de gestion des risques

##### Identification des risques

La société Mercialys est confrontée à diverses natures de risques, parmi lesquels des risques de marché, des risques opérationnels, des risques juridiques et des risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Casino. Ces risques sont décrits dans la partie « Analyse et Couverture des risques » du présent rapport.

##### Analyse et traitement des risques

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de la convention de prestation de services, la société Mercialys peut s'appuyer, le cas échéant, sur la Cellule du groupe Casino, dédiée à la gestion de crise, qui réunit au cas par cas, toutes compétences, internes ou externes, nécessaires à son bon fonctionnement, en coordination avec la Direction Générale et les équipes de Mercialys.

La société Mercialys tient informée la Direction Assurances du groupe Casino des évolutions susceptibles de modifier l'appréciation des risques. Dans le cadre de la convention de prestations de services, la Direction des Assurances du groupe Casino est en charge de la souscription et de la gestion des polices d'assurances de Mercialys. Ces couvertures d'assurances sont, soit intégrées dans les programmes centralisés du groupe Casino, soit souscrites par des polices d'assurances dédiées. La Direction des Assurances du groupe Casino intervient également dans la gestion des sinistres.

#### 5.3.5.2.2.3 Pilotage en continu du dispositif de gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques fait l'objet d'une surveillance et d'une revue régulière par la Direction Générale de Mercialys.

### 5.3.5.3 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONTRÔLE INTERNE DE MERCIALYS

#### 5.3.5.3.1 Définition du contrôle interne

Le contrôle interne est, au sein de Mercialys, un dispositif, défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Société, lui permettant de contribuer à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il vise également à prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs de la société, qui pourraient l'empêcher d'atteindre ses objectifs.

#### 5.3.5.3.2 Objectifs du contrôle interne

Il vise plus particulièrement à assurer :

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

#### 5.3.5.3.3 Composantes du contrôle interne

##### 5.3.5.3.3.1 Préalables au contrôle interne

##### Fixation et communication des objectifs

Au sein de la société Mercialys, les objectifs stratégiques et financiers de l'entreprise sont fixés par la Direction Générale dans un plan à trois ans revu intégralement et actualisé tous les ans.

La construction de ce plan est animée par la Direction Générale de Mercialys qui est en charge d'assurer la vérification des grands équilibres de l'entreprise, notamment en termes d'investissements et d'allocation des moyens financiers, et d'assurer le suivi de la réalisation du plan.

##### Règles de conduite et d'intégrité

Le référentiel d'attitudes et comportements managériaux a été mis en place et le déploiement est assuré auprès de l'ensemble du Management de l'entreprise.

Ces valeurs sont également inspirées du Code de Déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées, émis en 2008 par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

#### 5.3.5.3.3.2 Organisation

##### Responsabilités et pouvoirs

##### Séparation des tâches

Chaque directeur de service de Mercialys a pour responsabilité d'organiser sa structure et ses fonctions afin que la séparation des tâches soit respectée. Cette organisation est matérialisée par un organigramme.

##### Délégations de pouvoirs et de responsabilités

La gestion des chaînes de délégations de signatures est réalisée par la Direction Financière de Mercialys et la gestion et le suivi des chaînes de délégations de responsabilités sont réalisés

par la Direction des Ressources Humaines de l'entité, en lien avec la Direction Juridique du groupe Casino dans le cadre de la convention de prestations de services.

#### Politique de gestion des ressources humaines

La politique de ressources humaines de Mercialys, dont la gestion administrative est assurée par la Direction des Ressources Humaines de Mercialys, qui s'appuie sur les Centres de Services Partagés de Ressources Humaines du groupe Casino dans le cadre de la convention de prestations de services précédemment mentionnée, vise à assurer la correcte allocation des ressources au travers de politiques structurées de recrutement et de gestion de carrières pour permettre l'atteinte des objectifs que Mercialys a fixés.

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

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

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

#### Systemes d'information

La société Mercialys sous-traite ses activités informatiques au groupe Casino. Ce dernier s'appuie sur la mise en place de progiciels de gestion intégrés et l'utilisation de standards et référentiels de la profession informatique visant à assurer que les systèmes d'information soient adaptés aux objectifs actuels et futurs de la Société et à permettre de répondre à des problématiques telles que la sécurité physique et logique, la conservation des informations archivées et la continuité opérationnelle.

#### Procédures et modes opératoires : contenus et modes de diffusion

Le dispositif de contrôle interne de Mercialys sur ses activités propres est formalisé via la mise en œuvre d'une cartographie des risques identifiant l'ensemble des procédures portant sur les aspects financiers et opérationnels de la Société et couvrant notamment la clôture des comptes, les expertises, la déontologie boursière et la mise en œuvre des investissements. Les activités de Mercialys sous-traitées au groupe Casino sont, elles, régies par les Procédures du groupe Casino.

#### 5.3.5.3.3 Diffusion interne d'informations

La circulation de l'information est assurée de façon pertinente par l'encadrement, vers les collaborateurs ou la hiérarchie fonctionnelle ou opérationnelle.

Les procédures propres aux activités de Mercialys sont disponibles sur un répertoire informatique commun, accessible à l'ensemble

des collaborateurs de Mercialys ainsi qu'aux collaborateurs du groupe Casino impliqués dans leur mise en œuvre dans le cadre de la délégation de fonctions prévue dans la convention de prestations de services.

Les délais de circulation de l'information au sein de la société Mercialys sont prévus pour permettre une réaction appropriée de la part des acteurs concernés.

En outre, la production d'une information fiable et dans des délais opportuns repose sur des systèmes d'information dont l'organisation a été décrite auparavant dans ce rapport et vise à permettre d'optimiser la réalisation des activités des acteurs concernés de la Société.

#### 5.3.5.3.4 Dispositif de gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques est décrit dans la partie « Principes généraux de gestion des risques » de ce rapport.

#### 5.3.5.3.5 Activités de contrôle

#### Conformité aux lois et règlements

Les activités de contrôle décrites ci-après ont pour objectif de répondre notamment aux risques juridiques décrits dans la partie « Analyse et couverture des risques » du présent rapport.

#### Organisation

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

Dans le cadre de cette convention, les services juridiques du groupe Casino ont pour mission de participer à la conformité des activités de la Société aux lois et règlements.

Le droit fiscal relève d'une Direction rattachée à la Direction Financière du groupe Casino.

#### Connaissance des règles applicables

La veille juridique est assurée pour Mercialys par les services juridiques du groupe Casino qui peuvent se faire assister, le cas échéant, par des cabinets externes.

#### Transcription et transmission des règles

Les juristes ont pour mission de transcrire les règles applicables, dans des consultations, des procédures type ou des notes d'informations relatives aux obligations légales et réglementaires de la Société.

La documentation établie par les juristes est mise à disposition des responsables opérationnels en vue de s'assurer du respect des lois et règlements.

En outre, les services juridiques du groupe Casino sont impliqués dans des actions de prévention et de conseil dans tous les domaines du Droit. Ils mènent des actions de sensibilisation auprès des opérationnels et des fonctionnels de la Société, en matière de risques juridiques.

### **Contrôle de la conformité des activités à la réglementation**

Toujours dans le cadre de la convention de prestations de services susvisée, les équipes juridiques du groupe Casino assurent le suivi du portefeuille de filiales de la société Mercialys en vue de s'assurer de la conformité des opérations de chaque filiale aux lois et règlements en vigueur.

La responsabilité de la conformité des activités incombe à l'encadrement de la Société ou à des délégués.

Enfin, le cas échéant, les litiges sont pris en charge par les équipes de la Direction Juridique du groupe Casino avec l'appui, au besoin, d'experts externes sous la supervision des équipes managériales de la Société.

### **Application des instructions et orientations fixées par la Direction Générale**

#### **Diffusion des instructions et orientations de la Direction Générale**

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

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

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

#### **Suivi de l'application des instructions et orientations**

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

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

### **Bon fonctionnement des processus internes, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs**

Les risques auxquels se réfèrent les activités de contrôle décrites ci-après sont décrits dans la partie « Analyse et couverture des risques » du présent rapport.

### **Processus de gestion des immobilisations**

#### **Investissements et travaux**

Une procédure d'investissement définit les étapes préalables à la prise de décision, les informations nécessaires, les indicateurs financiers de référence, et les différents signataires définis en fonction de leur domaine d'expertise et des montants engagés.

Dans ce cadre, la Société a mis en œuvre une procédure d'évaluation financière de chaque projet d'investissement immobilier. La rentabilité de l'investissement y est appréciée par rapport au niveau de risque et en fonction de la nature du projet, de sa survaleur par rapport au marché, d'une étude de marché réalisée par un expert indépendant et des travaux à réaliser.

#### **Commercialisation et gestion locative**

Un guide spécifique formalise des procédures et des règles de gestion concernant chaque étape de la gestion locative : commercialisation, formalisation des contrats, encaissement des loyers et des charges, renouvellement des baux, recouvrement contentieux...

La gestion quotidienne est assurée par une équipe et des outils informatiques dédiés au suivi de l'ensemble des baux et à la facturation des loyers.

#### **Changement climatique**

Le changement climatique peut représenter un risque financier pour les activités de Mercialys : augmentation des primes d'assurance, impact financier des sinistres associés à des événements naturels exceptionnels plus fréquents et plus intenses, coûts des mesures d'adaptation...

Consciente de cet enjeu, la Société cherche à réduire de 20 % l'empreinte carbone de son activité, en réduisant ses consommations d'énergie, en limitant les fuites de fluides frigorigènes et en incitant les visiteurs à utiliser des modes de transport moins carbonés.

Pour plus de détails sur la stratégie carbone de Mercialys, se reporter à la partie RSE du présent document (chapitre 6).

#### **Maintenance et sécurité des établissements**

La maintenance de l'ensemble des sites est suivie régulièrement. Le gardiennage des bâtiments est sous-traité à des sociétés spécialisées qui assurent également la surveillance des entrées/sorties des sites, la télésurveillance et la gestion du matériel. Ces prestataires effectuent des audits sécurité au sein des établissements, notamment pour garantir le respect de la réglementation et assurer l'optimisation des moyens mis en œuvre. Enfin, ces sociétés assurent la définition des besoins et les achats d'équipements, leur installation ainsi que leur maintenance.

Un dispositif a été mis en place en vue d'assurer que les consignes de sécurité et guides de formation sont disponibles dans chaque établissement.

#### **Processus de protection de l'image**

La communication institutionnelle de la société Mercialys est préparée par la Direction Générale, en collaboration avec la Direction de la Communication de Mercialys.

### Processus de gestion des actifs et flux financiers

La société Mercialys s'appuie sur la Direction Corporate Finance du groupe Casino conformément à la Convention de prestation de services signée entre les deux parties. Les missions effectuées par la Direction Corporate Finance par délégation incluent notamment :

- la gestion de la trésorerie : coordination des besoins et excédents de trésorerie, optimisation de la gestion de la trésorerie et traitement des flux financiers ;
- la gestion des risques financiers, en particulier du risque de taux d'intérêt et de contrepartie.

La Direction Corporate Finance accompagne également Mercialys dans la mise en place de financements de marché (billets de trésorerie, émissions obligataires) et bancaires.

En termes de gestion de la trésorerie, la Direction Corporate Finance effectue un suivi quotidien de la situation de trésorerie de Mercialys (position et prévisions de trésorerie) et produit un reporting hebdomadaire adressé à la Direction Générale. En outre, le traitement des flux financiers est encadré par des processus visant à sécuriser les encaissements et les décaissements (habilitation de signatures et obligation de double signature pour les flux financiers externes). Les flux financiers entrants et sortants sont contrôlés quotidiennement au travers de rapprochements entre les données bancaires et les données comptables.

En termes de gestion des risques financiers, la Direction Corporate Finance du groupe Casino quantifie et analyse les risques de contrepartie bancaire et de taux d'intérêt propres à Mercialys dans le cadre d'un reporting mensuel Groupe adressé à la Direction Générale. Ce reporting inclut également des plans d'actions et un suivi des actions mises en place lorsque des risques sont identifiés.

#### 5.3.5.3.3.6 Surveillance

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

#### Supervision par l'encadrement

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

Le Directeur Financier de la Société a pour mission de surveiller le dispositif de contrôle interne existant de Mercialys ainsi que le dispositif de contrôle interne applicable aux activités réalisées par le groupe Casino.

#### Veille active sur les meilleures pratiques de contrôle interne

Mercialys bénéficie des pratiques de contrôle interne mises en place par le groupe Casino dans le cadre des activités sous-traitées (comptabilité, trésorerie, informatique...). Par ailleurs, Mercialys a renforcé son contrôle interne via la mise en place d'un Comité de prévention des risques sous la supervision du Président-Directeur Général de Mercialys.

### 5.3.5.4 LE CONTRÔLE INTERNE RELATIF À L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE PUBLIÉE

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

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

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

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

#### 5.3.5.4.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

##### 5.3.5.4.1.1 Organisation générale

Dans le cadre du contrat de prestations de services signé avec le groupe Casino et sous le contrôle de la Direction de Mercialys, les équipes du Centre de Services Partagés Comptable et du Contrôle de Gestion de la Direction Immobilière de Casino élaborent l'information comptable et financière, sociale et consolidée, publiée par la société Mercialys.

Afin d'être en mesure d'émettre un avis auprès du Conseil d'Administration de la société Mercialys sur le projet d'arrêté de comptes, le Comité d'audit et des risques de la société Mercialys procède à un examen des comptes annuels et semestriels et prend connaissance des conclusions des Commissaires aux comptes relatifs à leurs travaux.

##### 5.3.5.4.1.2 Application et maîtrise des règles comptables et fiscales

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

Une veille réglementaire est assurée par la Direction Comptable du groupe Casino dans le cadre du contrat de prestations de services signé avec le groupe Casino, pour permettre d'appréhender et d'anticiper les évolutions de la doctrine comptable pouvant impacter les normes comptables de la Société.

En matière fiscale, des analyses sont réalisées sur le résultat fiscal lors de la clôture. Les opérations majeures sont analysées sous

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

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

##### 5.3.5.4.2.1 Identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée

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

##### 5.3.5.4.2.2 Activités de contrôle visant à assurer la fiabilité de l'information financière et comptable publiée

#### Processus d'élaboration et de consolidation des informations financières et comptables

Les processus de production comptable et d'arrêté des comptes sont organisés en vue d'assurer la qualité de l'information financière et comptable publiée. De plus, afin de produire l'information dans des délais courts, il est fait recours à des processus de clôtures anticipées visant à conserver la fiabilité des informations.

Les retraitements de consolidation sont effectués par les équipes en charge de l'élaboration et du traitement de l'information comptable et financière de Mercialys. La Direction Comptabilité groupe Casino, en charge d'assurer la veille comptable, a également mis en place des formations en vue d'accompagner les entités dans l'utilisation de l'outil de reporting et l'exploitation du « Guide de Reporting Financier », afin de garantir la qualité des informations collectées et la fiabilité de l'information financière et comptable.

Le système garantit la cohérence des données grâce à des contrôles automatiques, à la fois sur les données sociales et sur les données consolidées, sous le contrôle des équipes en charge de l'élaboration de l'information financière et comptable de Mercialys.

Conformément aux dispositions légales, la société Mercialys dispose d'un collège de deux Commissaires aux comptes, renouvelés en 2016. Dans le cadre de leur mission, ils s'assurent que les comptes annuels sont réguliers et sincères au regard des règles et principes comptables, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale en fin d'exercice.

La Direction Financière de Mercialys assure l'interface avec les auditeurs externes. Les modalités de désignation des Commissaires aux comptes du Groupe sont organisées suivant un processus initié et contrôlé par le Comité d'audit et des risques, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'Afep-Medef et à la nouvelle réglementation européenne (Règlement européen n° 537/2014 et Directive 2014/56), transposée en droit français par une ordonnance du 17 mars 2016, et applicable à depuis le 17 juin 2016.

#### Processus de gestion de l'information financière externe

Les informations collectées puis diffusées suivent un processus visant à garantir la qualité et la fiabilité des données. Pour ce faire, pour chaque typologie d'information, la Direction Financière de Mercialys s'appuie directement sur la Direction concernée : comptabilité, contrôle de gestion, finances, maîtrise d'ouvrage déléguée, ressources humaines, informatique et juridique corporate. En outre, ces informations font l'objet d'analyses de cohérence et de recoupements.

La communication financière de la société Mercialys repose notamment sur le respect des procédures édictées par l'AMF et le respect du principe d'égalité des actionnaires. Elle a pour objectif de donner à la communauté financière une bonne lisibilité de la stratégie, du modèle économique et des performances de la Société, au travers de la diffusion au public d'une information exacte, précise et sincère.

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

- document de référence ;
- communiqués de presse sur les résultats de la Société ;
- réunions et conférences téléphoniques d'information financière (présentation des résultats semestriels et annuels) ;
- communiqués de presse trimestriels sur le chiffre d'affaires et l'activité ;
- rapport financier semestriel ;
- Assemblée Générale ;
- relations avec les analystes financiers, avec les investisseurs et avec la presse économique ou généraliste.

#### 5.3.5.5 CONCLUSION

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

## 5.3.6 Annexe : règlement intérieur du Conseil d'Administration

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

À cet effet, le Conseil d'Administration a établi un règlement intérieur permettant d'intégrer également les principes du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (« Code AFEP-MEDEF »), ainsi que le guide d'application du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise auxquels il adhère et d'en organiser la mise en œuvre.

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

### I. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### Article 1 : Nomination des administrateurs

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale des actionnaires, pour une durée de trois années. Ils sont rééligibles à terme de mandat. Le Conseil d'Administration est renouvelé en partie chaque année.

Les propositions de nominations sont préalablement examinées par le Comité des nominations et des rémunérations visé aux articles 9 et 11 ci-après.

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

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

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

Le Conseil d'Administration veille à appliquer les principes directeurs du Code AFEP-MEDEF, concernant sa composition et en particulier au regard de la représentation des femmes et des membres indépendants, selon les modalités et critères proposés en particulier par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

#### Article 2 : Réunions et délibérations du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas de doute, ou de mauvaise réception, le Président de séance est autorisé à décider la poursuite de la réunion du conseil sans tenir compte, dans le calcul du quorum et de

la majorité, du ou des interlocuteurs dont la présence ou la voix ne peuvent plus être identifiées avec suffisamment de sécurité, à la condition que le quorum demeure suffisant avec les administrateurs restants. En outre, le Président peut également décider d'interrompre la participation au conseil de l'administrateur concerné en cas de dysfonctionnement technique au cours de la réunion des moyens de visioconférence ou de télécommunication ne permettant plus de s'assurer de la totale confidentialité des délibérations.

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

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

Les administrateurs participant aux réunions du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité sauf en ce qui concerne l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion.

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

Le Conseil d'Administration peut également autoriser, sans voix délibérative, des personnes non membres du Conseil d'Administration à participer à ses réunions y compris par visioconférence ou télécommunication.

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

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

### Article 3 : Procès-verbaux

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

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

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

### Article 4 : Rémunération des membres du Conseil d'Administration

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration fixe, s'il y a lieu, la rémunération du Président et du ou des Vice-Présidents du Conseil d'Administration.

Il peut également allouer des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats spéciaux confiés à ses membres. Les membres du Conseil peuvent se faire rembourser les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs mandats sur présentation des justificatifs.

Chaque administrateur, personne physique ou morale ou représentant permanent, s'engage à détenir, un nombre d'actions de la Société correspondant à un montant au moins équivalent à une année de jetons de présence, ces actions pouvant être acquises au moyen desdits jetons de présence. Les actions acquises pour satisfaire à cette obligation doivent être détenues sous la forme nominative.

## II. COMPÉTENCES ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### Article 5 : Missions et pouvoirs du Conseil d'Administration

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

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

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

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

Il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la Société ainsi que sur ses perspectives à long terme.

### A. Pouvoirs propres du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration procède à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels, ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la Société et de ses filiales ; il arrête les documents prévisionnels de gestion. Il délibère annuellement sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale.

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

### B. Autorisations préalables du Conseil d'Administration

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi concernant les cautions, avals ou garanties au nom de la Société et les conventions réglementées visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a décidé, à titre de mesure d'ordre interne, de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion réalisées par la Société en considération de leur nature ou lorsqu'elles dépassent un certain montant ainsi qu'il est précisé à l'article 8 ci-après.

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

### Article 6 : Informations et communications au Conseil d'Administration

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

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

Le Conseil est informé de manière régulière, et peut prendre connaissance à tout moment, de l'évolution de l'activité et des résultats du Groupe, des risques majeurs, de la situation financière, de la trésorerie ainsi que tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société. Le Directeur Général communique au Conseil d'Administration au moins une fois par trimestre les informations suivantes :

- un état de l'activité de la Société et de ses principales filiales comprenant notamment les chiffres d'affaires et l'évolution des résultats ;
- un suivi des investissements et désinvestissements ;

- le tableau d'endettement et l'état des lignes de crédit dont disposent la Société et ses principales filiales ;
- un état des conventions, visées par l'article L 225-39 du Code de commerce, conclues au cours du trimestre précédent ;
- le tableau des effectifs de la Société et de ses principales filiales.

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

Les membres du Conseil reçoivent également les informations relatives à l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la Société.

Les administrateurs peuvent demander à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe y compris hors la présence des dirigeants mandataires sociaux sous réserve que ceux-ci en aient été informés au préalable.

Entre les séances du Conseil, les administrateurs reçoivent toutes les informations importantes concernant la Société et notamment tout document diffusé par la Société aux actionnaires.

### Article 7 : Le Président du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 8 : La Direction Générale**

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

Cependant, le Conseil d'Administration a décidé de soumettre à son autorisation préalable, à titre de mesure d'ordre interne, les opérations suivantes :

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

Toutefois, le seuil de dix millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au groupe Mercialys. Il en est de même des projets, objets de la convention de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration en application des dispositions de ladite convention.

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

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

- Cautions, avals et garanties :

Le Directeur Général est autorisé, pour une durée d'un an, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la

Société, pour le compte de ses filiales et à due concurrence de sa participation, dans la limite d'un montant global annuel de 100 millions d'euros, et d'un montant par engagement de 10 millions d'euros.

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

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

- Billets de trésorerie :

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

- Émission d'obligations

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

Le Directeur Général peut déléguer tout ou partie des pouvoirs ainsi conférés, sauf en matière d'émission d'obligations. Il informera régulièrement le Conseil d'Administration de la mise en œuvre des autorisations conférées.

L'ensemble de ces autorisations s'appliquent aux opérations concernant tant la Société que les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

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

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

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

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

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

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

### III. COMITÉS

#### Article 9 : Comités techniques - Dispositions communes

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

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

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

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

Chaque Comité définit la fréquence de ses réunions.

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

Le procès-verbal de chaque réunion d'un Comité est établi, sauf disposition particulière, sous l'autorité du Président de ce Comité et transmis aux membres du Comité. Il est également mis à la disposition de l'ensemble des membres du Conseil dès son approbation par le Comité. Le Président du Comité rend compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité.

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

Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil d'Administration.

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

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

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

#### Article 10 : Comité d'audit et des risques

##### 10.1 Composition - Organisation

Le Comité d'audit et des risques est composé de trois membres au moins désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres expérimentés en matière financière et de gestion.

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

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

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

Le Comité d'audit établit une charte, approuvée préalablement par le Conseil d'Administration, décrivant son organisation, son fonctionnement, ses compétences et ses attributions.

##### 10.2 Missions et attributions du Comité d'audit et des risques

Conformément aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce, le Comité d'audit et des risques assure, sous la responsabilité du Conseil d'Administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

###### 10.2.1 Examen des comptes et des états financiers

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

Dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration de l'information comptable et financière, le Comité d'audit et des risques prend connaissance des états financiers annuels et semestriels de la Société et du Groupe et des rapports y afférents avant qu'ils ne soient arrêtés par le Conseil. Il s'assure de leur cohérence avec les informations dont il a par ailleurs connaissance en considérant le caractère approprié des principes et choix comptables utilisés et leur conformité avec les normes comptables en vigueur.

Dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration de l'information financière, il formule le cas échéant, des recommandations pour en garantir l'intégrité.

Il examine les modalités d'arrêté des comptes ainsi que la nature, l'étendue et le résultat des travaux mis en œuvre par les Commissaires aux comptes à cette occasion au sein de la Société et ses filiales.

À ce titre, le Comité d'audit et des risques entend les Commissaires aux comptes, y compris hors la présence des représentants de la Société et reçoit communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions.

###### 10.2.2 Commissaires aux comptes

Le Comité d'audit et des risques organise la procédure de sélection des Commissaires aux comptes et est informé de celle mise en œuvre au sein des filiales du Groupe. À ce titre, il examine et formule une recommandation sur les candidatures à présenter à

la désignation ou au renouvellement par l'Assemblée Générale, laquelle est portée à la connaissance du Conseil d'Administration et élaborée conformément à la réglementation applicable.

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

Le Comité d'audit et des risques approuve la fourniture des services autres que la certification des comptes qui peuvent être fournis par les Commissaires aux comptes ou les membres de leur réseau conformément à la législation applicable. Il définit la procédure d'approbation dans les conditions le cas échéant précisées par les autorités compétentes.

Il suit la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission.

Le Comité d'audit et des risques rend compte au Conseil d'Administration des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus.

### 10.2.3 Suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Le Comité d'audit et des risques suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance.

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

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

Le Comité d'audit et des risques a également, dans le cadre de la Charte relative aux conventions entre parties liées, la possibilité d'être saisi d'opérations significatives conclues entre d'une part Mercialys ou ses filiales à 100 %, et d'autre part des parties liées, dès lors que ces conventions ou opérations atteignent le seuil de significativité défini par la Charte. La mission du Comité d'audit et des risques, consiste sur la base des dossiers remis par la Direction Générale pour chaque convention et/ou opération concernée, à évaluer l'équilibre de la transaction et l'adéquation de la procédure suivie pour en arrêter les termes. Le Comité d'audit et des risques rend un avis qui est transmis à la Direction Générale et mis à la disposition du Conseil d'Administration.

## Article 11 : Comité des nominations et des rémunérations

### 11.1 Composition – Organisation

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

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

Le Comité des nominations et des rémunérations dispose, en relation avec le Directeur Général, de la collaboration de la Direction des Ressources Humaines ainsi que de la Direction Administrative et Financière du Groupe, en particulier lors de l'information du Comité sur la politique de rémunération des principaux dirigeants non mandataires sociaux.

Il pourra faire appel dans l'accomplissement de sa mission à tout conseil et expert extérieur qu'il jugera utile.

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

### 11.2 Missions et attributions du Comité des nominations et des rémunérations

#### 11.2.1 Missions en matière de rémunérations

Le Comité a pour mission :

- de préparer la fixation de la rémunération du Directeur Général et, le cas échéant, du ou des Directeurs Généraux Délégués, et, de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- d'apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur Général et, s'il y a lieu, le ou les Directeurs Généraux Délégués bénéficient ;
- de procéder à l'examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'Administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

#### 11.2.2 Missions en matière de Gouvernance

Le Comité a pour mission :

- d'examiner la composition du Conseil d'Administration ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions d'administrateurs, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions de Directeur Général et, s'il y a lieu, de Directeur Général Délégué ;
- d'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants de la Société et de ses filiales ;
- de formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des administrateurs et des censeurs ;

- d'apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société. Le Comité peut se saisir de toute situation de conflit d'intérêts potentiel ou avéré d'un administrateur et décider des suites à y donner ;
- de mettre en œuvre l'évaluation régulière du Conseil d'Administration et de veiller au respect de l'application des règles de gouvernance au sein du Conseil au regard du Code AFEP-MEDEF et du guide d'application du Haut Comité de Gouvernement d'entreprise.

## Article 12 : Comité des investissements

### 12.1 Composition – Organisation

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

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

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

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

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

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

### 12.2 Missions et attributions du Comité des investissements

Le Comité des investissements a pour attribution :

- d'examiner la stratégie d'investissement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements réalisés ;
- d'examiner et de formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- d'étudier et de formuler un avis sur les projets d'investissement ou de désinvestissement soumis à autorisation préalable du Conseil d'Administration ainsi que précisé à l'article 8 ;
- d'examiner et de formuler un avis (i) sur toutes les renégociations (annuelles ou autres) relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, (ii) sur tous projets, objets de ladite convention, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration en application des dispositions de ladite convention ainsi que (iii) sur toutes décisions requises du Conseil d'Administration au titre de ladite convention ;

- de procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

Le Comité des investissements a également, dans le cadre de la Charte relative aux conventions entre parties liées, la possibilité d'être saisi d'opérations significatives conclues entre d'une part Mercialis ou ses filiales à 100 %, et d'autre part des parties liées, dès lors que ces conventions ou opérations atteignent le seuil de significativité défini par la Charte. La mission du Comité des investissements, consiste sur la base des dossiers remis par la Direction Générale pour chaque convention et/ou opération concernée, à évaluer l'équilibre de la transaction et l'adéquation de la procédure suivie pour en arrêter les termes. Le Comité des investissements rend un avis qui est transmis à la Direction Générale et mis à la disposition du Conseil d'Administration.

## IV. LES CENSEURS

### Article 13 : Les censeurs

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

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

Tout censeur est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel il atteint l'âge de quatre-vingt (80) ans.

Les censeurs assistent aux réunions du Conseil d'Administration ; dans ce cadre ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

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

## V. DÉONTOLOGIE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### Article 14 : Principes

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

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

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

### Article 15 : Information des administrateurs

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

Les administrateurs ont le devoir de demander l'information nécessaire dont ils estiment avoir besoin pour accomplir leur mission. À cet effet, ils doivent réclamer dans les délais appropriés au Président les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du conseil.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités du Groupe, ses métiers et secteurs d'activité ainsi que sur des aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances.

### Article 16 : Défense de l'intérêt social - Absence de conflit d'intérêts

Bien qu'étant lui-même actionnaire, chaque administrateur est le représentant de tous les actionnaires et doit agir en toute circonstance dans l'intérêt social de la Société.

Chaque administrateur est tenu à une obligation de loyauté à l'égard de la Société. Il ne prend aucune initiative qui pourrait nuire aux intérêts de la Société ou des sociétés du Groupe.

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

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

Chaque administrateur doit consulter le Président avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations et des rémunérations ou le Conseil d'Administration de ces questions.

### Article 17 : Contrôle et évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration

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

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

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

Les administrateurs non exécutifs se réunissent, au moins une fois par an, hors la présence des administrateurs exécutifs ou internes, sur tout sujet.

### Article 18 : Présence des administrateurs - Cumul des mandats

Chaque administrateur est tenu de se conformer aux dispositions légales en vigueur régissant le cumul des mandats, ainsi qu'aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

Chaque administrateur informe la Société des mandats exercés dans d'autres sociétés françaises ou étrangères. Il porte à la connaissance de la Société tout nouveau mandat ou responsabilité professionnelle dans les meilleurs délais. Lorsqu'il exerce des fonctions exécutives dans la Société, il doit en outre recueillir l'avis du Conseil d'Administration avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée extérieure au Groupe.

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

### Article 19 : Confidentialité

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

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

### Article 20 : Détention d'actions - Transactions sur les titres de la Société

Toutes les actions de la Société détenues par un administrateur, ses enfants mineurs non émancipés ou son conjoint non séparé de corps, doivent être inscrites en compte nominatif. Par ailleurs, chaque administrateur informe la Société du nombre de titres de la Société qu'il détient au 31 décembre de chaque année, lors de toute opération financière ou à tout moment sur demande de la Société.

Chaque membre du Conseil d'Administration s'engage à se conformer aux dispositions du Code de déontologie boursière relatif à la prévention de l'utilisation d'informations privilégiées et aux opérations sur titres dont le texte lui a été communiqué, et à toute disposition législative ou réglementaire applicable.

En particulier, en application de l'article 19 du règlement (UE) n° 589/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché et de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, chaque administrateur est tenu d'informer l'Autorité des marchés financiers et la Société des opérations effectuées sur les instruments financiers de la Société, dans les conditions précisées par le Code de déontologie boursière. Sont également concernées les personnes étroitement liées aux membres du Conseil d'Administration. Les administrateurs doivent notifier aux personnes qui leur sont étroitement liées leurs obligations déclaratives et notifier à la Société la liste de ces personnes et la mettre à jour.

L'attention des administrateurs est attirée sur le fait qu'ils sont susceptibles d'être détenteurs d'informations privilégiées et

qu'ils doivent s'assurer, avant toute opération sur les instruments financiers de sociétés, de ne pas être en situation d'initié.

Ainsi, tel que précisé dans le Code de déontologie boursière en cas de détention d'une information privilégiée, les administrateurs doivent notamment s'abstenir de réaliser, directement ou indirectement, ou par personne interposée, toute opération sur les instruments financiers auxquels se rapporte l'information privilégiée, ou les instruments auxquels ces instruments financiers sont liés, ou de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'aura pas été rendue publique.

Par ailleurs, chaque administrateur doit également s'abstenir de réaliser, pour son compte propre ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, toute transaction se rapportant

aux instruments financiers de la Société pendant le délai de 30 jours précédant la publication des comptes semestriels et annuels et pendant le délai de 15 jours précédant la publication du chiffre d'affaires trimestriel de la Société, ainsi que le jour desdites publications des comptes annuels, semestriels et du chiffre d'affaires trimestriel.

## **VI. ADOPTION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR**

Le présent règlement intérieur a été approuvé par le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 22 août 2005. Sa dernière mise à jour a été approuvée par délibération du 20 mars 2017.

## **5.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225.235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS S.A.**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Mercialys et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### **INFORMATIONS CONCERNANT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

## Gouvernement d'entreprise

Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225.235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Mercialys S.A.

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

### AUTRES INFORMATIONS

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes  
Paris La Défense, le 21 mars 2017  
Lyon, le 21 mars 2017

**KPMG Audit**  
*Département de KPMG S.A.*

Isabelle Goalec  
Associée

**Ernst & Young et Autres**

Nicolas Perlier  
Associé



**MERCIALYS, CLASSÉE GREEN STAR AU GRESB  
POUR SA PREMIÈRE PARTICIPATION**

**ORGANISATION DE LA PREMIÈRE  
CONVENTION RSE ENSEIGNES**

**RÉALISATION DE LA PREMIÈRE ENQUÊTE  
COLLABORATEURS**



La caserne de Bonne, Grenoble

# 06

## RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

<b>6.1</b>	<b>La stratégie de responsabilité sociétale de l'entreprise .....</b>	<b>146</b>
6.1.1	Contexte et enjeux .....	146
6.1.2	Stratégie et objectifs .....	149
6.1.3	Organisation et pilotage .....	150
6.1.4	Réalisations 2016 .....	150
<b>6.2</b>	<b>Des sites engagés dans la cité .....</b>	<b>151</b>
6.2.1	Clients .....	151
6.2.2	Fournisseurs et prestataires .....	152
6.2.3	Acteurs du territoire .....	152
<b>6.3</b>	<b>Une entreprise responsable : maîtriser les impacts environnementaux .....</b>	<b>153</b>
6.3.1	Gestion des risques immobiliers .....	153
6.3.2	Réduction de l'empreinte environnementale .....	154
6.3.3	Lutte contre le réchauffement climatique .....	158
<b>6.4</b>	<b>Une entreprise responsable : développer l'engagement des collaborateurs .....</b>	<b>162</b>
6.4.1	Emploi .....	162
6.4.2	Rémunérations .....	163
6.4.3	Développement des compétences .....	164
6.4.4	DIALOGUE SOCIAL .....	165
6.4.5	Santé et sécurité au travail .....	165
6.4.6	Diversité .....	166
<b>6.5</b>	<b>Méthodologie et vérification des données .....</b>	<b>168</b>
6.5.1	Note méthodologique .....	168
6.5.2	Indicateurs EPRA .....	171
6.5.3	Avis du Commissaire aux comptes .....	174

## 6.1 LA STRATÉGIE DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

MERY'21, la stratégie RSE de Mercialys, est nourrie de dialogues avec les parties prenantes et d'une identification rigoureuse des enjeux de développement durable les plus importants. Son ambition est de faire de Mercialys un acteur de la transition socio-écologique du territoire. Elle a été adoptée en 2015 et fixe des objectifs à l'horizon 2020 sur chacun des 15 chantiers retenus. La stratégie est déployée opérationnellement grâce à une organisation et des outils de pilotage et de reporting dédiés.

### 6.1.1 Contexte et enjeux

#### 6.1.1.1 ENJEUX PRIORITAIRES

En 2016, Mercialys a réalisé son analyse de matérialité. Cette démarche vise à hiérarchiser les enjeux de développement durable au regard des priorités de l'entreprise et des attentes de ses parties prenantes. Elle permet d'identifier les enjeux « matériels » sur lesquels Mercialys pourra concentrer ses efforts en matière de RSE.

Ce travail a nourri la construction de la stratégie MERY'21 et constitue également une base pour l'établissement du reporting RSE, conformément aux standards et normes applicables, en particulier la *Global Reporting Initiative*.

Mercialys a sollicité un panel de huit parties prenantes internes et de 25 parties prenantes externes, dont 21 ont accepté de participer. Les parties prenantes sollicitées et les répondants sont représentatifs de l'écosystème de la Société : enseignes, acteurs de la finance, fournisseurs, organisations sectorielles et acteurs territoriaux.

L'analyse croisée de l'importance de l'enjeu au regard des activités et objectifs stratégiques de Mercialys (impacts des parties prenantes internes) avec le niveau d'attente des parties prenantes (impacts pour les parties prenantes externes) a permis de construire la matrice de matérialité présentée ci-après.

Les quatre enjeux les plus matériels pour Mercialys, c'est-à-dire identifiés comme les plus importants à la fois pour les parties prenantes externes mais aussi pour l'activité, sont les suivants :

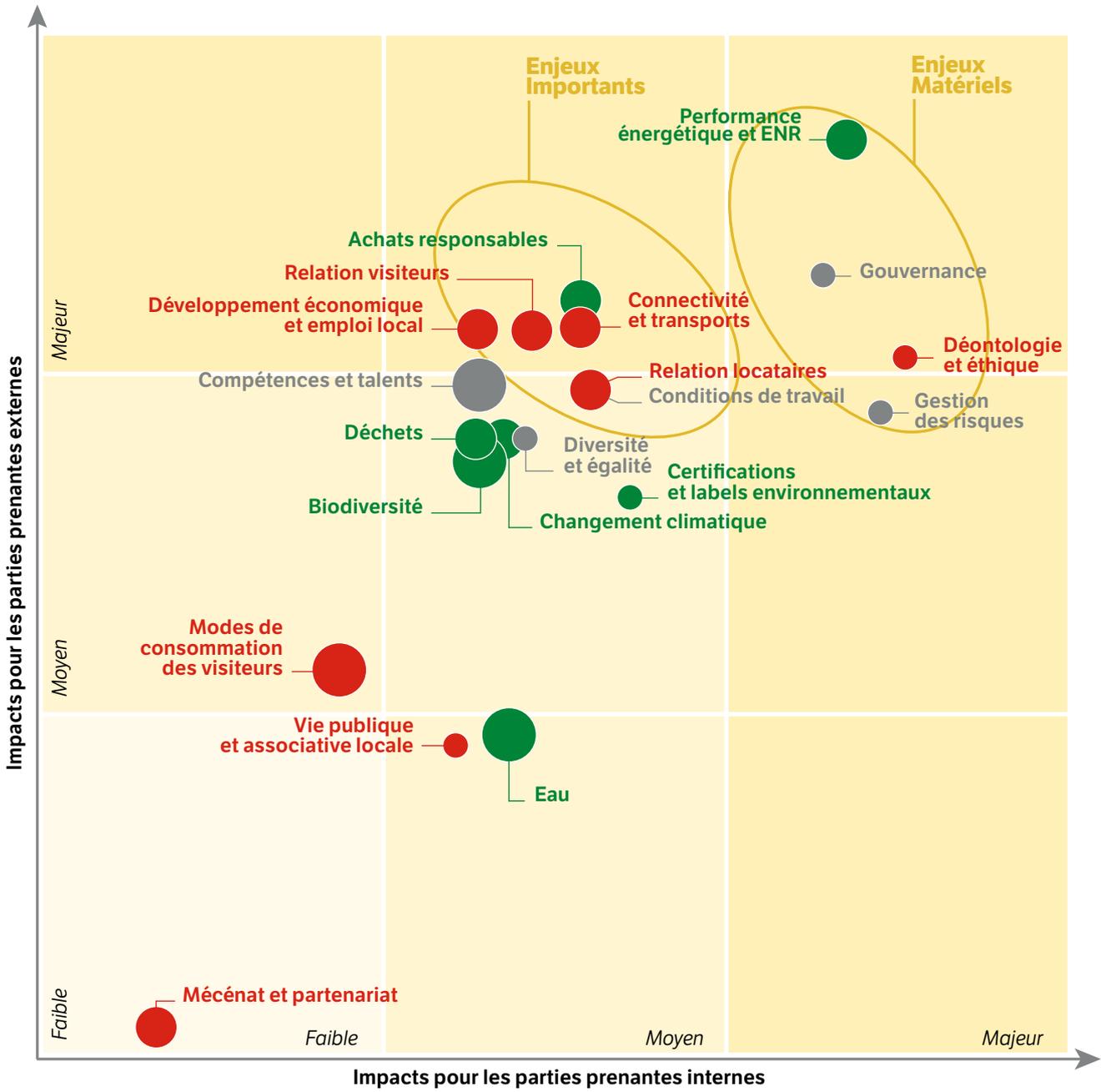
- la performance énergétique et les énergies renouvelables ;
- la gouvernance ;
- la déontologie et l'éthique ;
- la gestion des risques.

Les six enjeux suivants ont également été spécifiés comme importants par l'ensemble des parties prenantes :

- les achats responsables ;
- la connectivité et les transports ;
- la relation visiteurs ;
- la relation locataires ;
- les conditions de travail ;
- le développement économique et l'emploi local.

L'analyse de matérialité a vocation à être régulièrement mise à jour en fonction de l'évolution des attentes des parties prenantes et des activités de Mercialys.

Matrice de matérialité de Mercialys



- Enjeux environnementaux
- Enjeux sociaux
- Enjeux sociétaux

- Enjeux peu pris en compte
- Maîtrise des enjeux à améliorer
- Bonne maîtrise des enjeux

NB : la maîtrise de l'enjeu a été évaluée selon une note donnée de 1 à 3 et l'importance de l'enjeu selon une échelle de 1 à 5.

### 6.1.1.2 PARTIES PRENANTES ET MODALITÉS DE DIALOGUE

Mercialys échange régulièrement avec l'ensemble de ses parties prenantes que sont les locataires, les clients, les prestataires et fournisseurs, les acteurs du territoire (associations et collectivités territoriales), les investisseurs et la communauté financière mais aussi les organisations professionnelles (la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, le Conseil National des Centres Commerciaux et l'*European Public Real Estate Association*). La société Sudeco, à laquelle Mercialys a confié le Property Management

de ses centres commerciaux et le groupe Casino, auquel elle délègue certaines fonctions supports nécessaires à son fonctionnement via une convention de prestation de services, comptent également parmi les principaux partenaires.

Ce dialogue permet à Mercialys de répondre aux exigences croissantes de ses parties prenantes en matière de transparence, de précision et de comparabilité des informations extra-financières. C'est aussi une opportunité de renforcer la crédibilité de ses actions, de constituer des partenariats utiles et plus largement de s'inscrire dans un processus d'innovation et d'amélioration continue.

Ci-dessous un tableau récapitulant les différentes parties prenantes de Mercialys et détaillant les modalités de dialogue que la Société utilise avec chacune d'entre elles.

Partie prenante	Principaux enjeux RSE	Modalités de dialogue
<b>Visiteurs</b>	Écoute et dialogue Avis clients Satisfaction clients Fidélité Confort et sécurité	Sites internet Pages facebook Tweeter Challenge Fidélité Baromètre de satisfaction Excellence opérationnelle Communiqués de presse locaux
<b>Enseignes</b>	Performance commerciale Attractivité/différenciation Fidélisation Collaboration environnementale	Réunion des commerçants Comités verts Visite projets Le Mag (support de communication externe) Événements enseignes Salons professionnels Salesforce (outil de CRM)
<b>Investisseurs</b>	Performance financière Éthique des affaires	Roadshows Visites de sites Le Mag Revue d'information financière Documents de référence Communiqués de presse
<b>Collectivités</b>	Performance environnementale des projets Contribution économique	Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) Rapport financier semestriel
<b>Organisations professionnelles</b>	Partage de bonnes pratiques	Participation aux commissions (CNCC, FSIF) Participation à la gouvernance
<b>Collaborateurs</b>	Implication Fidélisation Engagement Diversité/discrimination Dialogue social Sensibilisation à la RSE	Petits-déjeuners avec la Direction Dialogue (support de communication interne) Merynews (support de communication interne) Mery & Co (support de communication interne) Le Mag Plénière annuelle Revue d'informations financières Parcours d'intégration Livret d'accueil Enquête collaborateurs
<b>Associations</b>	Solidarité Soutien	Site internet Partenariat
<b>Prestataires et fournisseurs</b>	Qualité des prestations Achats responsables	Appels d'offres

### 6.1.2 Stratégie et objectifs

Les enjeux matériels et importants identifiés dans la matrice de matérialité peuvent être liés à une responsabilité juridique ou financière (déontologie, risques, etc.), une responsabilité sociale ou environnementale (déchets, santé-sécurité, etc.) ou enfin à une responsabilité sociétale élargie (mobilité, accessibilité, etc.). La stratégie RSE MERY'21, par ses deux axes, a pour ambition de porter les objectifs relatifs à ces deux dernières formes de responsabilités. Les enjeux de gouvernance, de déontologie, d'éthique et de gestion des risques sont transverses et portés par plusieurs fonctions et métiers au sein de Mercialys.

2016 a été pour Mercialys la première année de déploiement de MERY'21. Il s'agit d'une étape essentielle pour faire de la Société un acteur de la transition socio-écologique du territoire. La conviction qui a présidé à la création de cette stratégie est que le centre commercial peut et doit devenir un lieu de vie sociale autant

qu'un lieu d'échange marchand. Partant du constat que le centre commercial est un outil de la dynamisation des territoires, Mercialys a souhaité assumer ce rôle et redonner au centre commercial toute sa place.

Les orientations stratégiques ont été dictées par une double logique de responsabilité et d'innovation :

- La responsabilité est le socle de la stratégie et assure une solidité sur l'ensemble des points forts historiques de Mercialys et des dimensions de conformité sur lesquelles la foncière est attendue par toutes ses parties prenantes.
- L'innovation permet de nourrir la relation aux différents acteurs, commerçants, consommateurs et acteurs territoriaux pour faciliter les changements d'usage, promouvoir de nouveaux lieux de consommation qui aillent vers plus de responsabilité.

#### Les objectifs de la stratégie MERY'21

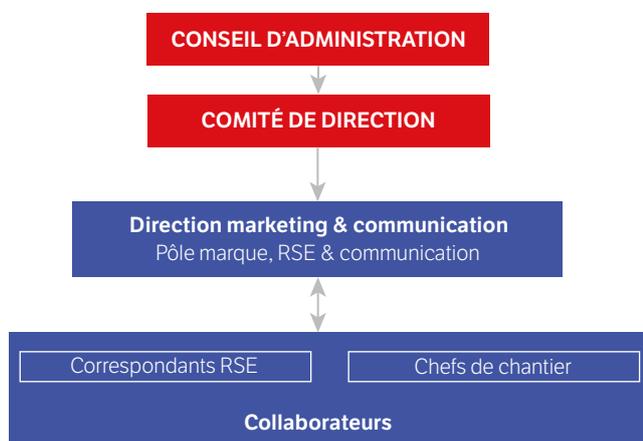
Chantiers		Objectif 2020
<b>AXE 1 : Une entreprise responsable</b>		
	Certification des centres	Faire progresser tous nos centres d'un niveau de certification
	Énergie	- 20 % de consommation d'énergie par m <sup>2</sup> par rapport à 2015
	Changement climatique	- 20 % d'émissions de gaz à effet de serre par visiteur par rapport à 2015
	Eau	- 15 % de consommations d'eau par rapport à 2015
	Déchets	55 % de déchets valorisés par rapport à 2015
	Biodiversité	Être un acteur de la protection de la biodiversité ordinaire
	Collaborateurs	Améliorer l'engagement des collaborateurs
	Santé et sécurité des consommateurs et des commerçants	100 % des centres avec un haut niveau de gestion de risques
	Achats responsables	80 % des contrats de plus de 10 k€ avec des clauses responsables
	Investissement responsable	Devenir une valeur ISR de référence
<b>AXE 2 : Des sites engagés dans la cité</b>		
	Connexion et mobilité	+ 15 % de visiteurs venant en mode de transport alternatif à la voiture essence individuelle par rapport à 2015
	Développement économique local	Contribuer au développement économique local
	Accessibilité pour tous	80 % de visiteurs ayant une perception positive de l'accessibilité de nos centres
	Vie publique et citoyenne	Être un facilitateur du Vivre Ensemble
	Consommation engagée et alternative	+ 15 % de baux pour ces nouvelles formes de consommation par rapport à 2015

## 6.1.3 Organisation et pilotage

### 6.1.3.1 NOTRE ORGANISATION

La RSE étant au cœur du projet d'entreprise de Mercialys, les équipes en charge de ces sujets sont associées à l'un des métiers de Mercialys, le marketing et la communication, qui reporte à la Direction Générale Déléguée. Cette organisation garantit des prises de décision en conformité avec la stratégie de l'entreprise. En 2016, afin de renforcer ces synergies, les équipes RSE sont intervenues de façon récurrente en Comité de Direction, afin de faire le point sur la mise en œuvre de la stratégie RSE.

Par ailleurs, pour assurer le déploiement opérationnel des actions RSE et la production du reporting, l'équipe RSE s'appuie sur un réseau de correspondants répartis au sein de tous les services de la Société et des fonctions supports et opérationnelles.



## 6.1.4 Réalisations 2016

La stratégie RSE de Mercialys couvre l'ensemble des enjeux liés aux activités de l'entreprise. Le programme d'actions prévoit ainsi la mise en œuvre d'opérations concrètes sur l'ensemble des 15 chantiers de la stratégie au cours de la période 2016-2020.

Les actions ci-dessous constituent les premières réalisations de la stratégie et illustrent l'ambition de Mercialys d'être à l'écoute de l'ensemble de ses parties prenantes.

### 6.1.4.1 ENQUÊTE COLLABORATEURS

Mercialys a réalisé en 2016 une enquête auprès de ses collaborateurs. Avec un taux de réponse de 81 %, ce premier sondage permet à Mercialys de disposer d'une photographie des enjeux sociaux dans l'entreprise. Au regard des conclusions du

### 6.1.3.2 NOS OUTILS

Afin de suivre et piloter la stratégie RSE, et notamment les indicateurs clefs associés à chacun des 15 chantiers de cette stratégie, un outil dédié, MERY RSE a été mis en place. Il permet de faciliter la collecte des données et de renforcer la fiabilité des indicateurs calculés. Il participe ainsi au renforcement et à la fiabilisation du reporting extra-financier.

Cet outil permet également le pilotage et le suivi de la mise en œuvre de la stratégie RSE. Ainsi les performances RSE des différents centres du patrimoine de Mercialys sont suivies au regard des objectifs décrits précédemment.

En amont de la phase de mise en place de l'outil, des ateliers de travail ont été organisés avec les futurs utilisateurs. Ces échanges ont permis d'identifier les besoins et problématiques spécifiques des futurs contributeurs et de formaliser un cahier des charges au plus proche des attentes.

Une fois l'outil développé, des sessions de formation régionales ont été dispensées par l'équipe RSE afin d'accompagner les utilisateurs dans la « prise en main » de l'outil et dans la manipulation des différentes fonctionnalités.

sondage, un plan d'actions a été co-construit avec les équipes et sa mise en œuvre a débuté fin 2016. Elle se poursuivra sur 2017.

Ce sondage sera réalisé tous les deux ans afin de suivre la mise en place des actions et l'évolution des résultats.

### 6.1.4.2 QUESTIONNAIRES ESG

En 2016, Mercialys a répondu pour la première fois au questionnaire GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*). Les réponses fournies à ce questionnaire permettent aux investisseurs d'évaluer la performance ESG (Environnement, Social, Gouvernance) d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Pour sa première participation, Mercialys a été classée 2<sup>e</sup> dans la catégorie *retail France* et a obtenu le statut « Green Star ».

Mercialys poursuit également ses efforts en matière de réponses aux agences de notation extra-financière. En 2016, Mercialys a été évaluée par Vigeo-Eiris, Sustainalytics et Ethifinance.

### 6.1.4.3 OUTILS DE PILOTAGE DE LA STRATÉGIE RSE

Mercialys a poursuivi ses investissements en matière de pilotage, d'animation et de sensibilisation à la RSE. 2016 a été la première année de déploiement complet et de fiabilisation des données via l'outil MERY RSE. Des ateliers et des sessions de formation ont été organisés durant l'année afin de favoriser l'appropriation des outils et améliorer l'outil.

### 6.1.4.4 CONVENTION RSE ENSEIGNES

En 2016, Mercialys a organisé pour la première fois une convention rassemblant les responsables RSE et développement durable d'une trentaine d'enseignes nationales dans l'objectif d'identifier leurs principaux enjeux et de faire converger leurs actions avec celles de Mercialys dans les centres commerciaux. Cette démarche s'inscrit dans une dynamique de coopération à long terme et sera suivie d'un travail commun sur des chantiers spécifiques, notamment sur les déchets en 2017.

## 6.2 DES SITES ENGAGÉS DANS LA CITÉ

Les parties prenantes sont au cœur de la stratégie RSE de Mercialys car c'est par le dialogue et le partenariat que la Société deviendra un acteur de la transition socio-économique des territoires.

Mercialys est au service des enseignes mais également des visiteurs des centres. Pour servir ses deux types de clients,

la Société fait appel à plusieurs catégories de fournisseurs et de prestataires. Pour attirer et retenir ses clients avec la bonne proposition de valeur, Mercialys dialogue et collabore avec l'ensemble des acteurs des territoires, publics et associatifs.

### 6.2.1 Clients

En tant que propriétaire de centres commerciaux, Mercialys a deux types de clients :

- ses clients « directs » : les commerçants qui prennent à bail des locaux ou des emplacements dans ses centres commerciaux ;
- ses clients « indirects », les visiteurs des centres, clients des commerçants.

#### 6.2.1.1 ENSEIGNES

Afin d'améliorer la performance environnementale globale de ses centres, Mercialys souhaite engager ses locataires dans sa démarche. C'est pourquoi, elle a signé dès 2013 ses premières annexes environnementales au bail qui ont, depuis, été généralisées à l'ensemble des nouvelles signatures, dès le premier m<sup>2</sup>.

**En 2016, 132 nouvelles annexes environnementales ont été signées.**

Afin de renforcer cette dynamique partenariale, Mercialys a organisé en 2016 sa première convention RSE Enseignes. En partenariat avec le Club Génération Responsable, club d'enseignes engagées en faveur de la RSE, cette convention avait pour objectif de comprendre les difficultés que rencontrent les enseignes pour déployer leur stratégie RSE dans les centres commerciaux.

Les responsables RSE et développement durable d'enseignes nationales telles que Beaumanoir, Sephora, L'Occitane, Eram, McDonald's, étaient présents et ont activement participé aux ateliers et débats. Trois thématiques, la performance énergétique, la gestion des déchets et les transports ont fait l'objet de sessions de travail spécifiques, en vue d'identifier des actions d'amélioration communes.

#### 6.2.1.2 VISITEURS

##### La satisfaction des clients

La satisfaction des clients est au cœur du métier de Mercialys. En effet, la fréquentation et la fidélité des clients sont à la source de la performance des actifs.

Mercialys réalise régulièrement un baromètre de satisfaction clients. Cette enquête qualitative et quantitative permet de mesurer le niveau de satisfaction des clients, de mieux connaître leurs attentes en matière d'offres et de services et d'évaluer la notoriété et l'attractivité du centre par rapport à ses concurrents.

57 % du patrimoine en valeur de Mercialys a fait l'objet d'une enquête de satisfaction ces deux dernières années. La note moyenne des centres Mercialys est de 7,4/10, en progression de 4 % par rapport à la précédente édition.

Par ailleurs, pour faire part de leur avis et de leur satisfaction, les clients peuvent interagir avec la Direction de centre Mercialys via les sites Internet et les pages Facebook des centres commerciaux.

##### La sensibilisation des clients

Mercialys utilise divers canaux pour sensibiliser les clients de ses centres aux enjeux du développement durable :

- des actualités sont mises en ligne sur le site Internet des centres pour informer sur certaines actions engagées ;
- des messages sont diffusés sur les écrans médias et/ou les panneaux d'affichage, situés dans les centres ;
- des événements ponctuels sont organisés dans les centres, en lien avec des thématiques environnementales ou sociétales.

## 6.2.2 Fournisseurs et prestataires

Mercialys fait appel à un grand nombre d'acteurs économiques pour gérer et construire ses centres commerciaux : gestionnaires immobiliers, maîtres d'œuvre, architectes, agences de communication, experts immobiliers, géomètres...

Ses achats ont donc un fort impact sociétal, de par leur montant, leur récurrence et la diversité des secteurs d'activité concernés.

La politique d'achats de Mercialys est articulée autour des quatre exigences suivantes :

- la qualité ;
- la réduction des coûts ;
- l'innovation ;
- l'intégration de la RSE, en commençant par la conformité réglementaire.

On peut distinguer les grandes familles d'achats suivantes sur les centres commerciaux :

- les achats de fluides (énergie et eau) ;
- les achats de prestation de maintenance ;
- les achats liés à la sécurité ;
- les achats de prestation de nettoyage ;
- les achats pour l'enlèvement et le traitement des déchets ;
- les achats liés à l'entretien des espaces verts.

En tant que donneur d'ordre ou commanditaire, Mercialys a la capacité d'influencer ses prestataires afin de les orienter vers une meilleure prise en compte des considérations sociales et environnementales. La Société le fait, au fur et à mesure des appels d'offres. C'est ainsi que le contrat sur l'entretien des espaces verts prévoit désormais la mise en œuvre d'une démarche « zéro phyto » ou que les prestataires en charge de la gestion de déchets doivent faire un reporting mensuel sur le tri des déchets et proposer un plan de progrès annuel.

## 6.2.3 Acteurs du territoire

### 6.2.3.1 ASSOCIATIONS

Les centres commerciaux de Mercialys accueillent régulièrement des associations sportives et caritatives pour des collectes de fonds, des opérations de promotion ou de sensibilisation.

Mercialys est partenaire de l'association Médecins du Monde depuis 2015. **En 2016, 45 centres du patrimoine Mercialys ont participé à l'opération, ce qui a permis à l'association de recruter plus de 1 000 donateurs.**

Enfin, le soutien de Mercialys au tissu associatif local se matérialise *via* les Maisons des Associations, mises en place sur les centres suivants : La Galerie Niort, La Galerie Nacarat et la Galerie Le Phare de l'Europe. Ces espaces, situés au sein des Galeries en Plein Air, sont mis à la disposition des associations à titre gracieux. Les associations peuvent les utiliser pour se réunir, organiser des collectes, recruter de nouveaux bénévoles, informer les clients sur leurs actions...

### 6.2.3.2 COLLECTIVITÉS

Les pouvoirs publics sont des parties prenantes avec lesquelles dialoguer à toutes les phases d'un projet immobilier :

- en amont, afin de déterminer ensemble comment dynamiser le territoire en minimisant l'impact environnemental du projet ;
- pendant la gestion de l'actif, afin de soutenir l'emploi local ou toutes les initiatives qui pourraient être portées par les pouvoirs publics ;
- lors d'une extension ou de projets de rénovation, afin de déterminer ensemble comment renforcer le pôle commercial sans augmenter considérablement son empreinte environnementale.

### 6.3 UNE ENTREPRISE RESPONSABLE : MAÎTRISER LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

La gestion des risques et la maîtrise des impacts environnementaux constituent un des socles de la stratégie RSE. La gestion des risques immobiliers et environnementaux est un impératif réglementaire pour lequel Mercialys déploie tous les moyens nécessaires à sa conformité.

La maîtrise des impacts environnementaux est un objectif stratégique pour lequel Mercialys pilote sa performance sur chaque compartiment de l'environnement (déchets, eau, énergie, climat, etc.) et met en place des actions et plans de progrès.

#### 6.3.1 Gestion des risques immobiliers

##### 6.3.1.1 SÛRETÉ ET SÉCURITÉ

###### Amiante

L'amiante constitue un risque sanitaire pour toutes les personnes qui pourraient y être exposées.

Le risque amiante est géré par les équipes Sudeco, en charge de la gestion immobilière des centres Mercialys. Ainsi, conformément à la réglementation, en cas de détection de matériaux amiantés :

- si l'état de conservation des matériaux permet de les maintenir sur l'actif, des contrôles sont réalisés régulièrement afin de vérifier qu'aucune dégradation supplémentaire n'intervient ;
- si les matériaux doivent être enlevés, le retrait est effectué par des prestataires agréés et les déchets sont envoyés dans les filières dédiées.

Mercialys dispose d'une base de données dématérialisée qui abrite l'ensemble des Dossiers Techniques Amiante (DTA). Conformément à la réglementation, ces DTA sont mis à jour en cas de cession d'un actif.

Par ailleurs, Mercialys profite de toutes les opportunités (travaux, changement de locataire...) pour procéder aux travaux d'enlèvement de l'amiante.

###### Légionellose

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

Mercialys accorde une attention particulière à ce risque : des procédures internes plus contraignantes que la réglementation en vigueur ont ainsi été mises en place (fréquence des mesures et seuil d'alerte retenu). La moindre suspicion est ainsi détectée et gérée immédiatement.

En 2016, aucune tour aéro-réfrigérante présente sur les centres Mercialys n'a fait l'objet d'un dépassement du seuil d'alerte réglementaire.

Par ailleurs, Mercialys s'efforce de supprimer définitivement ce risque, en remplaçant progressivement les tours aéro-réfrigérantes.

###### Risques naturels et sismiques

Conformément à la réglementation, Mercialys annexe à chacun de ses baux un État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT) pour les zones concernées par ces risques.

###### Accessibilité

Conformément à la loi du 11 février 2005 :

- l'ensemble du parc Mercialys a fait l'objet d'un diagnostic d'accessibilité ;
- tous les nouveaux projets sont conformes à la réglementation handicap.

Certains sites n'ayant pas pu faire l'objet des travaux dans les délais impartis (vote en Assemblée Générale ou impossibilité technique), l'ensemble des sites le nécessitant ont fait l'objet d'un dépôt d'Agendas d'Accessibilité Programmés (Ad'AP).

##### 6.3.1.2 RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Le risque environnemental concerne la possibilité d'une pollution diffuse ou d'un accident susceptible d'avoir des répercussions sur l'environnement. La prévention de ces risques est au cœur des impératifs de gestion des centres commerciaux. Pour Mercialys, les principaux risques sont liés à l'exploitation de certaines installations techniques des parties communes et aux activités de certaines enseignes, pouvant présenter des risques de pollution. La politique de gestion des risques de Mercialys comprend des mesures de prévention et des procédures permettant de gérer les événements à caractère exceptionnel.

###### ICPE

Certaines installations techniques associées aux parties communes du centre, en raison de leur puissance ou de la nature de leurs rejets, peuvent être soumises à la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Dans le secteur de l'immobilier commercial, cette réglementation concerne notamment les unités de climatisation et les tours aéro-réfrigérantes, eu égard au risque d'explosion et de contamination par légionelle.

Sudeco, en charge de la gestion immobilière des centres Mercialys, gère la conformité de ces installations à la réglementation. Mercialys s'assure que l'ensemble des centres concernés dispose des autorisations ou déclarations nécessaires à l'exploitation de ces installations techniques.

###### Risque de pollution aux hydrocarbures

Certains des actifs appartenant à Mercialys hébergent des activités potentiellement polluantes, notamment des stations de distribution de carburants (stations-service).

Afin d'avoir une bonne vision du risque que ces installations représentent pour l'environnement, des campagnes d'investigations portant sur la qualité des sols et des eaux souterraines au droit des stations-service sont régulièrement

menées. Elles permettent à Mercialys de disposer d'un état « sites et sols pollués » de la totalité de son patrimoine métropolitain. Pour assurer la mise à jour de cette cartographie, des mesures de la qualité des eaux souterraines sont réalisées annuellement.

## 6.3.2 Réduction de l'empreinte environnementale

### 6.3.2.1 CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

Afin d'améliorer la performance environnementale de ses projets et de son patrimoine, Mercialys s'est engagée dans une démarche de certification environnementale. Pour ce faire, le référentiel BREEAM, qui fait référence dans le secteur de l'immobilier commercial, a été choisi.

#### BREEAM In-Use

La certification BREEAM In-Use est un outil précieux pour les équipes, en raison de l'exhaustivité du référentiel (neuf thématiques environnementales suivies), de sa pertinence pour les centres commerciaux ainsi que de son niveau d'exigence. Elle permet de s'inscrire dans une dynamique vertueuse d'amélioration continue et d'émulation et aux parties prenantes externes d'évaluer la qualité environnementale de l'exploitation des centres commerciaux Mercialys.

Depuis 2014, Mercialys s'est engagée dans une démarche de certification progressive de l'exploitation de ses actifs. Au 31 décembre 2016, cinq actifs Mercialys sont certifiés BREEAM In-Use à un niveau *Outstanding* sur la partie Exploitation du référentiel (axe 2).

	Nombre de centres certifiés BREEAM In-Use à un niveau <i>Outstanding</i>	Taux de couverture en valeur d'actif
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>5</b>	<b>26 %</b>

La Galerie Géant Pessac, détenue conjointement par Union Investment et Mercialys est également certifiée BREEAM In-Use à un niveau *Outstanding*.

### BREEAM CONSTRUCTION

Mercialys adopte également la certification BREEAM pour ses nouvelles constructions. Ainsi, en 2016, le centre commercial La Galerie Espaces Fenouillet étendu et rénové a été certifié *Excellent* en phase *Design Stage*.

### 6.3.2.2 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'efficacité énergétique constitue un enjeu majeur pour Mercialys. En effet, elle permet de réduire l'empreinte des centres sur l'environnement et d'assurer une protection des locataires de Mercialys vis-à-vis d'une volatilité des prix de l'énergie.

#### Pilotage de la performance énergétique de la construction

Les phases de conception et de construction sont déterminantes pour réduire la consommation d'énergie d'un bâtiment. Il s'agit de suivre les principes de l'architecture bioclimatique pour tenir compte, voire tirer « profit » des éléments naturels (vents, soleil) afin de réduire les besoins énergétiques du bâtiment en favorisant notamment l'éclairage naturel ou en renforçant l'isolation.

Ces principes sont rappelés dans le guide de conception architecturale remis aux architectes et maîtres d'œuvre missionnés par Mercialys.

#### Pilotage de la performance énergétique en exploitation

Mercialys travaille également à la réduction des consommations énergétiques de son patrimoine en exploitation. Ainsi, à périmètre constant, Mercialys a réduit les consommations d'énergie de ses centres de 2 % entre 2015 et 2016.

Au 31 décembre 2016 les centres du patrimoine Mercialys consommaient environ 63 959 MWh d'énergie, soit l'équivalent de la consommation d'électricité annuelle de 13 687 ménages français <sup>(1)</sup>.

(1) Source Commission de Régulation de l'Énergie – 2015.

# Responsabilité sociale de l'entreprise

Une entreprise responsable : maîtriser les impacts environnementaux

73 % de l'énergie consommée par les centres Mercialys est de l'électricité (cf. tableau ci-dessous).

## Consommations d'énergie par type d'énergie

	Consommation totale d'énergie (en kWh)	Consommation d'électricité (en kWh)	Consommation de gaz (en kWh)	Consommation de chaleur urbaine (en kWh)	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	72 600 161	51 780 758	19 436 403	1 383 000	91 %	56/60
2015 Périmètre constant	65 230 307	46 707 861	17 139 446	1 383 000	86 %	53/59
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>63 958 983</b>	<b>46 548 649</b>	<b>15 948 334</b>	<b>1 462 000</b>	<b>82 %</b>	<b>54/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>63 881 427</b>	<b>46 473 461</b>	<b>15 945 966</b>	<b>1 462 000</b>	<b>82 %</b>	<b>53/59</b>
<b>Évolution 2016/2015</b>	<b>- 2 %</b>					

Les consommations de fioul ne sont pas renseignées car elles sont minoritaires. Elles concernent uniquement l'alimentation des groupes électrogènes qui sont susceptibles de fonctionner en cas de panne des installations.

## Consommations d'énergie

	Consommation totale d'énergie (en kWh)	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	72 600 161	91 %	56/60
2015 Périmètre constant	65 230 307	86 %	53/59
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>63 958 983</b>	<b>82 %</b>	<b>54/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>63 881 427</b>	<b>82 %</b>	<b>53/59</b>
<b>Évolution 2016/2015</b>	<b>- 2 %</b>		

L'intensité énergétique moyenne de Mercialys est de 188 kWh/m<sup>2</sup>/an, correspondant à la classe D du DPE centre commercial.

Mercialys a réduit son intensité énergétique surfacique de 4 % à périmètre constant entre 2015 et 2016 et de 5 % son intensité énergétique d'usage, en kWh/visiteur.

## Intensité énergétique par m<sup>2</sup>

	Intensité énergétique surfacique (en kWh/m <sup>2</sup> )	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	183	84 %	49/60
2015 Périmètre constant	178	79 %	46/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>188</b>	<b>82 %</b>	<b>54/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>170</b>	<b>75 %</b>	<b>46/59</b>
<b>Évolution 2016/2015</b>	<b>- 4 %</b>		

## Intensité énergétique par visiteur

	Intensité énergétique par visiteur (en kWh/visiteur)	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	0,38	77 %	32/60
2015 Périmètre constant	0,42	76 %	31/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>0,4</b>	<b>72 %</b>	<b>31/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>0,4</b>	<b>72 %</b>	<b>31/59</b>
<b>Évolution 2016/2015</b>	<b>- 5 %</b>		

### Consommations d'énergie des preneurs

Afin d'avoir une vision sur la performance énergétique des grandes surfaces alimentaires dont elle a fait l'acquisition en 2014, 2015 et 2016 pour les transformer, Mercialys a commencé la collecte de données privatives en 2016.

	Consommation totale d'énergie (en kWh)	Consommation d'électricité (en kWh)	Consommation de gaz (en kWh)	Périmètre (en nombre d'actifs)
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>77 910 421</b>	<b>70 636 790</b>	<b>7 273 631</b>	<b>18</b>

### Énergies renouvelables

Mercialys agit en faveur du développement des énergies renouvelables en installant des ombrières photovoltaïques sur les parkings et des centrales solaires en toiture, en coopération avec la société GreenYellow.

Mercialys compte 39 centrales photovoltaïques sur son patrimoine. Les ombrières photovoltaïques installées sur les parkings

permettent également d'améliorer le confort des clients, en les protégeant du soleil et de la pluie.

Au 31 décembre 2016, 82 % de la consommation d'énergie du périmètre courant de Mercialys était compensée par la production d'énergie renouvelable issue des centrales installées sur le patrimoine Mercialys. À périmètre constant, la production d'énergie renouvelable a augmenté de 11 % entre 2015 et 2016.

### Énergies renouvelables

	Nombre de centrales	Puissance totale (en Kwh crête)	Production (en kWh)	Surface de panneaux (en m²)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre constant	32	43 369	47 315 896	216 101	20
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>39</b>	<b>43 432</b>	<b>52 718 655</b>	<b>216 489</b>	<b>27</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>32</b>	<b>43 369</b>	<b>52 496 468</b>	<b>216 101</b>	<b>20</b>
<b>Évolution 2016/2015</b>			<b>+11 %</b>		

Afin de sensibiliser le grand public aux problématiques énergétiques, un affichage en temps réel des productions est mis en place sur chacun des centres.

### 6.3.2.3 ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Les déchets générés par les centres commerciaux de Mercialys sont de trois types :

- les déchets de chantier, associés à la construction ou à la rénovation des centres ;
- les déchets des visiteurs des centres ;
- les déchets d'exploitation des enseignes locataires de Mercialys.

Consciente des enjeux associés à la valorisation des déchets, Mercialys s'attache à développer la prise de conscience sur le sujet, tant auprès des équipes intervenant sur les chantiers, qu'auprès de ses collaborateurs et de ses locataires.

#### Déchets de chantier

Les déchets de construction représentent en France 78 % de l'ensemble du volume déchets liés aux activités économiques <sup>(1)</sup>. Les déchets de chantier représentent donc un enjeu important.

Aussi, en amont des projets, Mercialys met à disposition des maîtres d'œuvre intervenant sur ses chantiers, le recueil « gestion de la déconstruction, du recyclage et des déblais/remblais » du guide des bonnes pratiques environnementales, afin qu'ils étudient la possibilité de réutiliser les déchets de déconstruction sur site.

De plus, une charte chantier à faible impact environnemental, prévoyant notamment le tri sélectif des déchets sur les chantiers, est annexée aux marchés de travaux. Elle comprend également un certain nombre d'obligations qui doivent être respectées par les entreprises de travaux afin de réduire les nuisances associées au chantier (planification des tâches générant de fortes nuisances sonores, limitation des poussières et salissures, limitation des bruits d'équipements...).

#### Déchets d'exploitation

Sur les centres commerciaux, la production de déchets est directement liée au *packaging* des produits vendus par les enseignes ainsi qu'à leur organisation logistique.

Aussi, pour Mercialys, au-delà des quantités produites, l'enjeu des déchets réside dans leur valorisation. En effet, les déchets d'aujourd'hui sont les ressources de demain. Pour une foncière, la complexité de cet enjeu réside dans « le volet comportemental » : les déchets des enseignes sont déposés par les commerçants dans des locaux et bacs dédiés. La valorisation des déchets dépend donc de la performance du tri opéré par les commerçants.

Outre la réduction de l'impact de leur activité sur l'environnement, les enseignes peuvent trouver un intérêt économique dans la valorisation des déchets. En effet, les cartons, plastiques et autres matières valorisables, sont rachetés par les prestataires en vue de les revendre comme matière première secondaire. En triant mieux ses déchets, un centre peut donc réduire ses charges liées à l'enlèvement et au traitement des déchets.

(1) Source : Ademe – Les chiffres clefs des déchets – édition 2015.

## Responsabilité sociale de l'entreprise

Une entreprise responsable : maîtriser les impacts environnementaux

La responsabilité de Mercialys en matière de déchets est donc double :

- il s'agit d'une part de mettre à disposition les espaces, les équipements et les filières de traitement adaptés pour ses locataires, comme pour les visiteurs des centres ;
- d'autre part, il s'agit de sensibiliser et d'inciter les commerçants à mieux trier leurs déchets.

À périmètre courant, les actifs de Mercialys ont généré 6 695 tonnes de déchets en 2016. Cela représente une moyenne de 159 tonnes de déchets par centre.

Les déchets du patrimoine sont composés à 79 % de DIB (Déchets Industriels Banals), à 20 % de cartons et à 0,6 % de plastiques et fermentescibles.

### Tonnages de déchets

	Quantité totale de déchets (en tonnes)	DIB (en tonnes)	Cartons (en tonnes)	Plastiques (en tonnes)	Fermentescibles (en tonnes)	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	6 528	5 142	1 344	20	22	84 %	46/60
2015 Périmètre constant	6 202	4 905	1 255	20	22	77 %	41/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>6 695</b>	<b>5 324</b>	<b>1 330</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>75 %</b>	<b>42/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>6 623</b>	<b>5 252</b>	<b>1 330</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>73 %</b>	<b>41/59</b>

20 % de ces déchets ont été revalorisés en 2016. À périmètre constant, le taux de valorisation est resté stable entre 2015 et 2016.

### Taux de valorisation

	Quantité totale de déchets (en tonnes)	Taux de valorisation	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	6 528	21 %	84 %	49/60
2015 Périmètre constant	6 202	21 %	77 %	41/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>6 695</b>	<b>20 %</b>	<b>75 %</b>	<b>42/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>6 623</b>	<b>21 %</b>	<b>73 %</b>	<b>41/59</b>

### 6.3.2.4 GESTION DE L'EAU

#### Consommations d'eau

Les actifs de la Société n'étant pas situés dans des zones de stress hydrique et les activités de la Société n'étant pas fortement consommatrices d'eau, l'eau n'est pas un enjeu matériel pour Mercialys : en 2016, 134 207 m<sup>3</sup> d'eau potable ont été consommés sur 75 % du patrimoine en valeur. À périmètre constant, les consommations d'eau ont légèrement augmenté de 1 % entre 2015 et 2016.

Néanmoins, dans la logique de réduction de son empreinte environnementale, Mercialys œuvre à la diminution des consommations d'eau de ses centres. Cela se manifeste notamment par la mise en place d'équipements hydro-économiques (urinoirs secs, réducteurs de pression, chasses d'eau double flux...) dans les sanitaires du centre ainsi que du suivi régulier des consommations opéré par les équipes. Des cuves de récupération des eaux de pluie sont également installées pour alimenter les sanitaires ou le réseau d'arrosage des espaces verts et réduire les consommations associées à ces usages. Enfin, une réflexion sur les types d'espèces végétales choisies par les paysagistes dans le cadre des projets permet également de réduire les besoins en eau pour l'arrosage des espaces verts du centre.

#### Consommations d'eau

	Consommations d'eau (en m <sup>3</sup> )	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	137 064	84 %	49/60
2015 Périmètre constant	130 563	75 %	44/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>134 207</b>	<b>75 %</b>	<b>48/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>130 703</b>	<b>72 %</b>	<b>44/59</b>
<b>Évolution 2016/2015</b>		<b>+ 1 %</b>	

## Intensité hydrique par visiteur

	Intensité hydrique (en l/visiteur)	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	1,1	71 %	28/60
2015 Périmètre constant	1,2	66 %	26/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>1,17</b>	<b>66 %</b>	<b>28/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>1,2</b>	<b>64 %</b>	<b>26/59</b>

## Qualité de l'eau

Mercialys s'attache également à la qualité des eaux rejetées, afin de préserver la ressource aquatique ainsi que les écosystèmes qui en dépendent. La majorité des centres Mercialys disposent de séparateurs à hydrocarbures afin de traiter les eaux avant déversement dans le réseau.

De plus, pour s'assurer de la bonne qualité des eaux rejetées, des conventions de rejet sont progressivement signées avec les sociétés concessionnaires des réseaux d'eau. Ces conventions prévoient notamment un suivi physico-chimique régulier de la qualité des eaux rejetées au réseau.

## 6.3.2.5 BIODIVERSITÉ

L'impact de Mercialys sur la biodiversité est limité car l'essentiel du patrimoine est situé en zone urbanisée ou semi-urbanisée.

Pour Mercialys, la préservation de la biodiversité n'est pas limitée aux espèces « extraordinaires ». C'est pourquoi la Société s'attache notamment à être un acteur de la protection de la biodiversité « urbaine » et « ordinaire ». Ainsi, l'engagement de Mercialys en faveur de la protection de la biodiversité se concrétise principalement à travers l'entretien des espaces verts de ses centres.

Après avoir fait des audits écologiques sur certains de ses centres, Mercialys a modifié le contrat d'entretien des espaces verts pour :

- mettre en place une démarche « zéro produits phytosanitaires » ;
- lutter contre les espèces invasives, nuisibles à la biodiversité autochtone, qu'elles viennent perturber et détruire ;
- favoriser le recours aux espèces indigènes pour limiter les besoins d'intervention externe.

## 6.3.3 Lutte contre le réchauffement climatique

Le changement climatique constitue un défi important pour le secteur de l'immobilier :

- certains centres pourraient nécessiter de mettre en place des mesures d'adaptation au changement climatique, avec des impacts économiques forts (inondations, forte chaleur...) ;
- l'exploitation des centres devra s'adapter à cette évolution (température extérieure, récurrence des événements exceptionnels accrus...).

En 2016, l'empreinte carbone des activités de Mercialys, comprenant les émissions associées aux consommations d'énergie, aux fuites de fluides frigorigènes et aux déplacements des visiteurs est de 346 538 tonnes équivalents CO<sub>2</sub>. Près de 97 % des émissions sont issues des déplacements des visiteurs.

## Émissions de gaz à effet de serre scope 1 et 2

	Émissions de gaz à effet de serre (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Émissions directes (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Émissions indirectes (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	9 908 043	4 005 984	5 902 059	87 %	50/60
2015 Périmètre constant	9 181 119	3 583 434	5 597 685	78 %	50/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>8 892 201</b>	<b>3 318 723</b>	<b>5 573 478</b>	<b>79 %</b>	<b>51/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>8 887 253</b>	<b>3 318 286</b>	<b>5 568 967</b>	<b>78 %</b>	<b>50/59</b>
<b>Évolution 2016/2015</b>	<b>- 3 %</b>				

En 2016, Mercialys a élaboré une méthodologie d'estimation des émissions de gaz à effet de serre associées aux déplacements des visiteurs pour venir sur le centre (scope 3 du Bilan Carbone).

Cette méthodologie sera affinée en 2017 pour permettre un pilotage du chantier « connexion et mobilité » de la stratégie RSE.

## Émissions totales de gaz à effet de serre (scope 1, 2 et 3)

	Émissions totales de gaz à effet de serre (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>346 538 113</b>	<b>79 %</b>	<b>51/59</b>

L'intensité carbone moyenne de Mercialys est de 29,8 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, correspondant à la classe D du DPE centre commercial. À périmètre constant, Mercialys a réduit son intensité carbone surfacique de 3 % entre 2015 et 2016.

## Intensité carbone par m<sup>2</sup> (scope 1 et 2)

	Intensité carbone surfacique (en kg équivalent CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	30,2	80 %	46/60
2015 Périmètre constant	31	71 %	43/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>29,8</b>	<b>79 %</b>	<b>51/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>30</b>	<b>78 %</b>	<b>50/59</b>
<b>Évolution 2016/2015</b>	<b>- 3 %</b>		

## Intensité carbone par visiteur (scope 1 et 2)

	Intensité carbone par visiteur (en kg équivalent CO <sub>2</sub> /visiteur)	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	0,06	75 %	31/60
2015 Périmètre constant	0,06	69 %	30/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>0,1</b>	<b>67 %</b>	<b>29/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>0,1</b>	<b>67 %</b>	<b>29/59</b>

### 6.3.3.1 ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE LIÉES AU TRANSPORT DES VISITEURS

La modification des modes de transport utilisés par les visiteurs pour se rendre sur les centres est une des clefs de la réduction de l'empreinte carbone de Mercialys.

En cherchant à réduire l'ensemble de ses émissions de gaz à effet de serre, y compris celles du scope 3, Mercialys se fixe un objectif ambitieux car elle prend en compte des émissions dont elle n'a pas la responsabilité directe et dont la diminution repose essentiellement sur le changement des comportements des visiteurs de ses centres.

C'est pourquoi la Société concentre ses actions autour de deux axes :

- **le développement d'une offre de transport innovante et moins carbonée**, en lien avec les collectivités locales et en nouant des partenariats. Ainsi, Mercialys développe, sur ses parkings, des équipements spécifiques :
  - des abris vélos ;
  - des places de parking réservées aux utilisateurs du covoiturage ;
  - des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides.
- **la promotion de l'utilisation de modes de transport plus respectueux de l'environnement** auprès des visiteurs et des commerçants de ses centres : affichage en temps réel des horaires de passage des bus dans la galerie, message de sensibilisation sur les écrans du centre, information sur les sites internet des centres...

## Émissions de gaz à effet de serre associées aux déplacements des visiteurs

	Émissions de gaz à effet de serre associées aux déplacements des visiteurs (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>364 178 000</b>	<b>82 %</b>	<b>57/59</b>

En 2015, 11 % des visiteurs des centres Mercialys ont utilisé des modes « doux » pour se rendre sur les centres Mercialys.

#### Mode de venue des visiteurs

	Part des visiteurs en « mode doux »	Part des visiteurs en transport en commun	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
Périmètre courant 2015	11 %	7 %	59 %	16/60

Les centres du patrimoine Mercialys sont globalement bien desservis par les transports en commun : 83 % du patrimoine est situé à moins de 500 m d'un arrêt et pour ces centres, un visiteur a en moyenne le choix entre trois lignes.

#### Accessibilité des centres en transport en commun

	Part du patrimoine située à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun	Nombre moyen de lignes de transport desservant un actif	Périmètre (en nombre d'actifs)
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>83 %</b>	<b>3</b>	<b>52/59</b>

### 6.3.3.2 ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE LIÉES AUX CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

En œuvrant pour la réduction des consommations énergétiques, Mercialys contribue également à la lutte contre le changement climatique par la réduction associée des émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, à périmètre constant, Mercialys a réduit les émissions de gaz à effet de serre associées aux consommations d'énergie de ses centres de 3 % entre 2015 et 2016.

#### Émissions de gaz à effet de serre associées aux consommations d'énergie

	Émissions de gaz à effet de serre associées aux consommations d'énergie (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	9 672 707	91 %	56/60
2015 Périmètre constant	8 945 693	86 %	53/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>8 688 363</b>	<b>82 %</b>	<b>54/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>8 683 416</b>	<b>82 %</b>	<b>53/59</b>
<b>Évolution 2016/2015</b>	<b>- 3 %</b>		

### 6.3.3.3 ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE LIÉES AUX FLUIDES FRIGORIGÈNES

Du fait de leur ancienneté et de leur fonctionnement sous haute pression, ces installations peuvent fuir. Les fuites de fluides frigorigènes dans les circuits de climatisation libèrent des gaz dont le pouvoir de réchauffement global peut être particulièrement élevé.

Les installations de climatisation présentes sur les centres Mercialys fonctionnent à l'aide de fluides frigorigènes.

## Responsabilité sociale de l'entreprise

Une entreprise responsable : maîtriser les impacts environnementaux

À périmètre courant, les fuites ont une contribution mineure à l'empreinte carbone globale de Mercialys car le taux de fuite est particulièrement faible (3 % en 2016).

### Émissions de gaz à effet de serre associées aux fuites de fluides frigorigènes

	Émissions de gaz à effet de serre associées aux fuites de fluides frigorigènes (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	560 446	92 %	57/60
2015 Périmètre constant	560 446	87 %	54/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>410 898</b>	<b>83 %</b>	<b>54/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>410 898</b>	<b>83 %</b>	<b>54/59</b>
<b>Évolution 2016/2015</b>	<b>- 27 %</b>		

### Émissions de gaz à effet de serre par type de fluide

	Émissions totales de gaz à effet de serre associées aux fuites de fluides frigorigènes (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Émissions R22 (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Émissions R407C (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Émissions R410A (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Émissions RS 70 (en kg équivalent CO <sub>2</sub> )	Taux de couverture (en valeur d'actif)	Périmètre (en nombre d'actifs)
2015 Périmètre courant	560 446	25 320	155 616	319 500	60 010	92 %	57/60
2015 Périmètre constant	560 446	25 320	155 616	319 500	60 010	87 %	54/60
<b>2016 Périmètre courant</b>	<b>410 898</b>	<b>0</b>	<b>150 461</b>	<b>260 437</b>	<b>0</b>	<b>83 %</b>	<b>54/59</b>
<b>2016 Périmètre constant</b>	<b>410 898</b>	<b>0</b>	<b>150 461</b>	<b>260 437</b>	<b>0</b>	<b>83 %</b>	<b>54/59</b>

#### 6.3.3.4 ADAPTATION AUX CONSÉQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les conséquences du changement climatique peuvent être multiples : inondations, événements neigeux importants, sécheresses... Le patrimoine de Mercialys est ainsi exposé à de nombreux risques (déstabilisation des structures, pollutions),

pouvant à terme conduire à un impact économique significatif (augmentation des primes d'assurance, dépenses de maintenance et risque réputationnel par exemple).

En amont de chaque projet, une analyse systématique de l'historique des événements climatiques est réalisée, afin d'optimiser la conception des sites.

## 6.4 UNE ENTREPRISE RESPONSABLE : DÉVELOPPER L'ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

L'épanouissement et l'engagement des collaborateurs sont sources de réussites et de performances pour l'entreprise. Aussi, Mercialys veille particulièrement à l'identification des talents, à la formation de ses collaborateurs et à leur bien-être au travail.

2016 a ainsi été marquée par la réalisation d'une enquête auprès des collaborateurs. Les questions posées portaient sur une dizaine de thématiques différentes, comme la perception des relations de travail, les process de management, l'équilibre vie privée/vie professionnelle ou la cohésion des équipes.

Les résultats de l'enquête ont été présentés et partagés avec l'ensemble des collaborateurs, par petits groupes. Suite à cette présentation, un atelier de travail a également permis aux équipes d'identifier des actions permettant d'améliorer les pratiques de *management* ainsi que les conditions de travail. Les propositions ont ensuite été consolidées pour constituer un plan d'actions qui a été présenté et validé en Comité de Direction Mercialys. La mise en œuvre de ces actions a débuté en 2016 et devrait se poursuivre en 2017. Une nouvelle enquête sera réalisée en 2018 afin de mesurer les progrès accomplis et de déterminer de nouveaux axes de progrès.

### 6.4.1 Emploi

#### 6.4.1.1 EFFECTIFS

L'effectif de Mercialys a continué de croître en 2016, notamment sous l'effet de la mise en place de l'Académie de l'Immobilier (contrats en alternance). L'essentiel des effectifs de la Société est sous Contrat à Durée Indéterminée (83 %). Par ailleurs, en 2016, Mercialys a accueilli 12 stagiaires.

#### Répartition de l'effectif par type de contrat de travail

	2016		2015		2014	
Effectif en CDI	96	83 %	91	96 %	81	91 %
Effectif en CDD	20	17 %	4	4 %	8	9 %
<b>EFFECTIF TOTAL</b>	<b>116</b>	<b>100 %</b>	<b>95</b>	<b>100 %</b>	<b>89</b>	<b>100 %</b>

#### 6.4.1.2 ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

Suivant le statut des collaborateurs, il existe deux types de dispositifs pour l'organisation du temps de travail :

- le forfait jours pour les cadres ;
- le forfait horaire hebdomadaire pour les agents de maîtrise et employés.

91 % des salariés Mercialys travaillent à temps complet. Les salariés travaillant à temps partiel en ont fait la demande.

#### Répartition de l'effectif par durée de travail

	2016		2015		2014	
Effectif en temps complet	106	91 %	85	90 %	78	88 %
Effectif en temps partiel	10	9 %	10	10 %	11	12 %
<b>TOTAL DES EFFECTIFS</b>	<b>116</b>	<b>100 %</b>	<b>95</b>	<b>100 %</b>	<b>89</b>	<b>100 %</b>

#### 6.4.1.3 MOUVEMENTS DE PERSONNEL

En 2016, Mercialys a recruté 42 collaborateurs.

Par ailleurs, 18 alternants ont rejoint l'entreprise en 2016.

Une attention particulière a été portée à l'intégration des nouveaux embauchés. Le livret d'accueil et le parcours d'intégration ont été revus pour s'adapter aux évolutions de la Société et de son organisation.

## Recrutements

	2016	2015	2014
Embauches en CDI	23	26	34
Embauches en CDD	19	3	8
<b>TOTAL DES EMBauchES</b>	<b>42</b>	<b>29</b>	<b>42</b>

En 2016, dans le cadre de la mise en place d'un vivier de futurs directeurs de centre, l'Académie de l'Immobilier a été créée, en partenariat avec un organisme de formation (IMSI). Elle permet de former aux métiers techniques et commerciaux tout en préparant une formation de *Bachelor*.

Ainsi, en 2016, six personnes externes et deux collaborateurs Mercialys ont constitué la première promotion de l'Académie de l'Immobilier.

De plus, en 2016, afin de renforcer l'attractivité de la marque employeur Mercialys, il a été décidé d'améliorer la visibilité de la Société en multipliant sa présence sur les réseaux sociaux professionnels (Linkedin et JobTeaser).

## Départs

	2016	2015	2014
Licenciements pour motif économique	0	0	0
Licenciements pour autres motifs	4	8	8
<b>Total des départs</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>8</b>

En 2016, 21 salariés ont quitté la Société et le turnover des CDI était de 16,06 %.

## 6.4.2 Rémunérations

### 6.4.2.1 SALAIRES

En vue de développer son attractivité et de fidéliser ses collaborateurs, Mercialys met en œuvre une politique de rémunération « attractive » et incitative.

La rémunération des collaborateurs de Mercialys se compose d'un salaire fixe et d'une rémunération variable. La part variable peut représenter jusqu'à 32 % de la rémunération globale et est corrélée à l'atteinte d'objectifs de trois types :

- les objectifs Mercialys ;
- les objectifs individuels, associés à la performance du collaborateur évaluée par son manager ;
- les Attitudes et Comportements Managériaux (ACM), comportements et actes managériaux attendus par la Société pour chacun de ses salariés. Les ACM ont été revus en 2016 pour prendre en compte la dimension RSE afin que chaque collaborateur l'intègre à son métier et dans son quotidien. Ils s'organisent désormais autour de l'acronyme « LIDERS » : *Leadership*, Innovation, Décision, Engagement, Responsabilité client et Social et Sociétal.

### Évolution des rémunérations

	2016	2015
Augmentation annuelle moyenne des salaires	1 %	0,70 %

En 2016, le pourcentage moyen d'augmentation prévu par les Négociations Annuelles Obligatoires était de 1 %.

### 6.4.2.2 INTÉRESSEMENT

Les salariés de Mercialys bénéficient d'un accord sur l'intéressement.

Les sommes perçues au titre de l'intéressement peuvent être placées dans le Plan d'Épargne Entreprise (PEE) ou le Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO), abondés par la Société.

#### Intéressement

Somme affectée au titre de l'intéressement du personnel de Mercialys au titre de 2016	61 182 €
---	----------

### 6.4.2.3 ACTIONS GRATUITES

Mercialys a instauré un plan d'attribution d'actions gratuites, afin de fidéliser ses collaborateurs les plus performants.

Ainsi, en 2016, 42 464 actions ont été distribuées à titre gracieux.

Pour plus de détails, se reporter à la section 12.4.4 du chapitre 12 (Attributions gratuites d'actions).

## 6.4.3 Développement des compétences

### 6.4.3.1 POLITIQUE GÉNÉRALE DE FORMATION

La politique de formation de Mercialys est organisée autour de deux axes :

- le développement des connaissances et savoir-faire des collaborateurs ;
- l'accompagnement des collaborateurs dans l'évolution de leur métier ou de leur fonction.

Afin de répondre à leur besoin, les collaborateurs sont invités à exprimer leur souhait de formations dans le cadre de leur entretien annuel, qui comprend une partie sur l'évolution professionnelle.

En 2016, 52 % des collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs formations. En moyenne, un salarié Mercialys formé a suivi 18 heures de formation.

Pour la formation de ses collaborateurs, Mercialys s'appuie sur un centre de formation qui propose trois types de formation :

- des formations en présentiel spécifiques aux différents métiers (finance de l'immobilier, négociation commerciale, *management*...);
- des formations en présentiel transverses, qui peuvent être utiles à l'ensemble des collaborateurs (communication, linguistique...);
- des formations en *e-learning*.

#### Formation

	2016	2015	2014
Nombre total d'heures de formation	1 082	962	648
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	9,3	10,1	7,2
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	18		
Nombre de salariés ayant bénéficié d'au moins une formation sur l'année	60		
Budget alloué à la formation (en euros)	81 402		

En 2016, plusieurs formations spécifiques ont été conçues et dispensées :

- une formation à la déontologie boursière, dispensée par la Directrice Administrative et Financière à l'ensemble des collaborateurs ;
- une formation à la négociation complexe, dispensée aux équipes de la commercialisation par des formateurs du RAID ;
- une formation à l'expertise immobilière, dispensée aux équipes de l'*asset management*.

lutte contre la corruption. Il est annuellement rediffusé à l'ensemble des collaborateurs pour mémoire.

Pour compléter ce dispositif, une formation à la déontologie boursière a été dispensée par la Directrice Administrative et Financière à l'ensemble des collaborateurs de la Société en 2016.

#### Solidarité

La Société est attachée à permettre l'engagement de ses collaborateurs, notamment sur des actions en lien avec la solidarité.

Ainsi, les collaborateurs de Mercialys peuvent faire preuve de solidarité en faisant « don » de jours de congés à des collègues ayant un proche (ascendant ou descendant) dont la situation de santé nécessite une disponibilité importante. En 2016, quatre jours de congés ont ainsi été « donnés » par des salariés de Mercialys dans le cadre de l'opération « Aidons les Aidants ».

Les collaborateurs de Mercialys sont également invités à participer à la collecte annuelle nationale des Banques Alimentaires, en apportant leur aide aux bénévoles, en magasin, le dernier *week-end* de novembre.

### 6.4.3.2 ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

#### Éthique

Le Code de conduite des affaires de Mercialys, remis à chaque nouvel entrant dans la Société, précise les règles de conduite applicables à chacun dans l'exercice de son activité professionnelle. Il contient des règles inspirées de la loi et de l'éthique, parmi lesquelles la prévention des conflits d'intérêts et la

#### Solidarité

	2016	2015
Nombre de jours donnés aux aidants	4	5

## 6.4.4 Dialogue social

Les collaborateurs de Mercialys bénéficient d'un accord collectif de dialogue social. Ce dernier définit le rôle des différents acteurs qui y participent, détermine l'utilisation des techniques d'information et de communication et identifie les modalités de fonctionnement d'un dialogue social constructif.

Eu égard à la taille de Mercialys, le dialogue social s'effectue par l'intermédiaire de délégués du personnel. Les délégués du personnel sont conviés à des réunions mensuelles pour faire part de leurs questions ou recevoir de l'information de la Direction. En 2016, 18 réunions ont eu lieu avec les délégués du personnel.

Les salariés de Mercialys sont couverts par 13 accords collectifs. Il s'agit des accords suivants :

- l'accord-cadre sur la formation professionnelle du 11 mars 2005 ;
- l'accord sur les modalités d'aménagement de la journée de solidarité du 29 avril 2005 ;
- l'accord Groupe sur l'Égalité des Chances, la Diversité et la Lutte contre les Discriminations du 14 octobre 2005 ;

- l'accord sur le Compte Épargne Temps (CET) du 20 mai 2008 ;
- l'accord portant sur le Plan d'Épargne Groupe (PEG) du 31 juillet 2008 ;
- l'accord portant sur le Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) du 25 septembre 2009 ;
- l'accord sur la santé et la sécurité au travail du 8 décembre 2010 ;
- l'accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes du 21 novembre 2011 ;
- l'accord sur le dialogue social de 2012 ;
- l'accord d'intéressement et l'avenant à l'accord d'intéressement du 27 mars 2013 ;
- l'accord sur la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences du 10 mai 2013 ;
- l'accord Groupe sur l'Emploi des Travailleurs Handicapés du 5 décembre 2013 ;
- l'accord collectif relatif au contrat de génération de 2013.

Les accords collectifs sont accessibles à l'ensemble des collaborateurs depuis l'intranet.

### Conventions collectives

	2016
Nombre de salariés couverts par une convention collective	96

Par ailleurs, plusieurs outils de communication sont en place pour assurer un dialogue régulier entre les collaborateurs et l'équipe de Direction :

- la newsletter d'information interne bimensuelle, Merynews. Elle permet notamment de souligner certains succès et de les partager avec l'ensemble des collaborateurs ;
- Dialogue, une plateforme de consultation permet aux salariés d'adresser leurs questions à la Direction Générale ;
- des petits-déjeuners ont lieu trimestriellement entre le Président et un nombre restreint de collaborateurs. En 2016, 25 collaborateurs ont participé à ces petits-déjeuners.

En 2016, un nouveau support de communication, Mery & Co a été créé : il s'agit d'une *newsletter* biannuelle faisant un *focus* sur l'un des services de la Société afin de le présenter en détail à l'ensemble des collaborateurs.

Deux événements annuels sont également l'occasion pour la Direction de partager avec l'ensemble des équipes sur les succès communs et les projets à venir : la plénière Mercialys ainsi que les Revues d'Informations Financières auxquelles tous les collaborateurs sont invités et où les résultats sont présentés.

## 6.4.5 Santé et sécurité au travail

Les activités de Mercialys ne présentent pas de risque majeur pour la santé et la sécurité des travailleurs. L'essentiel des actions de Mercialys sur la santé et sécurité au travail concerne donc sur la prévention des risques psychosociaux.

Différents dispositifs sont mis en place pour prévenir ces risques : formations, lignes d'écoute, accord collectif...

### Accidents du travail

	2016	2015	2014
Nombre de maladies professionnelles	0	0	0
Nombre d'accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	0	0	1
Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	0	0	8 %
Taux de gravité des accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	0	0	0,03 %

## Absentéisme

	2016	2015	2014
Taux d'absentéisme brut	4,7 %	5 %	5 %
Taux d'absentéisme net	3,3 %	-	-

Compte tenu des déplacements réguliers de certaines équipes, une attention particulière est donnée à la sécurité routière. Un dispositif complet, incluant une plaquette d'information « le mémo de la route », un module de *e-learning* sur la prévention des risques

routiers, un guide sur « les 10 gestes durables au volant » et des sessions de formation spécifiques, est en place pour sensibiliser les collaborateurs aux dangers de la route et leur rappeler les règles de bonne conduite.

## 6.4.6 Diversité

Mercialys est convaincue que la diversité est source d'émulation, d'innovation et est bénéfique pour tous. La Société est donc engagée depuis de nombreuses années en faveur de la lutte contre toutes les formes de discrimination : sexe, âge, handicap, préférence sexuelle, religion...

### 6.4.6.1 ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES

Les femmes représentent 53 % des effectifs de Mercialys et 43 % des cadres.

#### Répartition des effectifs par sexe

	2016		2015		2014	
Femmes cadre	35	43 %	31	40 %	26	39 %
Hommes cadre	46	57 %	46	60 %	41	61 %
Femmes employées	13	59 %	12	100 %	12	92 %
Hommes employés	9	41 %	0	0 %	1	8 %
Femmes agents de maîtrise	13	100 %	4	67 %	6	75 %
Hommes agents de maîtrise	0	0 %	2	33 %	2	25 %
<b>TOTAL DE FEMMES</b>	<b>61</b>	<b>53 %</b>	<b>47</b>	<b>49 %</b>	<b>45</b>	<b>51 %</b>
<b>TOTAL D'HOMMES</b>	<b>55</b>	<b>47 %</b>	<b>48</b>	<b>51 %</b>	<b>44</b>	<b>49 %</b>

En 2016, les femmes représentent 43 % des encadrants au sein du groupe Mercialys.

Les femmes sont aussi présentes au Comité de Direction et au Conseil d'Administration de la Société (5 femmes sur 12 membres). Les présidences des Comités d'investissement et du Comité d'Audit du Conseil d'Administration sont également assurées par des femmes.

Mercialys est donc particulièrement exemplaire en matière d'égalité hommes/femmes au niveau de l'encadrement. C'est pourquoi, en 2016, la Société a fait partie des lauréats du palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120 pour la 3<sup>e</sup> année consécutive. Elle a obtenu la 6<sup>e</sup> place au classement général et remporté le prix de la meilleure féminisation du top 100 (part des femmes dans les 100 premiers postes de l'entreprise).

#### Égalité dans l'encadrement

	2016		2015	
Nombre de femmes dans le top management	2	22 %	1	13 %
Nombre de femmes promues pendant l'année	1	100 %	-	75 %
Nombre de femmes au Conseil d'Administration	5	42 %	4	36 %

Par ailleurs, Mercialys travaille à rendre l'égalité professionnelle effective en termes de rémunération et de responsabilité. À poste et diplôme équivalent, il n'y a pas d'écart de rémunération entre un homme et une femme. De plus, afin de garantir une évolution similaire des rémunérations, l'augmentation moyenne de salaire

prévue par les accords collectifs est automatiquement appliquée aux salaires des femmes pendant leur congé maternité. Enfin, pendant les congés maternité et paternité, Mercialys complète le différentiel de salaire non pris en charge par la sécurité sociale.

## Rémunérations par sexe

	2016
Salaire moyen cadre hommes	69 389 €
Salaire moyen cadre femmes	66 802 €

### 6.4.6.2 INSERTION PROFESSIONNELLE DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

La politique de Mercialys en matière d'emploi de personnes en situation de handicap est construite autour de trois axes :

- le recrutement de personnes en situation de handicap sur tous types d'emplois, en renforçant notamment le développement de l'alternance et l'accueil de stagiaires ;
- l'amélioration de l'accessibilité professionnelle et/ou numérique ;
- la sensibilisation des collaborateurs.

Mercialys contribue également indirectement à l'emploi de personnes en situation de handicap en ayant recours aux entreprises du secteur protégé, pour des prestations de services sur les centres (entretien des espaces verts et nettoyage du centre notamment).

En 2016, Mercialys ne comptait pas de salarié en situation de handicap au sein de ses effectifs.

### 6.4.6.3 MAINTIEN DANS L'EMPLOI DES SENIORS ET L'INTÉGRATION DES JEUNES

La moyenne d'âge des collaborateurs Mercialys est de 37 ans.

En 2016, 20 collaborateurs de moins de 26 ans et deux collaborateurs de plus de 50 ans ont intégré les équipes Mercialys.

En 2016, 26 collaborateurs ont accompagné 18 alternants dans le cadre de leur apprentissage.

## Répartition des effectifs par tranche d'âge

	2016		2015		2014	
Effectif de moins de 30 ans	36	31 %	16	17 %	14	16 %
Effectif âgé de 30 à 50 ans inclus	66	57 %	68	71 %	66	74 %
Effectif de plus de 50 ans	14	12 %	11	12 %	9	10 %

## 6.5 MÉTHODOLOGIE ET VÉRIFICATION DES DONNÉES

### 6.5.1 Note méthodologique

Les indicateurs figurant dans la partie RSE du document de référence Mercialys ont été sélectionnés pour répondre aux exigences externes en matière d'information extra-financière, qu'elles soient d'ordre réglementaire (article 225 de la loi Grenelle 2, article 173 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, loi relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire) ou sectorielles (GRESB, EPRA...).

Le reporting extra-financier de Mercialys se conforme au guide sectoriel de reporting RSE élaboré par le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) et aux *EPRA Sustainability Best Practice Recommendations*.

#### 6.5.1.1 PÉRIMÈTRES

##### Périmètre de reporting courant

Le périmètre de reporting courant comprend les centres commerciaux figurant dans le patrimoine de Mercialys au 31 décembre 2016. Les actifs Monoprix ne sont donc pas inclus dans le périmètre de reporting. De plus, conformément au reporting financier, les actifs détenus par une société dans laquelle Mercialys est minoritaire (moins de 51 %) ne sont pas pris en compte dans le reporting, sauf si Mercialys détient directement des cellules sur ces centres.

Par ailleurs, conformément aux recommandations du guide de reporting RSE du CNCC, les actifs acquis ou cédés pendant la période de reporting ont été exclus du périmètre de reporting. De la même manière, les actifs en travaux pour lesquels les travaux représentent une création de surface GLA de plus de 20 % sont exclus du périmètre (cf. schéma ci-dessous).

##### Périmètre de reporting constant

Le périmètre de reporting constant comprend les centres commerciaux détenus et gérés pour le compte de Mercialys pendant 24 mois.

Pour chaque indicateur, le taux de couverture est renseigné en valeur vénale et en nombre d'actifs. La valeur vénale de chaque actif est issue des expertises réalisées pour le compte de Mercialys en 2016. Les valeurs d'expertise 2015 ont été utilisées pour le périmètre courant 2015.

##### Période de reporting

Les indicateurs environnementaux (consommations d'énergie, consommations d'eau, émissions de gaz à effet de serre, quantités de déchets...) sont reportés sur 12 mois glissants, du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 30 septembre 2016.

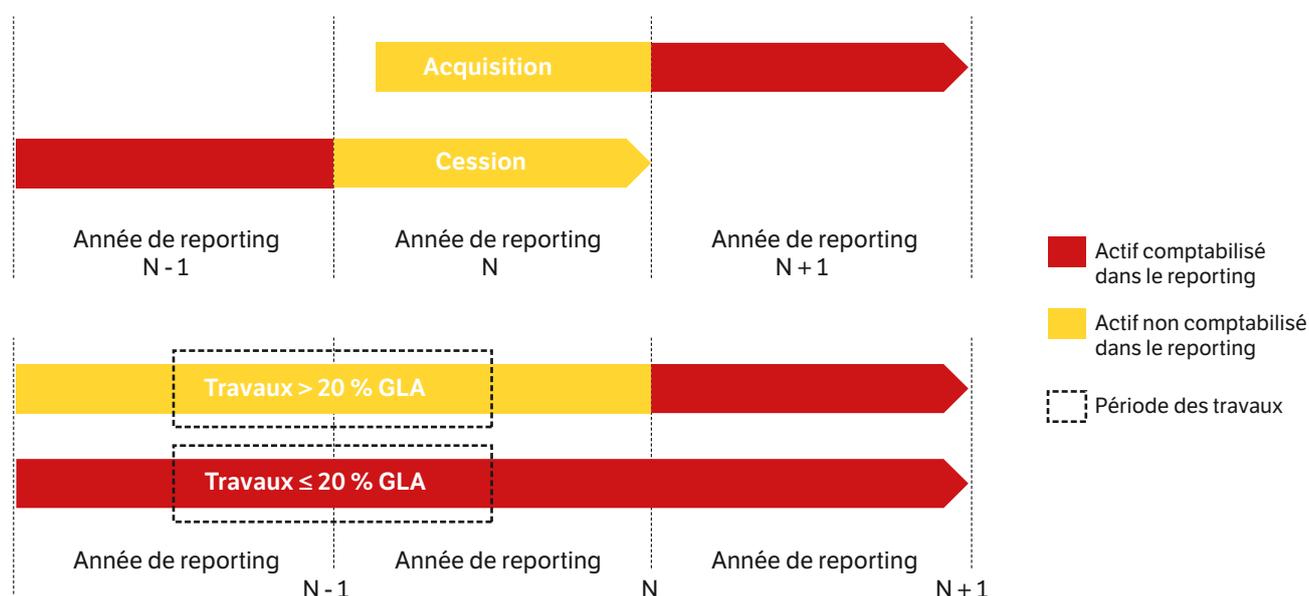
Les données renseignées comme « 2016 » correspondent donc aux indicateurs environnementaux calculés du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 30 septembre 2016 inclus.

De même, les données 2015 sont celles consolidées du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 30 septembre 2015.

Les indicateurs sociaux et sociétaux sont toujours reportés sur une base calendaire, du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2016.

#### 6.5.1.2 TAUX DE COUVERTURE

Pour chaque indicateur, le taux de couverture est renseigné en valeur vénale et en nombre d'actifs (centres commerciaux uniquement). La valeur vénale de chaque actif est issue des



expertises réalisées pour le compte de Mercialys. Les actifs corses sont consolidés à 60 %, conformément au reporting financier.

Pour le taux de couverture en valeur vénale, les actifs Monoprix et les actifs détenus par une société dans laquelle Mercialys est minoritaire (moins de 51 %) sont pris en compte dans le calcul du dénominateur (valeur vénale totale du patrimoine Mercialys prise en compte).

Pour le taux de couverture en nombre d'actifs, seuls les actifs de type « centres commerciaux » sont pris en compte.

### 6.5.1.3 EXCLUSIONS

Certaines des informations exigées par l'article 225 de la loi Grenelle 2, par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte et la loi relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire ne sont pas reportées en raison de la nature des activités de Mercialys et de son organisation. Les raisons motivant ces exclusions sont explicitées ci-dessous.

#### Répartition des salariés par zone géographique

Mercialys exerce ses activités en France uniquement. Aussi, ses collaborateurs se répartissent entre des bureaux parisiens et des bureaux en région. Il semble donc peu pertinent de rentrer dans ce niveau de détail.

#### **Promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail relatives : au respect de la liberté d'association, à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession, à l'élimination du travail forcé ou obligatoire et à l'abolition effective du travail des enfants.**

Mercialys exerce ses activités en France uniquement.

La France a ratifié les huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), à savoir :

1. la convention n° 29 sur le travail forcé ;
2. la convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical ;
3. la convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective ;
4. la convention n° 100 sur l'égalité de rémunération ;
5. la convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé ;
6. la convention n° 111 concernant la discrimination ;
7. la convention n° 138 sur l'âge minimum d'admission à l'emploi ;
8. la convention n° 182 sur les pires formes de travail des enfants.

La France a transcrit dans son droit national les principes fondamentaux de ces conventions.

Plus spécifiquement :

- la liberté d'association est inscrite dans la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 ;
- le droit à la négociation collective a été inscrit dans le Code du travail par la loi du 12 juillet 1971.

Mercialys les respecte donc, au même titre que d'autres obligations réglementaires.

#### **Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme**

Mercialys exerce ses activités en France uniquement. La France a adopté la Déclaration universelle des droits de l'homme en 1948 et ratifié la Convention européenne des droits de l'homme en 1974.

#### **Approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales**

Le patrimoine de Mercialys est uniquement situé en France. Ses centres commerciaux ne sont donc pas localisés dans des zones de stress hydrique (selon la définition de l'ONU, ce sont des régions pour lesquelles la disponibilité en eau par an et par habitant est inférieure à 1 700 m<sup>3</sup>).

#### **Consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation**

Compte tenu de la nature de ses activités, Mercialys n'achète pas directement de matières premières.

Cependant, la Société est amenée à consommer indirectement des matières premières par ses opérations de construction. Un recueil de bonnes pratiques consacré à la gestion de la déconstruction et du recyclage d'un bâtiment et une charte chantier à faible impact environnemental pour améliorer le tri des déchets de chantier sont diffusés auprès des entreprises de travaux œuvrant sur ses chantiers.

#### **Utilisation des sols**

En 2016, Mercialys n'a pas engendré d'artificialisation significative des sols.

#### **Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement**

Les principaux risques environnementaux identifiés sont corrélés à une activité d'exploitation.

Au 31 décembre 2016, Mercialys n'a constaté dans ses comptes aucune provision pour risque environnemental.

#### **Mesures en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire**

En 2016, Mercialys n'a pas réalisé d'action particulière en matière de lutte contre le gaspillage alimentaire. Néanmoins, la Société relaie les initiatives de ses locataires ou des grandes surfaces alimentaires attenantes à ses galeries.

### 6.5.1.4 DÉFINITIONS

#### 6.5.1.4.1 Indicateurs sociaux

##### Embauches

Les embauches sont comptabilisées en nombre de nouveaux contrats signés.

### Taux d'absentéisme

Le taux d'absentéisme brut est calculé à l'aide du nombre total d'heures d'absence. Le taux d'absentéisme net retrace le taux d'absentéisme brut des heures d'absence pour congé maternité et paternité.

#### 6.5.1.4.2 Indicateurs environnementaux

### Consommations d'énergie

Il s'agit des consommations finales d'électricité, de gaz et de chaleur, payées et gérées par le gestionnaire immobilier de Mercialys, Sudeco ou Corin Asset Management pour les actifs corses.

Cet indicateur inclut donc les consommations énergétiques des parties communes du centre (mail et parking) et éventuellement des consommations des boutiques et de l'hypermarché si ces derniers sont raccordés à des installations communes. Les consommations sont reportées sur la base des consommations réelles facturées. Elles ne sont pas corrigées des variations du climat.

### Énergies renouvelables

Une centrale installée sur la toiture d'un centre commercial ou une ombrière située sur un parking est considérée comme une centrale photovoltaïque.

Lorsqu'un centre est équipé d'une installation en toiture et d'ombrières sur le parking, deux centrales sont comptabilisées. De plus, les actifs détenus par une Société dans laquelle Mercialys est minoritaire sont pris en compte dans cet indicateur.

### Intensités d'usage

Les fréquentations utilisées pour le calcul des intensités d'usage (kWh/visiteur, m<sup>3</sup>/visiteur), sont issues des systèmes de comptage qui équipent certains centres. Ils sont calculés sur la même période que les indicateurs environnementaux, c'est-à-dire du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 30 septembre 2016).

### Émissions de gaz à effet de serre

Il s'agit des émissions de gaz à effet de serre générées par :

- les consommations d'énergie (cf. définition ci-avant) ;
- les fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation du centre.

Les facteurs de conversion utilisés pour obtenir les émissions de gaz à effet de serre générées par les consommations énergétiques sont issus de la Base Carbone.

Ils sont rappelés dans le tableau ci-après.

Facteur d'émission (en kg CO <sub>2</sub> eq/kWh)	Électricité	Gaz
<b>France métropolitaine</b>	0,06	
<b>Corse</b>	0,53	0,184
<b>La Réunion</b>	0,701	

Facteur d'émission (en kg CO <sub>2</sub> eq/kWh)	Chaleur urbaine
<b>Paris</b>	0,195
<b>Valence</b>	0,295
<b>Grenoble</b>	0,146

### Émissions de gaz à effet de serre liées aux fuites de fluides frigorigènes

Le calcul des émissions de gaz à effet de serre générées par les fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation se fait suivant la formule suivante :

*émissions de gaz à effet de serre générées par le fluide = quantité du fluide × PRG du fluide avec les émissions de gaz à effet de serre en kilogrammes de CO<sub>2</sub> ; et la quantité de fluide en kilogrammes.*

Les fuites de fluides frigorigènes sont des données déclarées par le prestataire en charge de la maintenance des installations de climatisation.

Les Pouvoirs de Réchauffement Global (PRG) des différents gaz frigorigènes présents sur les installations sont issus de la Base Carbone. Ils sont rappelés dans le tableau ci-après.

Fluide frigorigène	PRG à 100 ans
R22	2 110
R134A	1 550
R407C	1 920
R410A	2 250
R 717	1
RS 45	3 245
RS 70	1 765

### Déchets

Il s'agit des déchets :

- produits par les enseignes ;
- déposés par les visiteurs dans les poubelles du centre.

Les quantités de déchets sont renseignées par le prestataire qui collecte et assure le traitement des déchets sur une plateforme Internet.

### Consommations d'eau

Il s'agit des consommations d'eau potable des parties communes exprimées en m<sup>3</sup>. Ces consommations sont associées aux sanitaires du centre, à son nettoyage et à l'arrosage des espaces verts. En sont exclues les consommations d'eau liées à la sécurité incendie (réseau sprinkler, cuve de stockage, etc.). Ces consommations sont issues de relevés compteur.

### Données du siège social

Les indicateurs environnementaux associés au siège social de Mercialys sont ramenés à la surface occupée par Mercialys dans le bâtiment (tantièmes).

## 6.5.2 Indicateurs EPRA

Conformément aux bonnes pratiques de reporting de l'EPRA (sBPR), Mercialys reporte ses consommations d'énergie, ses émissions de gaz à effets de serre, les quantités de déchets produites et les consommations d'eau de ses centres et de son siège.

### 6.5.2.1 MÉTHODOLOGIE ET ÉVOLUTIONS

Les indicateurs de performance EPRA sont renseignés sur le périmètre des parties communes et parties privatives desservies par des installations communes, dans la logique du périmètre de responsabilité opérationnelle de Mercialys.

Les intensités surfaciques sont calculées à l'aide de la surface des parties communes et des surfaces de parties privatives desservies, afin d'avoir une adéquation entre le périmètre desservi et les surfaces prises en compte.

Les indicateurs de performance EPRA sont calculés sur les bases de données réelles, issues des factures. Ils ne font pas l'objet d'estimation.

Les consommations purement privatives, payées directement par les preneurs sont reportées séparément en page 156 du présent document de référence.

Pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la valeur totale du patrimoine Mercialys.

Les indicateurs de performance EPRA sont renseignés sur une seule typologie d'actifs, le périmètre de reporting ne comportant que des centres commerciaux sur la période de reporting.

Les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée. L'avis des Commissaires aux Comptes est consultable en pages 174 à 175 du présent document de référence.

Les indicateurs de performance EPRA pour les bureaux sont reportés séparément de ceux du portefeuille comme il ne s'agit pas de la même typologie d'actifs et qu'ils ne sont pas détenus par Mercialys.

Sur le patrimoine Mercialys, les indicateurs de performance EPRA liés à l'énergie et au carbone ont diminué à périmètre constant. Les indicateurs de performance liés à l'eau sont restés stables tandis que ceux liés aux déchets ont augmenté, certainement en raison de l'activité des preneurs.

Sur les bureaux, les indicateurs de performance EPRA ont pour la plupart augmenté, en raison d'une augmentation des effectifs.

## 6.5.2.2 INDICATEURS EPRA

## 6.5.2.2.1 Patrimoine Mercialys

Indicateur	Code EPRA	Unité	2015	Taux de couverture	2016	Taux de couverture	Évolution 2016/2015
Consommation totale d'électricité	Elec-Abs	kWh	51 780 758	91 %	46 548 649	82 %	
Consommation totale d'électricité à périmètre constant	Elec-LFL	kWh	46 707 861	86 %	46 473 461	82 %	- 0,5 %
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	kWh	1 383 000	91 %	1 462 000	82 %	
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	kWh	1 383 000	86 %	1 462 000	82 %	+ 6 %
Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	kWh	19 436 403	91 %	15 948 334	82 %	
Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	kWh	17 139 446	86 %	15 945 966	82 %	- 7 %
Intensité énergétique du bâtiment	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	183	84 %	188	82 %	
Total des émissions directes de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub>	4 006	87 %	3 319	79 %	
Total des émissions directes de gaz à effet de serre à périmètre constant	GHG-Dir-LFL	tCO <sub>2</sub>	3 583	78 %	3 318	78 %	- 7 %
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub>	5 902	87 %	5 573	79 %	
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre à périmètre constant	GHG-Indir-LFL	tCO <sub>2</sub>	5 598	78 %	5 569	78 %	- 0,5 %
Intensité carbone du bâtiment	GHG-Int	tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	30,2	80 %	29,8	79 %	
Consommation totale d'eau	Water-Abs	m <sup>3</sup>	137 064	84 %	134 207	75 %	
Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	130 563	75 %	130 703	72 %	+ 0,1 %
Intensité hydrique du bâtiment	Water-Int	m <sup>3</sup> /visite	1,1	71 %	1,17	66 %	
Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	tonnes	6 528	84 %	6 695	75 %	
		% recyclé	21 %	84 %	20 %	75 %	
		% enfoui	79 %	84 %	80 %	75 %	
Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	6 202	77 %	6 623	73 %	+ 7 %
		% recyclé	21 %	77 %	21 %	73 %	
		% enfoui	79 %	77 %	79 %	73 %	
Type et nombre d'actifs certifiés	Cert-Tot	% du patrimoine certifié ou nombre d'actifs certifiés	5	27 %	5	26 %	

### 6.5.2.2 Bureaux occupés par Mercialys

Indicateur	Code EPRA	Unité	2015	Taux de couverture	2016	Taux de couverture	Évolution
Consommation totale d'électricité	Elec-Abs	kWh	181 000	100 %	225 000	100 %	
Consommation totale d'électricité à périmètre constant	Elec-LFL	kWh	181 000	100 %	225 000	100 %	+ 24 %
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	kWh	137 000	100 %	156 000	100 %	
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	kWh	137 000	100 %	156 000	100 %	+ 14 %
Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	Non applicable	6 000	100 %	6 000	100 %	
Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	Non applicable	4 000	100 %	4 000	100 %	- 33 %
Intensité énergétique du bâtiment	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Total des émissions directes de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub>	1,104	100 %	0,736	100 %	
Total des émissions directes de gaz à effet de serre à périmètre constant	GHG-Dir-LFL	tCO <sub>2</sub>	1,104	100 %	0,736	100 %	- 33 %
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub>	37,6	100 %	43,9	100 %	
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre à périmètre constant	GHG-Indir-LFL	tCO <sub>2</sub>	37,6	100 %	43,9	100 %	+ 17 %
Intensité carbone du bâtiment	GHG-Int	tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Consommation totale d'eau	Water-Abs	m <sup>3</sup>	478	100 %	608	100 %	
Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m <sup>3</sup>	478	100 %	608	100 %	+ 27 %
Intensité hydrique du bâtiment	Water-Int	m <sup>3</sup> /visite	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	tonnes	4,7	100 %	5,7	100 %	
		% recyclé	35 %	100 %	34 %	100 %	
		% enfoui	65 %	100 %	66 %	100 %	
Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	4,706	100 %	5,678	100 %	+ 21 %
		% recyclé	35 %	100 %	34 %	100 %	
		% enfoui	65 %	100 %	66 %	100 %	
Type et nombre d'actifs certifiés	Cert-Tot	% du patrimoine certifié ou nombre d'actifs certifiés	0	100 %	0	100 %	

## 6.5.3 Avis du Commissaire aux comptes

### RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC <sup>(1)</sup> sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des Commissaires aux comptes de la société Mercialys, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

#### Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la Société, composé d'un guide des données environnement (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la Société.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre septembre 2016 et février 2017 sur une durée totale d'intervention d'environ huit semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 <sup>(2)</sup>.

## 1. ATTESTATION DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des Directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même code.

### Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

(1) Portée d'accréditation disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

(2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information.

## 2. AVIS MOTIVÉ SUR LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené deux entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des Directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes <sup>(3)</sup> :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif des sites que nous avons sélectionnés <sup>(4)</sup> en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente en moyenne 4 % de l'énergie totale consommée et 5 % environ de la valeur vénale du patrimoine Mercialys, considérées comme grandeurs caractéristiques des volets environnementaux.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles formalisées dans le Guide Sectoriel de Reporting RSE du Conseil National des Centres Commerciaux. Selon ce guide, les impacts environnementaux (énergie et déchets) des centres commerciaux sont suivis sur le périmètre des volumes gérés et achetés (usages pour les parties communes et privatives raccordées), exclusion faite de ceux achetés directement par les preneurs.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 27 février 2017

L'Organisme Tiers Indépendant  
ERNST & YOUNG et Associés

Éric Duvaud  
Associé Développement durable

Bruno Perrin  
Associé

#### (3) Informations sociales :

*Indicateurs (informations quantitatives) : effectifs total inscrit, taux d'absentéisme, accidents du travail, formation ;*

*Informations qualitatives : l'emploi (effectif total et répartitions, les embauches et les licenciements), les conditions de santé-sécurité au travail, les accidents du travail, la diversité et l'égalité des chances et de traitement (les mesures prises en matière d'égalité homme-femme, la lutte contre les discriminations).*

#### Informations environnementales et sociétales :

*Indicateurs (informations quantitatives) : les consommations d'énergies thermique et électrique par surface (kWh/m<sup>2</sup>), la part d'énergies renouvelables, les émissions de GES (scope 1 et 2), la part des déchets dangereux et non dangereux, les consommations d'eau par visiteur (m<sup>3</sup>/visiteur) ;*

*Informations qualitatives : la politique générale en matière environnementale (l'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement, les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions), l'économie circulaire (les mesures de prévention, de recyclage, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets, la consommation d'eau, la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables), le changement climatique (les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la Société, notamment l'usage des biens et services qu'elle produit, l'adaptation aux conséquences du changement climatique) ; l'impact territorial, économique et social (emploi, développement régional, impact sur les populations riveraines ou locales), les relations avec les parties prenantes (les conditions de dialogue, les actions de partenariat ou de mécénat), la loyauté des pratiques (les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs).*

(4) Centres commerciaux de Lanester et de Niort.

**UN CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX MEILLEURS  
STANDARDS AVEC LA NOMINATION  
D'UNE ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE  
PORTANT À**

**58,3 %**

**LE TAUX D'ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS**



**LA GALERIE  
LE PHARE  
DE L'EUROPE**

**75 boutiques  
et restaurants**

La Galerie Le Phare de l'Europe, Brest

# 07

## ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

### **7.1 Organisation opérationnelle ..... 178**

### **7.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino ..... 179**

7.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino .....	179
7.2.2 Convention de Partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon .....	180
7.2.3 Activités de gestion immobilière .....	181
7.2.4 Convention de prestations de services avec Casino .....	182
7.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino .....	183
7.2.6 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino .....	184

7.2.7 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon .....	184
--	-----

7.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis .....	185
--	-----

7.2.9 AFUL .....	185
------------------	-----

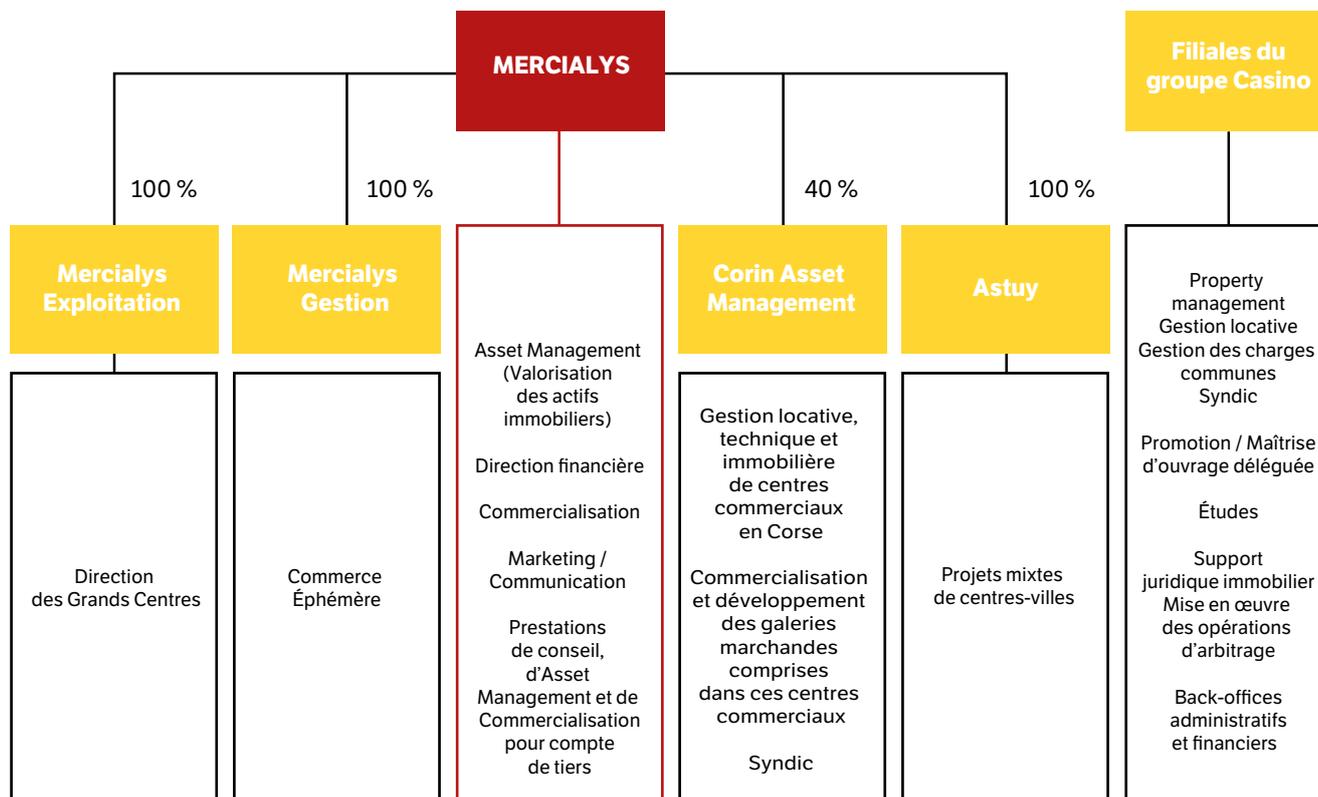
### **7.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys .. 186**

7.3.1 Filiales .....	187
7.3.2 Participations .....	190

## 7.1 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite sommairement dans le rapport du Président.

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



## 7.2 RELATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

Mercialys entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du groupe Casino. La Société a conclu également avec plusieurs entités du groupe Casino diverses conventions portant sur :

- un accès privilégié aux opérations de promotion d'actif immobilier commercial conduites par le groupe Casino (hors magasins alimentaires) et entrant dans le cadre de l'activité de la Société (7.2.2) ;
- les activités de gestion immobilière, principalement liées à la gestion locative, la gestion des charges communes et aux activités de syndic (7.2.3) ;
- des services administratifs et financiers (7.2.4) ;
- des prestations de conseil pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux (7.2.8).

Les principales conventions conclues par la Société avec Casino, Guichard-Perrachon ou des sociétés du groupe Casino sont présentées ci-dessous.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 11 février 2015, le Conseil d'Administration, dans le cadre du renforcement de la gouvernance de Mercialys, a autorisé la mise en place d'une procédure pour les Conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys et les parties liées (5.1.4).

Les conventions suivantes ont fait l'objet de la procédure d'autorisation par le Conseil d'Administration de Mercialys :

- la Convention de Partenariat (7.2.2) ;
- la Convention d'avance en compte courant (7.2.5) ;
- les contrats de licence de marques (7.2.6 et 7.2.7) ;
- la Convention de prestation de conseil (7.2.8).

Les autres conventions portent sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au sens de l'article L. 225-39 du Code de commerce.

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

Mercialys et ses filiales gèrent des baux conclus avec diverses entités du groupe Casino (hors Casino Restauration) : Distribution Casino France, Banque du Groupe Casino, Pacam 2, Sodico 2, Poretta 2, Lion de Toga 2, Hyper Rocade 2, Floréal, et Monoprix pouvant utiliser divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2016 au titre de ces baux se sont élevés à 56,9 millions d'euros. Ils s'élevaient à 37,3 millions d'euros en 2015.

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

Par ailleurs, en vue de l'installation de panneaux et centrales photovoltaïques au sein de ses centres commerciaux situés à La Réunion, Marseille, Bordeaux-Pessac et Fréjus, Mercialys a consenti des baux emphytéotiques aux sociétés d'exploitation des centrales. Les baux conclus en 2009 ont une durée de 20 ans à compter du raccordement de la centrale moyennant une redevance annuelle de 2 euros/m<sup>2</sup> équipé. Le montant des loyers actualisés a été versé en amont à Mercialys qui les a réinvestis dans le capital de la société GreenYellow, filiale de la société Casino, Guichard-Perrachon, dédiée à la production et à la vente d'énergie solaire, ainsi qu'à l'optimisation de la performance énergétique. En 2014, Mercialys a cédé sa participation dans GreenYellow à Casino. Les baux conclus depuis 2010 ont une durée de 23 ans moyennant une redevance forfaitaire payable annuellement le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année.

Casino Restauration, filiale à 100 % du groupe Casino, exploite 19 points de restauration (dont huit cafétérias totalisant 9 121 m<sup>2</sup>), dans des locaux donnés à bail par Mercialys, localisés essentiellement sur des emplacements commerciaux denseignes du groupe Casino.

Les baux relatifs aux cafétérias ont été établis à partir d'un modèle type.

Sept baux ont une durée de douze ans et les loyers versés comportent une partie fixe indexée sur l'indice ILC (« Indice des Loyers Commerciaux »), correspondant au loyer minimum garanti et une partie variable additionnelle, fonction du chiffre d'affaires du locataire. Les baux conclus avec Casino Restauration présentent des modalités identiques à celles de la plupart des baux conclus par la Société, étant toutefois entendu que les cafétérias Casino ne sont pas tenues au versement d'un dépôt de garantie de loyers. L'exonération du paiement du dépôt de garantie serait toutefois caduque en cas de sortie de la société locataire du groupe Casino, de même que dans le cas où la participation du groupe Casino dans le capital de la société Casino Restauration deviendrait inférieure à 80 %, ainsi qu'en cas de vente totale ou partielle du fonds de commerce de la société Casino Restauration, ou de l'une ou plusieurs de ces exploitations, à une société étrangère au groupe Casino. En revanche, ces stipulations conserveront leur plein effet dans les cas où le bien loué deviendrait la propriété d'un tiers autre qu'une société du groupe Casino. Les frais de gestion locative et les grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil sont pris en charge par le locataire.

Par ailleurs, chaque bail comporte une clause de mobilité permettant, en cas de restructuration d'un centre, de demander le déplacement de la cafétéria.

Les autres baux diffèrent de ceux précédemment mentionnés, notamment, sur les modalités suivantes :

- une durée de neuf ans ;

- prise en charge par la Société des frais de gestion locative et du paiement des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil ;
- absence de clause de mobilité.

Les loyers facturés pour l'exercice clos en 2016 au titre des baux consentis par Mercialys à Casino Restauration se sont élevés à 2,2 millions d'euros contre 4,2 millions d'euros en 2015.

## 7.2.2 Convention de Partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon

La Convention de Partenariat (ci-après « la Convention ») signée le 2 juillet 2012 entre Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon a été prorogée en 2014 jusqu'au 31 décembre 2017. En janvier 2017, cette Convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020.

Trois types de projets sont définis comme entrant ou pouvant entrer dans le champ d'application de la Convention :

- les « nouveaux projets » du périmètre qui pourront être ultérieurement inclus dans le champ de la Convention de Partenariat à la demande de Mercialys, dès lors que Casino viendrait à décider de les engager ;
- les « projets à confirmer » correspondant aux « nouveaux projets » approuvés par les instances de gouvernance des parties pour lesquelles ces dernières prennent un engagement de faire leurs meilleurs efforts pour parvenir à leur validation ;
- les « projets validés » correspondant aux « projets à confirmer » ayant fait l'objet d'une commande.

Une procédure accélérée de validation des projets permet aux deux parties de décider de signer directement un acte de vente en vue d'une plus grande flexibilité.

La Convention telle qu'autorisée par le Conseil d'Administration du 14 décembre 2016 et qui doit être approuvée par l'Assemblée Générale de 2017, repose sur les principes suivants :

- un accès privilégié pour Mercialys aux projets d'immobilier commercial développés par Casino et/ou ses filiales en France dans son domaine d'activité (droit de priorité) et la possibilité pour Mercialys de proposer des projets en amont ;
- en contrepartie, un engagement de Mercialys de ne pas investir dans un projet neuf susceptible d'avoir un impact significatif sur un site à enseigne alimentaire du groupe Casino (surface de vente des magasins alimentaires visés de 1 000 m<sup>2</sup>) avec

une clause de survie d'une durée de trois ans à compter de la cessation de la convention ;

- des engagements réciproques et gradués en plusieurs étapes pour accompagner le développement des projets, de l'identification des « Projets à Confirmer » jusqu'à la cession des projets à leur ouverture ;
- une valorisation des projets sur la base des loyers prévisionnels capitalisés par application des taux de la grille de la convention, avec un partage 50/50 de l'éventuel *upside/downside* à l'ouverture avec la possibilité d'asseoir la valorisation de l'actif sur la base d'un TRI projet prévisionnel.

Les principaux aménagements apportés à la Convention par Mercialys et Casino, le 31 janvier 2017, portent sur :

- le renouvellement de la convention de partenariat pour trois années supplémentaires (échéance au 31 décembre 2020) ;
- la pérennisation de la procédure de validation accélérée des projets de plus en plus utilisée depuis son introduction en 2014, avec la formalisation et le développement de ses conditions d'utilisation, laquelle restant soumise à l'accord des deux parties ;
- l'ajustement des mécanismes de détermination du prix, avec l'utilisation de la surface des centres après extension pour déterminer la catégorie du centre dans la grille au lieu de la moyenne des surfaces avant/après extension permettant d'éviter d'éventuels effets de seuil significatifs qui génèreraient une décote complémentaire non justifiée dans la valorisation de l'actif.

En vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, les taux de capitalisation, applicables dans le cadre de la Convention de Partenariat, sont révisés par les parties chaque semestre.

Les taux de capitalisation applicables pour les réitérations signées par Mercialys au second semestre 2016 étaient les suivants :

Type d'actif	Centres commerciaux		Retail parks		Centre-ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
> 20 000 m <sup>2</sup>	5,7 %	6,2 %	6,2 %	6,6 %	5,5 %
de 5 000 à 20 000 m <sup>2</sup>	6,1 %	6,6 %	6,6 %	6,9 %	5,7 %
< 5 000 m <sup>2</sup>	6,6 %	6,9 %	6,9 %	7,6 %	6,2 %

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys par rapport au 30 juin 2016, la grille du taux de capitalisation applicable pour le premier semestre 2017 est la suivante :

Type d'actif	Galerie Marchande		Retail Parks		Centre-Ville
	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
> 20 000 m <sup>2</sup>	5,6 %	6,2 %	6,2 %	6,5 %	5,4 %
5 000 à 20 000 m <sup>2</sup>	6,1 %	6,5 %	6,5 %	6,9 %	5,7 %
< 5 000 m <sup>2</sup>	6,5 %	6,9 %	6,9 %	7,6 %	6,2 %

À la date de la cession, le prix fait l'objet d'un ajustement afin de tenir compte des conditions effectives auxquelles ces actifs sont commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel, positif ou négatif (« upside »-« downside »), entre le prix déterminé dans l'acte de réitération de la commande sur la base des loyers prévisionnels et le prix tel qu'il résulte du calcul à la signature de l'acte de cession sur la base des loyers effectifs contractualisés, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50 % de la différence ainsi constatée.

S'agissant des actifs vacants à la date d'ouverture au public, leur prix sera calculé en tenant compte de ladite vacance, sur la base des loyers nets prévisionnels, des paliers et des franchises

prévisionnels, d'un commun accord entre les parties ou, à défaut d'accord, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1592 du Code civil.

Par ailleurs, le prix sera augmenté des frais pris en charge par Casino liés à la livraison et la constitution des opérations d'audit de cession des opérations de promotion.

En 2016, la Société a acquis, dans le cadre de la Convention de Partenariat, deux nouveaux actifs Monoprix (Saint-Germain en Laye et La Garennes-Colombes), ainsi qu'un projet d'extension de la galerie de Carcassonne Salvaza.

## 7.2.3 Activités de gestion immobilière

Mercialys délègue à Sudeco, filiale à 100 % de L'Immobilier Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites, à l'exception de ses sites corses gérés par Corin Asset Management (7.3.2.3), les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens, ainsi que la gestion administrative des associations ou groupements d'intérêt économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Depuis quelques années, Mercialys Gestion, se fait aussi élire dans cette dernière mission de gestion des associations de commerçants et/ou GIE (essentiellement sur les Grands Centres Commerciaux).

Créée en 1988, Sudeco est spécialisée dans l'activité de gestion locative et d'administration de biens. Elle intervient à titre principal pour le compte de la Société et du groupe Casino ainsi que pour d'autres clients propriétaires de galeries marchandes, principalement des investisseurs institutionnels. À ce jour, la quasi-totalité des actifs de la Société est gérée par Sudeco.

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

de la différence annuelle entre le nouveau loyer négocié et l'ancien loyer.

Dans le cadre de l'activité de gestion administrative des charges communes, des contrats de mandat ont également été conclus, par site, entre la Société et Sudeco.

Les contrats avec Sudeco (mandat de gestion des loyers et impayés et mandat de gestion technique et administrative) ont, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, été signés pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2019. À l'issue de la durée initiale, ces mandats peuvent être renouvelés chaque année pour une durée d'un an. Ces mandats initiaux ne peuvent être renouvelés plus de cinq fois.

Lors de la signature de ces nouveaux mandats, aucun appel d'offres n'a été mené. Cependant, le cabinet PricewaterhouseCoopers a mené une mission de benchmark dont les conclusions ont été remises en février 2015 indiquant que pour les prestations couvertes par un mandat Sudeco l'analyse des pourcentages de facturation n'a pas démontré d'écarts avec ceux pratiqués sur le marché.

La procédure interne conduisant au choix du sous-traitant repose à la fois sur un dialogue entre les équipes d'asset management et de commercialisation ainsi que la Direction générale. Les actifs détenus par Mercialys étant souvent imbriqués avec des actifs détenus par le groupe Casino, le choix de Sudeco sur ces fonctions permet de réaliser des économies d'échelle pour Mercialys.

Dans le cadre de la mise en place au cours de l'exercice 2015 d'une charte relative aux conventions conclues entre parties liées, le Comité des Investissements de Mercialys se prononcera à l'occasion de la prochaine échéance de ce contrat, sur la prorogation de ces contrats.

En vertu de ces mandats, Sudeco procède à une répartition des charges communes générales et des charges privatives des locataires permettant à la Société de refacturer à chaque locataire la part qui lui incombe. Sudeco (i) établit le budget prévisionnel des charges et procède à leur recouvrement, (ii) participe à la négociation et à l'élaboration des contrats signés avec des prestataires de services, (iii) assure le suivi et la réalisation des prestations, (iv) souscrit aux contrats obligatoires (contrôle sécurité incendie, vérification des installations électriques) et (v) procède à l'arrêté des comptes en fin d'année. Sudeco peut également représenter la Société au sein de l'Association des commerçants ou du GIE et participe, lorsqu'elle en a été chargée par l'association ou le GIE, à l'animation du centre.

Sudeco fournit également à la Société un certain nombre de prestations particulières, notamment la surveillance et l'exécution des travaux exceptionnels et des grosses réparations.

Sudeco perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage du budget annuel. Pour la gestion des travaux, Sudeco perçoit une rémunération fixée selon un barème prenant en compte le type de travaux.

La rémunération due à Sudeco en cas de modification du règlement de jouissance, du règlement intérieur ou de tout autre document visant à réglementer la vie dans un centre commercial, fait l'objet d'une facturation d'honoraires distincte.

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

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

Chacun des mandats est conclu entre la Société et Sudeco pour une durée initiale d'un an, renouvelable, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant un délai de prévenance de trois mois.

La Société est, en outre, en droit de résilier les mandats conclus avec Sudeco en cours, sous réserve du respect d'un préavis de trois mois. Par ailleurs, chacun de ces contrats est résiliable de plein droit, sans indemnité et sans préavis, au gré de la Société en cas de (i) non-respect des obligations légales et réglementaires mises à la charge de Sudeco (carte professionnelle, garantie financière), (ii) cessation de l'assurance professionnelle que Sudeco s'est engagée à maintenir tout au long de l'exercice de son mandat et (iii) en cas d'inexécution par Sudeco des obligations mises à sa charge.

Les honoraires versés par la Société et ses filiales à Sudeco en 2016 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 5 874 milliers d'euros contre 5 391 milliers d'euros au 31 décembre 2015 (Note 25 de l'Annexe aux États financiers consolidés).

## 7.2.4 Convention de prestations de services avec Casino

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

Conformément aux dispositions de cette Convention de prestations de services du 8 décembre 2005, les parties ont souhaité actualiser le périmètre des prestations en fonction de l'évolution de leurs modèles respectifs et réaliser un benchmark afin de définir la base de la rémunération correspondante.

Une nouvelle Convention de prestations de services (ci-après « la Nouvelle Convention ») a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 11 mars 2015, laquelle vient se substituer à la Convention de prestations de services du 8 décembre 2005.

Le contrat de prestation de services avec Casino est signé jusqu'au 31 décembre 2019. Lors de la signature de la nouvelle convention de prestation de services signée en mars 2015, intégrant de nouvelles modalités de facturations, aucun appel d'offres n'a été réalisé, une mission de benchmark de PricewaterhouseCoopers ayant été réalisée afin de valider la pertinence des modalités de rémunération au regard du nouveau périmètre des prestations rendues ainsi que des pratiques en vigueur dans d'autres groupes. Sur cette base, dans le cadre de la procédure de contrôle mise en place pour les Conventions entre Parties liées, le Comité d'audit a émis un avis favorable sur cette nouvelle Convention qui a été approuvée par le Conseil d'Administration de Mercialys.

Une nouvelle analyse de benchmark, dans le cadre du suivi de la facturation, a été demandée par le Comité d'audit et a été réalisée au second semestre 2016, concluant à un mode de facturation équilibré pour Mercialys et Casino.

Aux termes de cette Nouvelle Convention, Mercialys bénéficie d'assistance :

- en matière de gestion administrative : juridique, ressources humaines, assurance et fiscalité ;
- en matière de comptabilité-finances : comptabilité, établissement des comptes annuels sociaux et des comptes consolidés annuels et semestriels, ingénierie et opérations financières, analyse et suivi des risques financiers, gestion des opérations bancaires et de trésorerie, assistance dans le pilotage de la structure financière, gestion et renouvellement des financements bancaires et obligataires, gestion du risque de taux ;
- en matière immobilière : gestion locative des actifs de la Société, gestion des charges communes, missions éventuelles de maîtrise d'ouvrage déléguée, recours au cas par cas à la cellule de promotion immobilière de Casino par le biais de contrats de promotion immobilière classiques sur les opérations de restructuration du patrimoine de la Société, recours à la cellule Études et Expansion du groupe Casino ;
- en matière informatique : assistance, maintenance et évolution des outils, applications et infrastructures, exploitation des systèmes d'information, accès au support hotline, gestion du parc micros, gestion de la téléphonie (abonnements et équipements) ainsi qu'au cas par cas, études et développements informatiques spécifiques en mode projet.

L'exécution des prestations en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance, en matière immobilière ou en matière informatique (hors études et développements spécifiques qui feront l'objet de devis particuliers et hors gestion du parc micro qui sera externalisé) fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle révisée chaque année, d'un commun accord entre les parties, sur la base des coûts budgétés par Casino, qui interviendra au plus tard le 30 novembre de l'année en cours. Les parties pourront décider d'une régularisation du montant forfaitaire au 4<sup>e</sup> trimestre de chaque exercice.

En cas de désaccord entre les parties sur cette révision, la rémunération sera égale à celle de l'année précédente, à prestations identiques.

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

L'exécution des prestations juridiques et fiscales, ou en matière de ressources humaines, d'assurances, de comptabilité, de consolidation, de centralisation, de contrôle de gestion, de gestion de trésorerie et d'informatique (hors études et développements spécifiques et hors gestion du parc micro-informatique) fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle révisée chaque année, d'un commun accord entre les parties, sur la base des coûts supportés par Casino.

La Société a la possibilité de faire procéder à une étude (« benchmark ») qualitative et financière des prestations, Casino s'engageant à prendre en compte les conclusions du benchmark

pour proposer à la Société l'amélioration de la qualité et/ou des coûts des prestations.

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

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

Les Parties ont la faculté, à tout moment, de résilier en tout ou partie cette Convention, en mettant fin à l'exécution d'une ou plusieurs prestations, sans indemnité à leur charge, sous réserve d'observer un préavis de douze mois, donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

En 2016, les Parties ont décidé d'apporter des aménagements à la Nouvelle Convention de prestations de services notamment en révisant le budget à la hausse pour passer de 1 950 milliers d'euros à 2 080 milliers d'euros. Cette hausse s'explique par des prestations spécifiques supplémentaires de Fund management fournies à Mercialys ainsi que d'une revalorisation des prestations en matière de comptabilité, de consolidation et de centralisation.

Pour 2016, le montant des prestations facturées s'élève à 2 080 milliers d'euros, hors taxes contre 1 950 milliers d'euros pour 2015 (Note 25 de l'Annexe aux États financiers consolidés).

## 7.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino

Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon ont signé le 25 juillet 2012 une convention d'avances en compte courant de maturité 3 ans, permettant à Mercialys de bénéficier d'une avance confirmée de Casino à hauteur de 50 millions d'euros. Par acte modificatif en date du 26 février 2015, cette convention a été prorogée jusqu'en décembre 2017 et Casino Finance a été substituée à Casino, Guichard-Perrachon dans ses droits et engagements.

Cette avance est composée de deux tranches selon les modalités suivantes :

- une tranche plafonnée à 10 millions d'euros, disponible le jour même, rémunérée au taux Euribor 1 mois majorée d'une marge de 60 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge A) ;
- une tranche d'un montant maximal de 50 millions d'euros, disponible sous trois jours, rémunérée au taux Euribor 1 mois, Euribor 2 mois ou Euribor 3 mois, majorée d'une marge de 85 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge B) ;
- une commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge, en ligne avec le mécanisme de la ligne de crédit revolving bancaire de Mercialys.

Par un avenant n° 1 à l'acte modificatif à ladite Convention, signée le 14 février 2017, Mercialys et Casino Finance ont décidé de prolonger cette convention jusqu'en décembre 2019 afin que cette

avance continue à être incluse dans le ratio de liquidité calculé par Standard & Poor's, participant à la notation BBB/perspective stable de Mercialys, et d'en faire évoluer les conditions comme suit compte tenu du coût des ressources financières de Casino :

- pour la tranche plafonnée à 10 millions d'euros, celle-ci sera rémunérée au taux Euribor 1 mois (avec plancher à 0 %) majorée d'une marge de 40 points de base, en diminution de 20 points de base ;
- pour la tranche de 50 millions d'euros, la marge a été portée à 95 points de base, le coût du tirage du RCF de Casino ayant évolué à la hausse, étant précisé que ce niveau de ratio ayant été calculé sur un ratio Dette Financière nette/EBITDA de Casino estimé à fin 2016, la marge sera revue en mars 2017 si le ratio retenu ressortait dans une fourchette différente de l'estimation.

Dans le cadre de la procédure des conventions entre parties liées, ces modifications ont été examinées par le Comité d'audit de Mercialys qui a émis un avis favorable et ont ensuite été approuvées par le Conseil d'Administration de Mercialys réuni le 14 décembre 2016.

Pour 2016, le montant versé par Mercialys au titre de la non-utilisation de cette ligne s'est élevé à 173 milliers d'euros, hors taxes montant identique à celui versé en 2015.

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

Mercialys a conclu le 8 septembre 2005 un contrat de licence de marque avec la société L'Immobilière Groupe Casino aux termes duquel cette dernière concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif à Mercialys portant sur la marque « Cap Costières » déposée à l'Institut National de la Propriété Industrielle le 14 octobre 2002, enregistrée sous le numéro 02 3 188 709 dans la classe 35, renouvelée en 2012.

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

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

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

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

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

Marque	Date de dépôt	Date de déclaration de renouvellement	Numéro d'enregistrement	Classes
BEAULIEU (dénomination)	23/01/2006	06/01/2016	06 3 405 097	16, 35 et 36
BEAULIEU... pour une promenade (visuel en couleurs)	21/03/2006	07/01/2016	06 3 417 884	5, 16, 35 et 36
NACARAT (dénomination)	20/01/2006	22/01/2016	06 3 404 612	16, 35 et 36
NACARAT (visuel en couleurs)	27/01/2006	22/01/2016	06 3 406 367	16, 35 et 36

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

Dans le cas où Casino souhaiterait céder l'une (ou plusieurs) des marques objets du contrat, la Société bénéficie d'un droit

prioritaire d'achat de la (ou des) marque(s) qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours. En cas de faute grave ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse durant un délai de huit jours.

## 7.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestation de conseil (ci-après « la Convention Cadre de Prestation de Conseil ») intégrant les aménagements apportés à la Convention le 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées.

Mercialys, en sa qualité de Prestataire, s'engage à fournir une prestation de services fonctionnels pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux. Ces prestations de services peuvent recouvrir des missions d'asset management, des missions de commercialisation sur des sites en exploitation ou en projets (hors projets réalisés dans le cadre de la Convention de Partenariat entre Mercialys et Casino), et des missions de marketing.

La facturation au titre de cette Convention Cadre de Prestation de Conseil est variable d'une année sur l'autre. Une clause de rendez-vous est ainsi prévue en fin d'exercice afin d'ajuster la facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N+1. En effet, la facturation est établie en fonction du temps passé par les équipes d'asset management de Mercialys sur la détermination et la mise en œuvre de projets portés par le groupe Casino. Compte tenu du coût global de ces effectifs et de la quote-part effective de temps concernée au titre du plan de charge, les conditions financières de la Convention ont été fixées à 207 508 euros hors taxes au titre de l'exercice 2016.

Au titre de 2016, Mercialys a perçu une rémunération d'un montant de 208 milliers d'euros hors taxe contre 343 milliers d'euros hors taxes en 2015.

## 7.2.9 AFUL

Parmi les actifs immobiliers apportés en octobre 2005 par L'Immobilière Groupe Casino, un très grand nombre fait l'objet de divisions en volumes et est organisé en AFUL (« Association Foncière Urbaine Libre »), dans laquelle chaque membre dispose d'un nombre de voix proportionnel aux surfaces existantes dans le volume dont il est propriétaire. Suivant la nature des décisions à prendre, l'Assemblée Générale de l'AFUL statue à la majorité simple, la majorité absolue, la majorité des deux tiers des voix ou à l'unanimité.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont en principe prises à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Cependant, la décision d'autorisation d'installation d'une enseigne ou d'une antenne ou d'instauration d'un stationnement payant sur le parc de stationnement est prise à la majorité absolue des

voix appartenant à tous les membres de l'AFUL. À défaut de décision prise à la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité simple.

Les décisions relatives aux travaux d'amélioration, à la création d'équipements nouveaux, à l'extension du parking ou l'amélioration des accès extérieurs au parking ou encore à l'action en exécution forcée des dispositions, autres que le recouvrement des charges, de l'état descriptif de division en volumes ou du règlement intérieur du centre commercial, sont prises à la majorité des membres de l'AFUL représentant au moins les deux tiers des voix. La décision relative à la modification de ces deux actes est également prise à la majorité des deux tiers. Enfin, la modification de la répartition des charges, autre que résultant d'une modification de la consistance d'un volume, est prise à l'unanimité des voix des membres de l'AFUL.

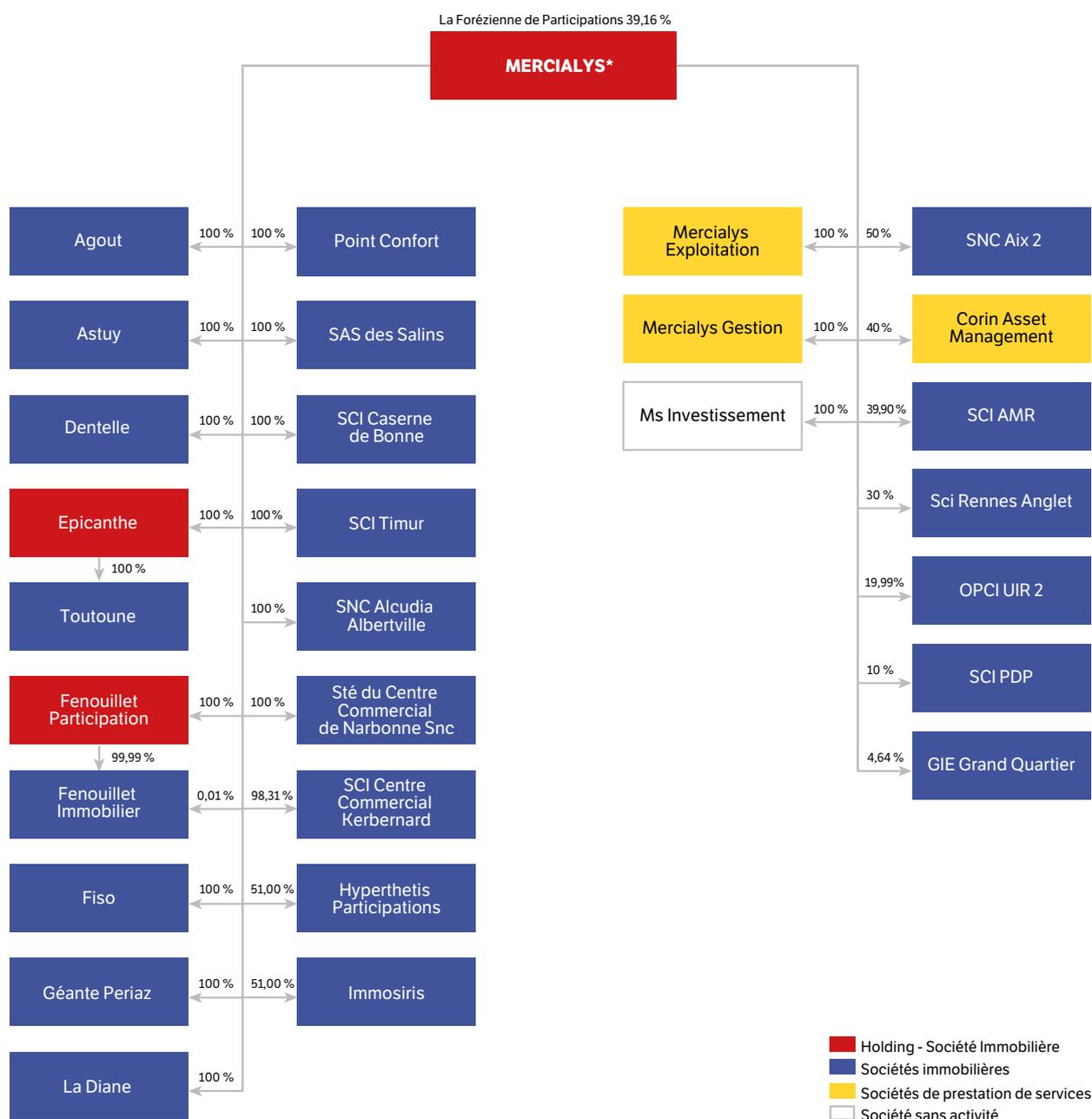
## 7.3 FILIALES ET PARTICIPATIONS - ORGANIGRAMME DU GROUPE MERCIALYS

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

À la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2016, Mercialys a pris une participation minoritaire au sein de la SCI Rennes-Anglet. Mercialys a également au cours de l'exercice 2016 procédé à la création de deux filiales : ASTUY et MS Investissement. Mercialys a, au cours du 4<sup>e</sup> trimestre

2016, pris le contrôle de la SNC Fenouillet Participation et de sa filiale, la SNC Fenouillet Immobilier.

Le tableau des filiales et participations figure à la Note 21 de l'Annexe aux comptes sociaux de Mercialys. Outre le chiffre d'affaires réalisé et le résultat de l'exercice, ce tableau indique notamment, pour chacune des sociétés, les capitaux propres, la valeur d'inventaire des titres et les dividendes encaissés.



\* Détention directe et indirecte.

Les % indiqués correspondent aux % de détention du capital au niveau du Groupe Mercialys.

### 7.3.1 Filiales

#### 7.3.1.1 SOCIÉTÉ DE PRESTATION DE SERVICES

##### 7.3.1.1.1 Mercialys Gestion

Cette filiale regroupe les activités de gestion des Grands Centres Commerciaux, de commercialisation des galeries marchandes et de développement du Commerce Éphémère.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 12,7 millions d'euros contre 8,1 millions d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice 2016 ressort à 690 milliers d'euros, contre 1 994 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

##### 7.3.1.1.2 Mercialys Exploitation

Cette filiale, constituée le 3 décembre 2015, a pour activité l'exploitation commerciale de Centres Commerciaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 2,4 millions. Le résultat de l'exercice 2016 est une perte de 481 milliers d'euros.

#### 7.3.1.2 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

##### 7.3.1.2.1 Agout SNC

La société Agout est propriétaire d'un volume dépendant d'un ensemble immobilier à usage commercial situé à Castres (Tarn) au sein duquel une extension de la galerie marchande représentant une surface de 2 350 m<sup>2</sup> ouverte au public en mai 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 537 milliers d'euros contre 536 milliers d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 148 milliers d'euros, contre 103 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

##### 7.3.1.2.2 Dentelle SNC

La société Dentelle est propriétaire de diverses parcelles de terrain situées sur les Communes du Puy-en-Velay et de Vals-Près-le Puy (Haute-Loire), sur lesquelles un nouveau *retail park* de 6 100 m<sup>2</sup> SHON (Surface Hors Œuvre Nette) a été construit et ouvert en 2013, à proximité directe de l'hypermarché Géant Casino.

La société a bénéficié d'une garantie locative, accordée par la société Plouescadis, d'un montant annuel de 663 milliers d'euros courant du 1<sup>er</sup> août 2010 jusqu'à l'ouverture du *retail park*.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a enregistré un chiffre d'affaires hors taxes de 375 milliers d'euros contre 338 milliers d'euros au 31 décembre 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 223 milliers d'euros contre 84 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

##### 7.3.1.2.3 Fiso SNC

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial d'Istres composée de 44 locaux commerciaux et détient également une participation dans l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4 millions d'euros contre 3,5 millions d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 3,2 millions d'euros, contre 2,3 millions d'euros au 31 décembre 2015.

##### 7.3.1.2.4 Géante Périaz SNC

La société Géante Périaz est propriétaire de volumes dépendant d'un ensemble immobilier situé à Seynod (Haute-Savoie), au sein desquels une extension de la galerie marchande représentant la création de 4 900 m<sup>2</sup> GLA et 36 nouvelles boutiques, a été réalisée et a ouvert au public le 20 octobre 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,5 million d'euros contre 1,7 million d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 522 milliers d'euros contre 1 million d'euros au 31 décembre 2015.

##### 7.3.1.2.5 Hyperthétis Participations SAS

La société Hyperthétis Participations est détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI SPF2, et est propriétaire de neuf hypermarchés dont trois à transformer : Aix-en-Provence, Angers, Brest, Nîmes, Niort, Fréjus, Istres, Narbonne et Vals-près-le-Puy.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 14,4 millions d'euros contre 5,8 millions d'euros au 31 décembre 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 11,3 millions d'euros contre 4,6 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Un pacte a été signé entre les associés d'Hyperthétis Participations afin d'organiser la gouvernance de la Société. Le pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la Société qui s'achève le 30 avril 2022, hors cas de cessions libres telles que définies dans le pacte.

Casino bénéficie d'une option d'achat sur les titres de la Société et sur les actifs immobiliers de la Société, cette dernière option ne pouvant être exercée qu'une seule fois et sur l'ensemble des actifs Immobiliers.

Mercialys bénéficie d'une option d'achat portant sur l'intégralité des titres de SPF 2 Hyperthe et sur les actifs immobiliers de la société.

En outre, les associés disposent d'une option d'achat réciproque si l'un des associés ne bénéficiait plus du régime d'exonération visé à l'article 208 C du Code Général des Impôts, soit de façon temporaire, soit de façon définitive. En cas d'exercice de cette option, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime n'aura pas à indemniser la Société de l'éventuel préjudice subi par cette dernière du fait de la perte du régime d'exonération. En revanche, si l'option d'achat réciproque n'est pas exercée, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime devra indemniser la Société du préjudice subi par cette dernière du fait de la perte de ce régime d'exonération.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

Un contrat de prestation de services avec concession de licence de marque a été conclu entre Hyperthétis Participations et Mercialys.

### 7.3.1.2.6 Immosiris SAS

Cette société est détenue à 51 % par Mercialys et à 49 % par l'OPCI REAF géré par BNP Paribas REIM France, et est propriétaire de la galerie marchande de Clermont-Ferrand, ainsi que de l'hypermarché attenant à la galerie.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 7,3 millions d'euros contre 1 million d'euros au 31 décembre 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 6,3 millions d'euros contre 867 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

Un pacte a été signé entre les associés de la société Immosiris afin d'organiser la gouvernance de la Société. Le pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la Société qui s'achève le 30 avril 2023, hors cas de cessions libres telles que définies dans le pacte.

Mercialys bénéficie d'une clause de liquidité portant sur l'intégralité des titres détenus par Real Estate Access Fund. Cette option n'existe que dans le cas d'un changement de gestionnaire ou d'un changement de contrôle de Real Estate Access Fund, ou dans le cadre de l'entrée d'un concurrent au capital de Real Estate Access Fund, ou de nouveaux investisseurs.

Le pacte prévoit par ailleurs l'exercice d'une option d'achat sur l'Hypermarché au bénéfice Casino (ou l'un de ses affiliés).

En outre, les associés disposent d'une option d'achat réciproque si l'un des associés ne bénéficiait plus du régime d'exonération visé à l'article 208 C du Code général des impôts, soit de façon temporaire, soit de façon définitive. En cas d'exercice de cette option, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime n'aura pas à indemniser la Société de l'éventuel préjudice subi par cette dernière du fait de la perte du régime d'exonération. En revanche, si l'option d'achat réciproque n'est pas exercée, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime devra indemniser la Société du préjudice subi par cette dernière du fait de la perte de ce régime d'exonération.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

Enfin, Real Estate Access Fund bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession de la galerie marchande qui interviendrait consécutivement ou postérieurement à l'exercice, par Casino (ou l'un de ses affiliés), de l'option d'achat sur l'Hypermarché.

Par ailleurs, un contrat de prestation de services ainsi qu'un contrat d'*asset management* ont été signés entre Immosiris et Mercialys.

### 7.3.1.2.7 La Diane

La société La Diane est propriétaire d'une participation dans l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 0 euro contre 0,2 million d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 48 milliers d'euros contre 3 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

### 7.3.1.2.8 Point Confort

Cette filiale est propriétaire d'une extension de 1 500 m<sup>2</sup> de la galerie commerciale d'Aurillac.

Elle détient également une participation dans les sociétés La Diane, Fiso SNC, Société du Centre Commercial de Narbonne SNC, SNC Agout, SNC Dentelle, SNC Géante Périaz, SCI Timur, SCI Caserne de Bonne, SNC Alcludia Albertville et OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 419 milliers d'euros contre 53 milliers d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 285 milliers d'euros contre 181 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

### 7.3.1.2.9 SAS des Salins

La SAS des Salins est propriétaire de l'extension de la galerie commerciale du site de Fréjus, située Allée des Hirondelles, composée de 22 boutiques, acquise en juillet 2012.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1,5 million d'euros contre 1,6 million d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 872 milliers d'euros contre 1,1 million d'euros au 31 décembre 2015.

### 7.3.1.2.10 SCI Caserne de Bonne

Cette filiale, entrée dans le périmètre le 31 décembre 2010, détient le centre commercial de centre-ville « la Caserne de Bonne » à Grenoble regroupant 17 300 m<sup>2</sup> GLA de commerces : neuf grandes et moyennes surfaces dont Monoprix et « Au Vieux Campeur », 38 boutiques, cinq kiosques et cinq restaurants, 2 800 m<sup>2</sup> de bureaux et 300 places de stationnement. Le centre, ouvert en septembre 2010, s'inscrit dans un programme plus vaste de revalorisation de 8,5 hectares d'anciens terrains militaires incluant également 850 logements, une résidence hôtelière, un hôtel 4 étoiles, une résidence étudiante, un cinéma, une piscine, une école et deux parcs paysagers.

La société bénéficie d'une garantie locative de trois ans renouvelable accordée par les sociétés Plouescadis et Opalodis.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,5 millions d'euros contre 5,7 millions d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,1 millions d'euros contre 1,7 million d'euros au 31 décembre 2015.

### 7.3.1.2.11 SCI Timur

La société Timur est propriétaire des parkings du centre commercial Sainte Marie Duparc à l'Île de la Réunion ainsi que d'un ensemble commercial, d'une surface d'environ 8 500 m<sup>2</sup> GLA, incluant des surfaces à destination de services et de restauration et des surfaces à destination de commerces.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,6 millions d'euros contre 4,2 millions d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,2 millions d'euros contre 2,4 millions d'euros au 31 décembre 2015.

#### 7.3.1.2.12 SNC Alcudia Albertville

Cette société, acquise le 2 décembre 2013 dans le cadre de la Convention de Partenariat, développe le projet d'extension du *retail park* situé à proximité du centre commercial d'Albertville. Il permettra d'accueillir cinq nouvelles enseignes et de transférer la cafétéria située dans le centre commercial, permettant ainsi d'envisager dans une seconde phase, la réhabilitation de la galerie marchande et l'accueil de douze nouveaux commerces. L'ouverture au public s'est faite progressivement à compter du 2 février 2014.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 286 milliers d'euros contre 625 milliers d'euros au 31 décembre 2015. Le bénéfice de l'exercice 2016 s'élève à un montant de 4,6 millions d'euros contre 57 milliers d'euros en 2015.

#### 7.3.1.2.13 Société du Centre Commercial de Narbonne SNC

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial de Narbonne qui compte 28 locaux commerciaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,1 million d'euros contre 1,1 million d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 348 milliers d'euros contre 866 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

#### 7.3.1.2.14 SCI Centre Commercial Kerbernard

Cette filiale, dont le capital est réparti entre Mercialys à hauteur de 98,31 % et une indivision pour 1,69 %, est propriétaire de la majeure partie des volumes constituant la galerie marchande du centre commercial Géant Casino de Brest (29) ainsi que les parkings. Aucun accord particulier n'existe entre Mercialys et l'associé minoritaire.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,1 millions d'euros contre 3,8 millions en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 millions d'euros contre 3,3 millions d'euros au 31 décembre 2015.

#### 7.3.1.2.15 Astuy SAS

La société Astuy a été créée le 3 août 2016. Cette société a pour vocation d'intégrer les projets de promotion immobilière, notamment autour des actifs Monoprix de centre-ville.

Le résultat au 31 décembre 2016 est une perte de 4 milliers d'euros.

#### 7.3.1.2.16 Fenouillet Immobilier et Fenouillet Participation

La société Fenouillet Immobilier détient l'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet. Ce projet a été développé par Foncière Euris dans le cadre d'un partenariat avec Mercialys.

La Société Fenouillet Participation détient 100 % de la société Fenouillet Immobilier. À fin 2016, Mercialys a exercé l'option à la juste valeur qu'elle détenait sur le projet d'extension du centre commercial. Mercialys possédait auparavant 10 % des titres de la société Fenouillet Participation.

Au 31 décembre 2016, Mercialys est propriétaire de 100 % des titres.

La société Fenouillet Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires au 31 décembre 2016 de 2,1 millions d'euros contre 20,7 millions au 31 décembre 2015. Le résultat au 31 décembre 2016 est une perte de 452 milliers d'euros, contre un bénéfice de 42 milliers d'euros en 2015.

La société Fenouillet Participation a clôturé l'exercice 2016 sur une perte de 564 milliers d'euros contre une perte de 1 million d'euros au 31 décembre 2015.

### 7.3.1.3 HOLDING IMMOBILIÈRE

#### 7.3.1.3.1 Epicanthe SAS

La société Mercialys a acquis en octobre 2015 la SAS Epicanthe.

Cette dernière a acquis en novembre 2015 les parts de la SARL Toutoune, propriétaire d'un terrain de 8 hectares à Saint-André de la Réunion.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a affiché une perte de 13 milliers d'euros.

### 7.3.1.4 SOCIÉTÉS SANS ACTIVITÉ

#### 7.3.1.4.1 MS Investissements

Cette société ne détient aucun actif et n'a fait l'objet d'aucun flux d'activité au cours de l'exercice 2016.

## 7.3.2 Participations

### 7.3.2.1 SNC AIX 2

Dans le cadre de la Convention de partenariat, Mercialys a acquis, le 2 décembre 2013, auprès du groupe Casino sa participation dans la société SNC Aix 2, en sorte que cette dernière est dorénavant détenue à parité par Mercialys et le groupe Altarea.

Cette société a développé le projet d'extension de la galerie marchande du centre commercial d'Aix-en-Provence, permettant d'accueillir 28 nouvelles boutiques. L'ouverture au public s'est déroulée en deux phases : l'une en mai 2014, l'autre en avril 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,9 million d'euros contre 1,5 million d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 449 milliers d'euros contre 394 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

### 7.3.2.2 SCI AMR

En avril 2013, Mercialys a initié un partenariat avec Amundi au travers de la constitution de la SCI AMR, détenue à hauteur de 43,4 % par Mercialys et de 56,6 % par OPCIMMO (OPCI grand public géré par Amundi), à qui Mercialys a cédé ou fait apport de quatre galeries marchandes : Paris Saint-Didier, Montauban, Valence 2 et Angoulême. La SCI AMR a acquis également le 29 décembre 2016 les sites de Niort et Albertville, cédés par Mercialys. Suite à cette opération et l'arrivée de 2 SCPI au capital de la SCI AMR, la participation de Mercialys a été ramenée à 39,9 %.

Un pacte a été signé entre les associés de la SCI AMR afin d'organiser la gouvernance de cette Société.

Les associés ont le 29 décembre 2016 signé un avenant au pacte initial afin, notamment d'y insérer les deux nouveaux actifs, Niort et Albertville, d'y intégrer les 2 SCPI mais également afin de proroger la durée de la SCI, celle-ci étant initialement de dix années. Les associés ont par ailleurs modifié la clause de rendez-vous, afin de pouvoir se prononcer sur la prorogation de la société, dans un délai de huit ans à compter du 29 décembre 2016. La prorogation de la Société requerra une décision prise à la majorité renforcée des deux tiers. Si un associé minoritaire refuse la prorogation, il dispose du droit de céder sa participation sur la base d'un prix déterminé en fonction d'un ANR. En cas de désaccord entre les associés, la société devra être liquidée.

Le pacte prévoit un droit de refus en cas de transfert partiel ou total des parts d'un ou des associés.

Mercialys dispose par ailleurs d'un mandat d'*asset management*, d'un mandat de commercialisation et d'un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (loyers comptabilisés) de 5,5 millions d'euros contre 5,6 millions d'euros en 2015. Le résultat de l'exercice est une perte de 7,6 millions d'euros contre une perte de 4 millions d'euros au 31 décembre 2015.

### 7.3.2.3 CORIN ASSET MANAGEMENT

Cette société est détenue par Mercialys en partenariat avec la Société Corin qui détient 60 % du capital.

Elle assure la gestion locative, technique et immobilière des cinq centres commerciaux corses dont Mercialys a acquis 60 % des droits immobiliers indivis en décembre 2006 et janvier 2007. Elle assure également la commercialisation et le développement des galeries marchandes comprises dans ces centres commerciaux ainsi que la gérance de l'indivision existant entre Corin et la Société.

Les statuts de Corin Asset Management prévoient une clause d'incessibilité des actions. Cette période a pris fin le 19 septembre 2015.

Un droit de préemption existe en cas de cession d'actions, proportionnel à la participation de chacun des associés dans le capital compte non tenu des actions offertes.

Un mandat de gestion locative et de gestion des charges a été conclu entre Corin Asset Management et l'indivision propriétaire de cinq centres commerciaux en Corse (dont Mercialys détient 60 % des droits immobiliers indivis).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 027 milliers d'euros contre 1 003 milliers d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 111 milliers d'euros contre 96 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

### 7.3.2.4 OPCI UIR II

En juillet 2011, les sociétés Mercialys et Union Investment, un gérant de fonds allemand très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI, dénommé OPCI UIR II, dont la vocation est d'accueillir des actifs commerciaux matures en fonction des opportunités offertes par le marché.

Cet OPCI, détenu à hauteur de 19,99 % par Mercialys, a acquis, en 2011, la galerie marchande du centre commercial de Bordeaux-Pessac (33).

Mercialys et Union Investment ont conclu un *Shareholder Agreement* qui prévoit que :

- Mercialys disposait d'une option d'achat du 1<sup>er</sup> juillet 2014 au 28 juillet 2014 ;
- Mercialys disposait d'une option de vente « lock-up period » allant du 8 juillet 2011 au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;
- Union Invest bénéficiait d'une option de vente du 31 mai 2014 au 30 juin 2014.

Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription en cas de transfert partiel ou total des parts d'un ou des associés.

Le *Shareholder Agreement* prévoit également un droit de sortie conjointe totale ou proportionnelle ainsi qu'un droit de sortie forcée.

Il existe entre Mercialys et UIR2 un mandat d'asset management, un mandat de commercialisation et un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, l'OPCI UIR II a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (produits immobiliers comptabilisés) de 5,3 millions d'euros contre 5,9 millions d'euros en 2015. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,4 million d'euros contre 1,9 million d'euros au 31 décembre 2015.

### 7.3.2.5 SCI RENNES ANGLET

La société SCI Rennes Anglet, créée le 15 juin 2016, détient et exploite les sites de Rennes et Anglet. Elle est détenue à 30 % par Mercialys et 70 % par l'OPPCI SEREIT France.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, exercice de sept mois, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 2,2 millions d'euros pour afficher une perte de 2,9 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Un pacte a été signé entre les associés de la SCI Rennes Anglet afin d'organiser la gouvernance de cette société.

Le Pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la Société qui s'achève le 30 juin 2022 (inclus), hors cas de cessions « libres » telles que définies au sein du pacte.

Distribution Casino France bénéficie d'une option d'achat sur les titres de la Société, cet exercice étant réservé à des cas limitativement énumérés au sein du pacte. Distribution Casino France bénéficie également d'une option d'achat sur la totalité des actifs Immobiliers détenus par la Société, dans des conditions limitativement énumérées au sein du pacte.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, les associés bénéficient d'un droit de première offre puis d'un droit de sortie conjointe.

Une obligation de sortie conjointe est également prévue, à l'issue de la période d'inaliénabilité, en cas de réception par SEREIT, d'une offre d'acquisition d'un tiers portant sur l'intégralité des titres de la Société.

Le pacte prévoit un droit de premier refus au bénéfice de l'associé SEREIT sur les autres actifs situés sur l'emprise des ensembles immobiliers.

Il existe un mandat de recherche de locataires ainsi qu'un mandat de gestion de fonds marketing conclus entre la SCI Rennes Anglet et Mercialys Gestion. Enfin, Mercialys et la SCI Rennes Anglet ont signé un contrat de licence de marque.

**1 520 M€**

DE DETTE TIRÉE À FIN 2016

**41,2 %**

LTV

**2,0 %**

COÛT MOYEN DE LA DETTE TIRÉE



La Galerie Espaces Fenouillet, Toulouse

# 08

## ANALYSE DES RISQUES

### **8.1 Facteurs de risques ..... 194**

8.1.1	Risques financiers .....	194
8.1.2	Risques de liquidité .....	195
8.1.3	Risques financiers de contrepartie .....	195
8.1.4	Risques opérationnels .....	195
8.1.5	Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Casino ...	199
8.1.6	Risques sanitaires et environnementaux .....	200
8.1.7	Risques juridiques .....	201

### **8.2 Assurances et couverture des risques ..... 203**

8.2.1	Présentation générale de la politique d'assurance .....	203
8.2.2	Les principales couvertures d'assurances souscrites .....	203
8.2.3	Auto-assurance .....	203
8.2.4	Les couvertures d'assurances .....	204
8.2.5	La gestion des sinistres .....	204

## 8.1 FACTEURS DE RISQUES

La gestion des risques fait partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique du Groupe. Elle repose sur une organisation présentée dans la partie « Rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et gestion des risques » (Chapitre 5 du présent document de référence).

Le Groupe procède de façon récurrente à une revue des principaux risques qui pourraient avoir un impact significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats, lesquels sont exposés de façon détaillée ci-après.

Ainsi, la société Mercialys est confrontée à six principales natures de risques.

Tout d'abord, les **risques financiers**, qui intègrent essentiellement la possible évolution à la hausse des taux d'intérêt et sa conséquence sur le coût de l'endettement. Ensuite, **les risques de liquidité**, qui concernent l'accès de la Société aux diverses sources de financement. Par ailleurs, des **risques opérationnels**, qui

englobent notamment l'évolution de l'environnement économique, concurrentiel et commercial sur la valeur des actifs de Mercialys, ses résultats et sa capacité à réaliser des acquisitions ou des projets relatifs. Il existe également des **risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Casino**, portant particulièrement sur le possible non-renouvellement de certains accords ou partenariats. De par son activité, Mercialys est par ailleurs exposée à des **risques sanitaires et environnementaux**. Enfin, l'exploitation des actifs de la Société expose Mercialys à divers **risques juridiques**, affectant notamment les régimes fiscaux, de propriété et de baux.

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques pour le Groupe.

### 8.1.1 Risques financiers

La gestion du risque financier est décrite à la Note 13 de l'Annexe aux États financiers consolidés (Chapitre 9 du présent document de référence).

#### 8.1.1.1 RISQUES DE TAUX

Le dispositif de financement de Mercialys est décrit dans la Note 13.2 de l'Annexe aux États financiers consolidés (Chapitre 9 du présent document de référence).

Mercialys est essentiellement emprunteur à taux fixe, via le marché obligataire. Dans le cadre de l'optimisation du coût de sa dette, la Société pilote de manière dynamique sa politique de couverture de taux, notamment aux travers d'opérations de variabilisation puis de réfixation d'une partie de sa dette à taux fixe.

Cette politique de taux a ainsi été adaptée en décembre 2015 suite à l'émission obligataire de 200 millions d'euros réalisée en novembre 2015. La structure de la dette Mercialys au 31 décembre 2016 se décompose comme suit : 64 % de dette à taux fixe et 36 % de dette à taux variable. Cette structure est conforme aux engagements pris par Mercialys au titre des contrats de financements bancaires, la Société devant couvrir au moins 55 % de ses dettes contre les fluctuations des taux d'intérêt.

Le coût moyen de la dette tirée en 2016 ressort à 2,0 %, en baisse par rapport au taux constaté à fin juin 2016 (2,1 %) et à fin décembre 2015 (2,4 %).

Les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt du Groupe au 31 décembre 2016, ainsi que la politique de couverture de taux mise en place, sont décrits dans la Note 13.2 de l'Annexe aux États financiers consolidés (Chapitre 9 du présent document de référence).

#### 8.1.1.2 RISQUES DE CHANGE

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

#### 8.1.1.3 RISQUES SUR ACTION

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale (Chapitre 4 du présent document de référence), la Société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 31 janvier 2016, soit 92 049 169 titres, la sensibilité du résultat à une baisse de 10 % du cours de l'action Mercialys est non significative à l'échelle du résultat net de la Société.

La Société a affecté la somme de 11 400 000 euros au compte de liquidité mis en œuvre le 20 février 2006. En décembre 2011, la Société a décidé d'effectuer un retrait partiel de 3 400 000 euros portant de 11 400 000 euros à 8 000 000 euros le montant des apports affectés au contrat de liquidité.

Au titre de l'exercice 2016, aucun versement ni retrait n'a été effectué par la Société sur le compte de liquidité.

#### 8.1.1.4 RISQUES SUR MATIÈRES PREMIÈRES

Compte tenu de son activité, la Société n'est pas affectée par l'évolution du prix des matières premières.

## 8.1.2 Risques de liquidité

Le dispositif de financement de Mercialys est décrit dans la Note 13.2 de l'Annexe aux États financiers consolidés (Chapitre 9 du présent document de référence), la gestion du risque de liquidité est évoquée dans la Note 19 de l'Annexe aux États financiers consolidés (Chapitre 9 du présent document de référence).

La maturité moyenne de la dette tirée s'élève ainsi à 3,8 ans au 31 décembre 2016 (contre 5 ans au 31 décembre 2015).

La Société est néanmoins exposée à un risque de liquidité dans le cadre du refinancement de sa dette arrivant à maturité et du financement d'éventuels besoins de liquidité additionnels.

Une restriction sévère et prolongée de l'accès aux marchés bancaire ou de capitaux pourrait limiter la capacité de Mercialys à acquérir de nouveaux actifs, à financer les rénovations de ses immeubles et à rembourser ses dettes existantes.

Les besoins de financement de Mercialys pourraient s'accroître si les clauses de remboursement anticipé de la dette étaient déclenchées. Les contrats de financement bancaires signés depuis 2014 (lignes confirmées bancaires et ligne de crédit revolving) incluent des clauses dans lesquelles la dette devient immédiatement remboursable si certains ratios financiers ou d'autres conventions étaient dépassés ou encore si devait intervenir un changement de contrôle ou une réduction de la participation de Casino au sein de la Société en deçà du seuil de 20 % ou si un tiers venait à détenir une participation de plus de 50 % dans la Société. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif chaque fois qu'une entité autre que Casino Guichard-Perrachon

et ses filiales, agissant seule ou de concert avec un tiers détiendra directement ou indirectement un nombre d'actions du capital de Mercialys lui permettant de disposer de plus de 50 % des droits de vote exerçables à l'Assemblée Générale de la Société.

Les contrats de financement contiennent également des clauses dites de défaut croisé permettant aux prêteurs ou aux détenteurs d'obligations de demander un remboursement par anticipation de l'encours total ou de déclencher l'option de remboursement anticipé dans le cas où Mercialys ne pourrait tenir certains de ses engagements financiers (sauf si ledit défaut est régularisé dans la période autorisée).

Ainsi, tout manquement à ses engagements pourrait avoir un impact négatif sur la situation financière de Mercialys, ses revenus, sa flexibilité à poursuivre son activité et sa croissance (par exemple, en empêchant certaines acquisitions), sa capacité à remplir ses obligations et son cours de Bourse.

De plus, la Société pourrait être impactée par certains covenants relatifs à la valeur de ses actifs. Des conditions de marché défavorables pourraient diminuer la valeur des actifs de la Société, rendant plus difficile pour la Société de satisfaire les ratios financiers décrits dans la documentation de financement. Si Mercialys se retrouvait dans l'incapacité de maintenir ces ratios, elle pourrait être obligée de vendre ses actifs, ou d'augmenter ses fonds propres via une augmentation de capital dans le but de rembourser sa dette, ou encore demander aux prêteurs de modifier certaines dispositions du contrat de prêt.

## 8.1.3 Risques financiers de contrepartie

Les lignes de financement contractées depuis 2014 ont été conclues avec des banques de premier plan.

Mercialys évaluera avec attention le risque de contrepartie avant de conclure un potentiel accord avec une institution financière, en prenant notamment en compte la notation de l'institution parmi d'autres facteurs.

## 8.1.4 Risques opérationnels

### 8.1.4.1 RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

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

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles

surfaces commerciales et donc le besoin de développement du parc de centres commerciaux de la Société (acquisition de centres existants ou d'extensions sur des centres existants). Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers ; cependant et en dépit de la conjoncture économique, le taux de vacance courante est resté à un niveau faible en 2016 (2,5 % au 31 décembre 2016 contre 2,0 % au 31 décembre 2015), et le nombre de défaillances reste marginal ;

- la part des loyers variables est susceptible d'être affectée par le niveau du chiffre d'affaires des locataires. En 2016, les loyers variables facturés n'ont représenté que 1,7 % du montant total des loyers facturés par la Société ;
- les variations à la baisse des indices ICC et ILC sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux de la Société pourraient également peser sur les revenus locatifs de la Société ;
- la capacité de la Société à augmenter les loyers – voire à les maintenir – à l'occasion des renouvellements de baux est

également fonction de l'évolution de l'offre et de la demande et du marché, qui sont influencées par la conjoncture économique générale ainsi que par la loi PINEL ;

- la valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend de nombreux facteurs dont le niveau de l'offre et de la demande sur le marché, facteurs qui évoluent eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général.

Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives de développement pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

Une étude de sensibilité simulant l'hypothèse d'une diminution des revenus locatifs de 10 % est ainsi disponible dans la Note 7.1.3 de l'Annexe aux États financiers consolidés (Chapitre 9 du présent document de référence).

#### 8.1.4.2 RISQUES LIÉS À L'OFFRE ET À LA DEMANDE D'ACTIFS COMMERCIAUX

Le marché des transactions d'actifs immobiliers commerciaux étant très compétitif en France du fait de la maturité du marché et de la relative rareté des actifs, l'acquisition de biens immobiliers commerciaux pourrait s'avérer difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. Dès lors, Mercialys ne peut garantir que des opportunités d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marchés satisfaisantes. Cette situation pourrait venir ralentir le rythme des acquisitions de nouveaux actifs sur le marché ou, plus généralement, constituer un frein à la stratégie de développement de son patrimoine. La Société pourrait, par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ou si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers.

#### 8.1.4.3 RISQUES LIÉS AUX ACQUISITIONS

L'acquisition de biens immobiliers, et tout particulièrement de centres commerciaux, comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation : (i) des avantages, des faiblesses et du potentiel de rendement locatif de tels actifs, (ii) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (iii) de la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (iv) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux). D'autres risques sont également attachés à de telles opérations, notamment la mauvaise évaluation de la valeur de ces actifs et la non-réalisation des objectifs de rentabilité locative et de taux d'occupation des centres commerciaux ainsi acquis.

Mercialys ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisitions se présenteront. Par ailleurs, la réalisation de telles opérations de croissance externe peut entraîner la mobilisation de ressources financières importantes et des pressions importantes sur la direction et les systèmes opérationnels de la Société.

#### 8.1.4.4 RISQUES LIÉS À L'ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS

Le portefeuille de Mercialys est évalué chaque semestre par des experts indépendants (Chapitre 3 du présent document de référence). La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas de mauvaises performances des centres commerciaux et d'évolution de l'environnement économique.

Les actifs sont comptabilisés suivant la méthode du coût historique. Cette valeur ne fait pas l'objet d'un ajustement immédiat en cas de variation de prix de marché et peut donc ne pas refléter la valeur de réalisation effective du patrimoine.

Dès lors, l'évaluation de ses actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

La Société publie chaque semestre la valeur d'expertise de son patrimoine hors droits et droits inclus dans le cadre de la publication de ses résultats.

#### 8.1.4.5 RISQUES LIÉS AU NIVEAU DES TAUX D'INTÉRÊT

La valeur des actifs de Mercialys est influencée par le niveau des taux d'intérêt. En effet, ces derniers déterminent en partie les taux de rendement et d'actualisation appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial. Une hausse significative des taux d'intérêt aurait ainsi pour conséquence une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de la Société.

Elle entraînerait, en outre, un surenchérissement du coût de financement des investissements dans l'éventualité où Mercialys aurait recours à de l'endettement pour financer ses acquisitions à l'avenir.

La valorisation du patrimoine immobilier de Mercialys au 31 décembre 2016 était de 3 797,3 millions d'euros, droits inclus, pour une valeur locative d'expertise de 199,2 millions d'euros.

Le taux de rendement moyen des biens donnés en location, qui correspond au rapport entre la valeur locative d'expertise et la valeur vénale du patrimoine, droits inclus, et qui permet de mesurer la rentabilité des immeubles de placement, ressortait ainsi à 5,25 % au 31 décembre 2016.

Une remontée limitée des taux de capitalisation n'aurait pas de conséquence immédiate sur le résultat de la Société en raison, notamment :

- de la comptabilisation des actifs suivant la méthode du coût historique. La variation annuelle de leur valeur vénale n'est donc pas comptabilisée dans le résultat de l'année de Mercialys ;
- de l'écart entre la valeur nette comptable portée au bilan de la Société et la valeur vénale des actifs, droits inclus, qui était supérieur de 1 403,7 millions d'euros (droits inclus) à la valeur au bilan de ces actifs au 31 décembre 2016.

Une étude de sensibilité simulant l'hypothèse d'une remontée des taux de 50 points de base est ainsi disponible dans la Note 7.1.2.3 de l'Annexe aux États financiers consolidés (Chapitre 9 du présent document de référence).

#### **8.1.4.6 RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL**

Dans la conduite de ses activités, la Société est confrontée à de nombreux acteurs, en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale. Elle fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative.

Dans le contexte actuel du marché de l'immobilier commercial, Mercialys pourrait ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, entraînant potentiellement un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs. Par ailleurs, le développement ces dernières années de nouvelles formes de concurrence représentées par les sites internet d'achats de produits en ligne pourrait affecter le chiffre d'affaires réalisé par certains de ses locataires et, par conséquent, les revenus de la Société dans la mesure où une part des loyers perçus dépend du chiffre d'affaires réalisé par le locataire.

#### **8.1.4.7 RISQUES OPÉRATIONNELS DE CONTREPARTIE**

Compte tenu de la nature de l'activité de la Société et de sa typologie de clients – principalement de grandes enseignes du retail – le risque de non-paiement est faible au 31 décembre 2016. Le taux de recouvrement sur 12 mois de la facturation s'est ainsi établi à 97,1 %.

Par ailleurs, les 5 premiers, 10 premiers et 30 premiers locataires principaux de la Société (hors filiales du groupe Casino) représentaient respectivement 8 %, 13 % et 23 % des loyers bruts totaux en 2016 en base annualisée, soit une dispersion du risque encore accrue par rapport à 2015, écartant ainsi tout risque de dépendance.

À l'exception de H&M et des enseignes du groupe Casino, aucun locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 31,5 % au 31 décembre 2016 (vs. 32,7 % au 31 décembre 2015). La part de l'enseigne Monoprix représente 6,2 % des loyers de Mercialys à fin 2016.

#### **8.1.4.8 RISQUES LIÉS À LA COMMERCIALISATION DES SITES**

Mercialys loue les surfaces des galeries marchandes et des moyennes surfaces qu'elle détient en majorité à de grandes enseignes nationales (enseignes implantées dans la France entière et dont le nom est reconnu au niveau national ou international), ainsi qu'à diverses entités du groupe Casino.

La présence de ces grandes enseignes à fort potentiel d'attractivité aux yeux des consommateurs peut avoir un impact important sur les flux et le niveau de fréquentation des différents centres commerciaux et donc sur les résultats de l'ensemble des locataires des galeries marchandes en raison du rôle moteur parfois joué par des enseignes de distribution dans certains centres.

Le secteur de l'immobilier commercial sur lequel la Société exerce son activité se caractérise, en outre, par une évolution rapide de l'environnement et par une demande changeante de la clientèle, conduisant la Société à devoir adapter la conception de ses centres et la répartition des enseignes locataires en fonction des attentes des consommateurs et, plus généralement, anticiper et réagir efficacement aux évolutions du secteur de l'immobilier des centres commerciaux.

La Société pourrait donc rencontrer des difficultés dans sa recherche d'enseignes locataires à la fois attractives et acceptant le niveau et la structure des loyers qu'elle impose, en particulier lors de la commercialisation de nouveaux centres acquis, ou devant être acquis par la Société, seule ou avec des tiers.

Par ailleurs, la baisse d'attractivité de telles enseignes, le ralentissement ou la cessation de leur activité, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable, ou encore l'absence d'adaptation des centres aux évolutions du secteur, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total de certains centres et, par conséquent, sur la valorisation des actifs, l'activité et les résultats de la Société.

#### **8.1.4.9 RISQUES LIÉS AUX COÛTS ET À LA DISPONIBILITÉ DE COUVERTURES D'ASSURANCE APPROPRIÉES**

Les polices d'assurances afférentes aux actifs immobiliers de Mercialys et à sa responsabilité civile sont souscrites dans le cadre du programme d'assurances du groupe Casino.

Compte tenu du Contrat de Prestations de Services entre le groupe Casino et Mercialys, Mercialys bénéficie notamment des synergies et des capacités d'assurances accessibles au groupe Casino. Aucun sinistre majeur n'est survenu en 2016, susceptible de réduire la disponibilité de couvertures d'assurances et/ou modifier de façon significative les primes d'assurances.

#### **8.1.4.10 RISQUES LIÉS À UN ÉVENTUEL REMPLACEMENT DU GESTIONNAIRE IMMOBILIER**

L'administration et la gestion locative de la quasi-totalité des centres commerciaux de Mercialys sont confiées à la société Sudeco, filiale de Casino. Sudeco est également en charge de la gestion locative des actifs immobiliers composant le patrimoine du groupe Casino. Elle assure le suivi locatif quotidien des centres commerciaux (facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires).

Un éventuel remplacement de Sudeco pourrait, outre des surcoûts liés au changement de prestataire, entraîner une diminution temporaire de l'efficacité du recouvrement des loyers et, plus généralement, de la qualité des prestations fournies, ainsi que de la satisfaction des différents locataires de la Société, qui résulteraient d'une nécessaire période d'adaptation aux spécificités des actifs donnés en gestion.

Sudeco assure également la gestion des charges communes pour les centres commerciaux détenus dans le cadre d'une copropriété ou d'une AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) avec Casino, propriétaire et exploitant de la grande surface attenante. L'exercice du mandat de Sudeco dans ce contexte pourrait être susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts.

#### **8.1.4.11 RISQUES LIÉS À LA QUALITÉ DES PRESTATIONS ET AUX SOUS-TRAITANTS**

L'attractivité et la valeur du portefeuille immobilier peuvent être affectées par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles en termes de qualité, de propreté et/ou de sécurité des immeubles, et/ou par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts d'entretien et d'assurance du patrimoine immobilier de Mercialys peuvent également affecter les revenus locatifs qu'il génère.

L'activité locative de la Société repose sur certains sous-traitants et fournisseurs. La cessation d'activité ou des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient entraîner une baisse de la qualité des prestations de services dans le cadre de la gestion quotidienne des actifs (notamment l'entretien ou le gardiennage) ou un ralentissement des chantiers en cours dans le cadre de projets de développement, restructuration ou rénovation, ainsi qu'un accroissement corrélatif des coûts associés, qui résulteraient notamment du remplacement des sous-traitants défaillants ou défectueux par des prestataires de services plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge de la Société, ou encore de l'impossibilité de mettre en jeu les garanties légales ou contractuelles.

La Société ne peut garantir que les prestations ou produits des sous-traitants ou fournisseurs donnent entière satisfaction, notamment parce que les gestionnaires immobiliers, assumant la gestion des immeubles qui composent le patrimoine de la Société, n'exercent qu'un contrôle limité sur le personnel des sous-traitants.

Les huit principaux sous-traitants et/ou fournisseurs de Mercialys sont EDF, Engie, Cofely, ainsi que les sociétés France Gardiennage, Continentale, CIPS Sécurité, Next Sécurité, Gard Éclipse Sécurité et qui représentent environ 21 % du montant des charges locatives brutes de la Société, étant précisé que la quasi-totalité de ces charges est refacturée par la Société à ses locataires.

#### **8.1.4.12 RISQUES COMMERCIAUX LIÉS AU NON-RENOUVELLEMENT DES BAUX**

Les textes régissant les baux commerciaux disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le respect de cette durée ne s'impose pas avec la même intensité au bailleur et au preneur. Le preneur dispose en effet d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « fermes » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par Mercialys.

Il ne peut être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché et/ou réglementaire défavorable aux bailleurs.

Par ailleurs, en cas de non-renouvellement du bail à son échéance, Mercialys ne peut garantir qu'elle sera en mesure de relouer ses actifs rapidement (ce qui aurait pour conséquence une absence de revenus des surfaces ainsi vacantes, à laquelle s'ajouteraient les charges fixes y afférentes qui seraient alors supportées par Mercialys) et à des conditions satisfaisantes.

L'évolution des conditions de marché durant les baux en cours pourrait donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

#### **8.1.4.13 RISQUES LIÉS À LA NON-RÉALISATION DE PROJETS D'INVESTISSEMENT MENÉS PAR MERCIALYS**

Dans le cadre de la stratégie de mise en valeur de son portefeuille immobilier et afin de conforter l'attractivité et la valeur de ses actifs commerciaux, Mercialys est amenée à réaliser des investissements pour rénover et restructurer les sites existants.

Les projets d'investissements destinés à accroître le patrimoine de la Société peuvent également comporter des incertitudes, relatives notamment aux procédures liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à leur mise en œuvre, ainsi que des risques de retard ou de non-réalisation liés notamment à la complexité de certains projets.

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

### 8.1.4.14 RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre de son développement, Mercialys peut agir, à titre exceptionnel, comme promoteur. Cette activité comporte des risques :

- le coût de construction de l'actif pourrait être supérieur aux estimations faites initialement : la phase de construction pourrait être retardée, des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient se présenter en raison de la complexité du projet. Les prix des matériaux utilisés pourraient avoir un impact défavorable sur le budget initial ;
- les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation du projet.

Ces risques peuvent entraîner des retards, ou empêcher l'achèvement du projet et ainsi avoir un impact défavorable sur le résultat de la Société.

Il est toutefois rappelé que l'activité de promotion n'est pas une activité usuelle de Mercialys.

Mercialys, dans le cadre du développement de ses centres, acquiert des extensions développées par Casino à un taux

attractif par rapport aux conditions de marché (Grille des taux de capitalisation de la nouvelle Convention de Partenariat au Chapitre 7.2.2 du présent document de référence).

Dans ce cadre, Mercialys ne supporte donc pas les risques de développement.

### 8.1.4.15 RISQUES LIÉS AUX SYSTÈMES D'INFORMATION

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

## 8.1.5 Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Casino

### 8.1.5.1 RISQUES LIÉS AUX ACCORDS CONCLUS AVEC LE GROUPE CASINO

Suite à l'évolution de son actionnariat, la Société a adapté sa gouvernance conformément aux engagements pris lors de l'annonce de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012. Une Convention de Partenariat a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 2 juillet 2012. La stratégie de Mercialys évoluant d'un modèle unique, standardisé d'extension de galeries marchandes à un modèle beaucoup plus vaste, plus différenciant et spécifique à chaque site, nécessitant pour être pleinement mis en œuvre d'être pensé en amont et intégré à la conception du projet, Mercialys et Casino ont jugé opportun en 2014 de la proroger jusqu'au 31 décembre 2017. Le 31 janvier 2017, Mercialys et Casino Guichard-Perrachon, tout en maintenant les grands équilibres de 2012 et 2014, ont décidé d'apporter de nouveaux aménagements à cette Convention et notamment de la prolonger jusqu'en décembre 2020 (Chapitre 7.2.2 du présent document de référence).

Le principe fondamental de la Convention de Partenariat, selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la nouvelle Convention aux mêmes conditions financières.

Cependant, le non-renouvellement de cette Convention pourrait limiter les opportunités de croissance dans un marché où les possibilités de création ou d'acquisition de nouveaux centres commerciaux sont actuellement relativement limitées. Toute modification significative de la stratégie du groupe Casino ou

l'impossibilité de mettre en œuvre de telles opérations pourrait également affecter les perspectives de développement de la Société.

La Société a, par ailleurs, conclu le 11 mars 2015, un nouveau contrat de prestations de services (le « Contrat de Prestations de Services ») avec le groupe Casino qui vient se substituer au contrat du 8 septembre 2005. Ce Contrat de Prestations de Services vise à fixer les termes de mise à disposition d'équipes nécessaires au fonctionnement de la Société (gestion administrative notamment en matière juridique ou de ressources humaines, assistance comptable et financière, services informatiques et prestations liées à l'activité immobilière). Ces prestations de services concernent des fonctions de support de la Société. Elles permettent également à la Société, en matière immobilière, d'avoir accès à l'expertise et aux moyens techniques des équipes de promotion du groupe Casino, notamment dans le cadre d'opérations de promotion ou d'opérations de restructuration que la Société mènerait en propre. Malgré la perte de contrôle par le groupe Casino, les contrats de prestations de services entre les deux Sociétés ont été maintenus. Le non-renouvellement de ces contrats à l'échéance pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

En outre, dans le cadre de l'acte modificatif à la Convention d'Avances en Compte Courant conclue le 26 février 2015 avec Casino (la « Convention d'Avances en Compte Courant »), la Société pourrait avoir à supporter un remboursement anticipé de toute avance encore en cours, au jour où Casino cesserait d'être administrateur de Mercialys, et ne détiendrait pas directement ou indirectement une participation d'au moins 5 %.

Les différents contrats et conventions liant Mercialys au groupe Casino ou à des sociétés du Groupe sont détaillés au sein du Chapitre 7 du présent document de référence.

### 8.1.5.2 RISQUES LIÉS À L'ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE

L'Assemblée Générale de la Société qui s'est tenue le 21 juin 2013 a permis de constater la perte de contrôle par le groupe Casino, principal actionnaire, de la majorité des droits de vote en Assemblée Générale. Toutefois, en cas d'un très faible taux de participation des autres actionnaires, le groupe Casino serait susceptible de prendre seul des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'Administration, l'approbation des comptes annuels et la distribution de dividendes.

## 8.1.6 Risques sanitaires et environnementaux

L'activité de Mercialys est soumise à diverses réglementations environnementales notamment celles relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et à la loi sur l'eau de janvier 1992.

Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus contraignantes, la Société pourrait avoir à enregistrer des dépenses supplémentaires liées à de nouvelles mises en conformité.

Les immeubles de la Société sont également soumis à des réglementations sanitaires qui prennent en compte les risques liés à la présence d'amiante, de plomb ou au développement de légionelles. Même si la gestion technique de ces risques est externalisée auprès de prestataires spécialisés, la Société pourrait être néanmoins mise en cause en cas de défaut de contrôle ou de mise en conformité des installations qu'elle détient.

En outre, les six stations-service ainsi que les pressings situés sur des fonciers détenus par Mercialys pourraient quant à eux être concernés par une pollution des sols et des nappes par des hydrocarbures ou des solvants chlorés.

Bien que ces risques mettent en cause en premier lieu les exploitants de ces installations, qui pourraient voir leur responsabilité engagée en cas de manquement à leur obligation de surveillance, de contrôle et de mise en conformité des installations qu'ils gèrent, la Société pourrait néanmoins se voir inquiétée, en cas de disparition de l'exploitant, en sa qualité de détentrice des sites concernés.

Ainsi, de tels incidents pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et la réputation de la Société.

De même, l'occurrence de tels événements au sein d'un hypermarché ou d'un supermarché détenu par le groupe Casino – voire par un tiers – pourrait avoir un effet défavorable sur l'image de l'ensemble du centre commercial au sein duquel peut se trouver une galerie marchande détenue par la Société.

Par ailleurs, les risques technologiques représentent également un enjeu pour l'activité de la Société. Ainsi, la mise en place progressive des Plans de Prévention des Risques technologiques (PPRT) peut entraîner un risque financier supplémentaire pour la Société. En effet, ces PPRT peuvent ponctuellement compromettre un projet d'extension de centre commercial ou entraîner des adaptations conséquentes de celui-ci. Ils peuvent en outre nécessiter des mises en conformité importantes pour les sites existants.

En outre, les immeubles de la Société peuvent être exposés à des risques naturels tels que des risques sismiques, d'inondation, d'effondrement, notamment lorsqu'ils sont construits sur d'anciens tènements de mines (Saint-Étienne Monthieu ou Paris Masséna par exemple). De tels événements pourraient ponctuellement compromettre un projet d'extension ou entraîner des travaux de mise en conformité conséquents. Ils pourraient, en outre, entraîner la fermeture totale ou partielle du centre commercial concerné et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Enfin, le non-respect de ces diverses réglementations peut conduire à des sanctions administratives contre la Société (refus ou retrait d'autorisation administrative, fermetures de locaux, mise en demeure pour remise en état des sites, etc.) et/ou pénales (amendes, cessation d'activité, peine d'emprisonnement contre les dirigeants, etc.).

*Pour plus d'information sur les moyens mis en œuvre pour assurer la prévention des risques environnementaux, se reporter au Chapitre 6 du présent document de référence.*

## 8.1.7 Risques juridiques

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers dans lesquels sont ou seront exploitées des galeries marchandes et des cafétérias, Mercialys est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, les règles de droit commun relatives à l'attribution de permis de construire, ainsi que de nombreuses autres réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.

Toute modification substantielle de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme cela est usuellement le cas pour les propriétaires de centres commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

### 8.1.7.1 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION SUR LES BAUX COMMERCIAUX

La Société est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Certaines stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la marge de manœuvre dont disposent les propriétaires afin d'ajuster les loyers en fonction des conditions du marché.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer à la réglementation. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat.

Outre les problèmes opérationnels résultant du non-renouvellement d'un bail commercial tels que décrits précédemment (Note 8.1.4.12), le locataire a droit à une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement par le bailleur.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel »), publiée au Journal Officiel le 19 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au Journal Officiel le 5 novembre 2014, ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

Les modifications d'ordre public ont été intégrées aux baux commerciaux conclus ou renouvelés par Mercialys depuis l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

### 8.1.7.2 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE D'URBANISME, DE CONSTRUCTION, DE SÉCURITÉ ET D'EXPLOITATION DES CENTRES COMMERCIAUX

L'activité de la Société est soumise aux règles d'urbanisme, et notamment au régime des autorisations d'exploitation commerciale. Outre les sanctions administratives en cas de non-respect de ce régime (mise en demeure sous astreinte, par le Préfet, de ramener la surface commerciale concernée à l'autorisation accordée et décision préfectorale de fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement sous astreinte, jusqu'à régularisation effective), des sanctions pénales peuvent être prononcées.

Par ailleurs, en tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies. Le maire n'autorise ainsi l'ouverture de l'établissement par arrêté qu'après avis positif de la Commission de Sécurité suite à une visite de réception effectuée par cette dernière. Par ailleurs, la commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé. En cas d'infraction à la réglementation, la fermeture du site peut être décidée par le maire ou par le préfet.

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

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

### **8.1.7.3 RISQUES LIÉS AUX CONTRAINTES RÉSULTANT DU RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉES, À UN ÉVENTUEL CHANGEMENT DES MODALITÉS DE CE STATUT OU ENCORE À LA PERTE DU BÉNÉFICE DE CE STATUT**

Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2005 et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné, notamment, par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

En outre, en application de la loi de finances rectificative pour 2006, le régime fiscal des SIIC est également conditionné à la non-détention, par une ou plusieurs personnes agissant de concert, de 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société, cette condition s'appréciant de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Le non-respect de ce plafond de détention à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, au titre d'un exercice, est susceptible d'entraîner l'imposition de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice concerné. Depuis la date d'application de ces dispositions, la participation du groupe Casino est toujours demeurée en dessous de ce seuil.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

### **8.1.7.4 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE**

Dans le cadre de ses activités normales, le groupe Mercialys est impliqué dans diverses procédures judiciaires ou administratives et est soumis à des contrôles administratifs. Le groupe Mercialys constitue une provision chaque fois qu'un risque déterminé présente une probabilité sérieuse de réalisation avant la clôture et qu'une estimation de l'impact financier lié à ce risque est possible.

Dans le cadre des apports effectués à la Société en octobre 2005, celle-ci s'est substituée aux sociétés apporteurs dans les contentieux se rapportant aux actifs transférés. Conformément aux dispositions des traités d'apport conclus avec la Société, tout préjudice, perte, charge ou indemnité que la Société serait amenée à supporter au titre de ces contentieux sera indemnisé par la société apporteur concernée.

Le principal litige concerne la contestation par un locataire de montants de charges et de travaux refacturés entre 2010 et 2016. La procédure est actuellement pendante avec une assignation reçue en décembre 2016. Néanmoins, le risque paraît peu significatif, le montant sur lequel porte la contestation représente moins de 1,5 % du Résultat net part du Groupe au titre de 2016.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

## 8.2 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

### 8.2.1 Présentation générale de la politique d'assurance

Mercialys est assurée en qualité d'assuré additionnel dans les programmes d'assurances mis en œuvre par la Direction des Assurances du groupe Casino. La société Mercialys s'appuie sur la Direction des Assurances du groupe Casino pour la gestion de ses risques et de ses polices d'assurances, conformément à la Convention de prestations de services entre Casino et Mercialys (détaillée au sein du Chapitre 7 du présent document de référence).

Cette assistance porte notamment sur :

- l'analyse et la quantification des risques assurables, dont la prévention et la protection des risques techniques ;
- la négociation et la souscription des garanties dans les programmes d'assurance du groupe Casino, auprès d'assureurs solvables ;

- l'arbitrage entre le transfert du financement des risques au marché de l'assurance et la conservation en auto-assurance ;
- la gestion administrative des polices d'assurances et la supervision de la gestion des sinistres.

La politique de prévention et de protection des risques techniques mise en œuvre par Mercialys s'inscrit dans le cadre de celle déployée par le groupe Casino, avec le support des services ingénieries des assureurs du Groupe. Les centres commerciaux sont régulièrement expertisés, en fonction de l'importance des capitaux assurés et de la périodicité des expertises. Les rapports des ingénieurs prévention des assureurs sont communiqués après chaque expertise sur site, accompagnés de recommandations qui font l'objet d'un suivi commun entre Mercialys et les ingénieurs prévention des assureurs.

### 8.2.2 Les principales couvertures d'assurances souscrites

Mercialys bénéficie des synergies et des économies de primes par la mutualisation des couvertures d'assurances, tout en disposant de garanties similaires à celles souscrites par des entreprises de même taille dans le secteur. Ces couvertures d'assurances sont sujettes à des variations, des adaptations pour tenir compte de la sinistralité, des contraintes du marché de l'assurance ou de l'évolution des risques de Mercialys.

Mercialys bénéficie, notamment des programmes de couvertures d'assurances de dommages aux biens, de responsabilité civile

professionnelle, de construction, de responsabilité civile des mandataires sociaux.

À la date d'établissement du présent document, aucun sinistre majeur et/ou significatif n'est survenu en 2016, susceptible de modifier tant les conditions actuelles de couvertures que les montants des primes assurances et/ou la conservation de l'auto-assurance.

### 8.2.3 Auto-assurance

La conservation en auto-assurance est un choix stratégique de la gestion et du financement du risque. Elle vise l'optimisation et le contrôle des budgets des primes d'assurances en atténuant les fluctuations du marché de l'assurance.

Cette conservation en auto-assurance est destinée à financer les sinistres de fréquences et de faibles intensités.

## 8.2.4 Les couvertures d'assurances

En cas de sinistre majeur dit « d'intensité », le financement de ces risques est transféré au marché de l'assurance. Les garanties et les limites de couverture sont déterminées avec le soutien des cabinets conseils et de courtage, des pratiques de marché des assureurs, des modèles d'analyses des risques, et des enjeux financiers.

### 8.2.4.1 ASSURANCE DE DOMMAGES AUX BIENS ET/OU DE PERTES D'EXPLOITATIONS

Sont notamment couverts les dommages aux biens et/ou pertes d'exploitation consécutives à un incendie, une explosion, un acte de malveillance, un effondrement, un événement naturel, une catastrophe naturelle, une « violence » politique ou une responsabilité locative dans les limites négociées avec les marchés d'assurances. Des limites de couvertures d'assurances de Mercialys ont été augmentées, dans la continuité de celles dont dispose le groupe Casino.

(en millions d'euros)	
Incendie, explosion, foudre (dommages directs et pertes d'exploitation consécutives – Période d'indemnisation 18 mois)	400
Effondrement des bâtiments	400
Mouvements populaires, émeutes	400
Terrorisme	80
Catastrophes naturelles	400
Recours des voisins et des tiers	20
Recours des locataires et des occupants	20
Perte d'usage/frais de mise en conformité	50
Perte de loyers	30

### 8.2.4.2 RESPONSABILITÉ CIVILE

Sont notamment couverts les dommages corporels, matériels et/ou financiers subis par des tiers du fait d'une faute, une erreur, une omission dans la prestation de Mercialys ou dans l'exploitation de son activité dans une limite de 75 millions d'euros par sinistre et par an. Ces programmes couvrent également les risques de pollution.

Les limites de couvertures d'assurances de Mercialys sont, généralement, identiques à celles dont dispose le groupe Casino.

### 8.2.4.3 ASSURANCE CONSTRUCTION

Elle a pour objet de couvrir les risques auxquels Mercialys pourrait être exposée en sa qualité de maître d'ouvrage, et ce dans le respect des réglementations et des obligations légales d'assurances.

Les limites de couvertures sont conformes aux pratiques et aux obligations d'assurances en matière de construction.

## 8.2.5 La gestion des sinistres

La gestion des sinistres est confiée à la Direction des Assurances du Groupe, avec le soutien des opérationnels et des Directions de Mercialys. La Direction des Assurances du Groupe supervise l'instruction des sinistres et le règlement des indemnités d'assurances, en relation avec les assureurs, les experts et les conseils.



**ACQUISITIONS DE DEUX ACTIFS  
MONOPRIX À TRANSFORMER  
ET ACQUISITION DE L'EXTENSION  
DE LA GALERIE ESPACES FENOUILLET**



La Galerie Espace Anjou, Angers

# 09

## COMPTES CONSOLIDÉS

<b>9.1</b>	<b>Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés .....</b>	<b>208</b>		
<b>9.2</b>	<b>États financiers .....</b>	<b>210</b>		
	9.2.1 Compte de résultat consolidé .....	210		
	9.2.2 États du résultat global consolidé .....	211		
	9.2.3 Bilan consolidé .....	212		
	9.2.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie ...	213		
	9.2.5 Variation des capitaux propres consolidés .....	214		
<b>9.3</b>	<b>Notes aux états financiers consolidés .....</b>	<b>215</b>		

## 9.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Mercialys, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note 7 aux états financiers consolidés expose les règles et méthodes comptables retenues par le groupe pour la comptabilisation et la valorisation des immeubles de placement, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle du coût et la méthode des composants et amortis sur leurs durées d'utilité. Afin d'apprécier l'absence de perte de valeur sur ces immeubles de placement, le groupe s'appuie sur les justes valeurs hors droits déterminées par des évaluateurs immobiliers indépendants.

Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses retenues par ces évaluateurs indépendants ainsi que les évaluations qui en résultent, à apprécier les données retenues par le groupe pour fonder l'ensemble des estimations, notamment dans la détermination des dépréciations d'actifs, et à vérifier que les notes aux états financiers fournissent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris-La Défense et Lyon, le 21 mars 2017

Les Commissaires aux Comptes

**KPMG Audit**

*Département de KPMG S.A.*

Isabelle Goalec

**ERNST & YOUNG et Autres**

Nicolas Perlier

## 9.2 ÉTATS FINANCIERS

### 9.2.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	12/2016	12/2015
<b>Revenus locatifs</b>		<b>189 795</b>	<b>168 956</b>
Impôt foncier non récupéré		(1 159)	(1 081)
Charges locatives non récupérées		(3 165)	(3 048)
Charges sur immeubles		(7 407)	(6 069)
<b>Loyers nets</b>	5.1	<b>178 065</b>	<b>158 758</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	5.2	3 359	2 893
Marge promotion immobilière		-	1 099
Autres produits	5.3	400	401
Autres charges	5.4	(8 813)	(6 891)
Charges de personnel	5.5	(12 520)	(12 179)
Dotations aux amortissements	5.6	(30 536)	(24 844)
Reprises/(Dotations) aux provisions		(1 116)	(928)
Autres produits opérationnels	5.7	104 568	3 755
Autres charges opérationnelles	5.7	(81 360)	(9 020)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>152 046</b>	<b>113 044</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		140	225
Coût de l'endettement financier brut		(30 541)	(28 460)
<b>(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette</b>	13.1.1	<b>(30 401)</b>	<b>(28 235)</b>
Autres produits financiers	13.1.2	1 159	1 287
Autres charges financières	13.1.2	(2 029)	(1 884)
<b>Résultat financier</b>		<b>(31 271)</b>	<b>(28 832)</b>
Impôt	6	(2 736)	(3 138)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.6	709	1 026
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>118 748</b>	<b>82 100</b>
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle		8 699	2 486
Dont part du Groupe		110 049	79 614
<b>Résultat par action</b>	20.3		
Résultat net, part du Groupe (en euro)		1,20	0,87
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)		1,20	0,87

## 9.2.2 États du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	12/2016	12/2015
Résultat net de l'ensemble consolidé		118 748	82 100
<b>Éléments recyclables ultérieurement en résultat</b>		<b>57</b>	<b>444</b>
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		87	677
Effets d'impôt		(30)	(233)
<b>Éléments non recyclables ultérieurement en résultat</b>		<b>(56)</b>	<b>(52)</b>
Écarts actuariels		(85)	(78)
Effets d'impôts		29	27
<b>Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts</b>		<b>1</b>	<b>392</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>118 749</b>	<b>82 492</b>
Dont part des intérêts ne donnant pas le contrôle		8 699	2 486
<b>Dont part du Groupe</b>		<b>110 050</b>	<b>80 006</b>

## 9.2.3 Bilan consolidé

### ACTIFS

(en milliers d'euros)	Notes	12/2016	12/2015
Immobilisations incorporelles	7.1	2 016	974
Immobilisations corporelles	7.1	12	12
Immeubles de placement	7.1	2 325 268	2 224 080
Participations dans les entreprises associées	3.6	39 039	20 069
Autres actifs non courants	9	54 672	34 154
Actifs d'impôts différés	6	422	338
<b>Actifs non courants</b>		<b>2 421 429</b>	<b>2 279 627</b>
Stocks		-	4 358
Créances clients	11	29 793	25 173
Autres actifs courants	12	56 931	73 232
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	15 578	13 030
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	7.2	60 949	3 095
<b>Actifs courants</b>		<b>163 251</b>	<b>118 888</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>2 584 680</b>	<b>2 398 515</b>

### CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(en milliers d'euros)	Notes	12/2016	12/2015
Capital social		92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		636 569	617 975
Capitaux propres part du Groupe		728 618	710 024
Intérêts ne donnant pas le contrôle		205 597	206 159
<b>Capitaux propres</b>	20	<b>934 215</b>	<b>916 183</b>
Provisions non courantes	22	551	401
Dettes financières non courantes	13	1 239 610	1 219 574
Dépôts & cautionnements		22 646	22 880
Passifs d'impôts différés	6.2	578	-
<b>Passifs non courants</b>		<b>1 263 385</b>	<b>1 242 855</b>
Dettes fournisseurs	14	19 561	19 704
Dettes financières courantes	13	312 849	188 720
Provisions courantes	22	5 048	2 366
Autres dettes courantes	15	49 338	26 968
Dettes d'impôt exigible courant	15	284	1 719
<b>Passifs courants</b>		<b>387 080</b>	<b>239 477</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>2 584 680</b>	<b>2 398 515</b>

## 9.2.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2016	12/2015
Résultat net, part du Groupe		110 049	79 614
Intérêts ne donnant pas le contrôle		8 699	2 486
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>118 748</b>	<b>82 100</b>
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	5.6	37 074	28 139
Pertes/(Gains) latents liés aux variations de juste valeur		-	(181)
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		147	260
Autres charges/(Produits) calculés <sup>(1)</sup>		(2 984)	(2 170)
Quote-part de résultat des entreprises associées	3.6	(709)	(1 026)
Dividendes reçus des entreprises associées	3.6	881	1 838
Résultat sur cessions d'actifs		(29 075)	2 718
<b>Capacité d'Autofinancement (CAF)</b>		<b>124 082</b>	<b>111 677</b>
Coût/(Produit) de l'endettement financier net		30 401	28 416
Charge d'impôt (y compris différé)		2 736	3 138
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>157 219</b>	<b>143 231</b>
Impôts perçus/(versés)		(3 446)	(1 160)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements <sup>(2)</sup>		(2 980)	(9 024)
Variation des dépôts et cautionnements		(294)	327
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité</b>		<b>150 499</b>	<b>133 374</b>
Décaissements liés aux acquisitions :			
d'immeubles de placement et autres immobilisations	7.1.2.3	(175 655)	(498 102)
d'actifs financiers non courants		-	-
Encaissements liés aux cessions :			
d'immeubles de placement et autres immobilisations <sup>(3)</sup>		151 533	656
d'actifs financiers non courants		120	12
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle <sup>(4)</sup>		(80 170)	(534)
Incidence des variations de périmètre en lien avec des entreprises associées <sup>(5)</sup>		(37 363)	-
Variation des prêts et avances consentis <sup>(6)</sup>		(3 100)	-
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(144 636)</b>	<b>(497 966)</b>
Distribution de dividendes aux actionnaires	21	(52 328)	(80 756)
Acompte sur dividendes	21	(39 432)	(69 764)
Dividendes versés aux minoritaires		(9 259)	(48)
Autres opérations avec les actionnaires <sup>(7)</sup>		-	200 399
Variations des actions propres		466	(165)
Augmentation des emprunts et dettes financières <sup>(8)</sup>		1 001 500	946 839
Diminution des emprunts et dettes financières <sup>(8)</sup>		(877 500)	(716 300)
Intérêts financiers nets perçus		23 807	17 993
Intérêts financiers nets versés		(50 827)	(41 593)
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>(3 574)</b>	<b>256 605</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>2 291</b>	<b>(107 987)</b>
Trésorerie nette d'ouverture	13	13 007	120 994
Trésorerie nette de clôture	13	15 298	13 007
Dont :			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		15 578	13 030
Concours bancaires		(280)	(23)

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

- la désactualisation des baux à construction (Note 9)

- droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail

- l'étalement des frais financiers

- intérêts sur prêts non cash

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

Créances clients

Dettes fournisseurs

Autres créances et dettes

Stocks de promotion immobilière

(3) Les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des murs d'hypermarchés de Rennes et Anglet pour 57,0 millions d'euros net de frais et des galeries de Niort et Albertville pour 87,9 millions d'euros (Note 2).

(4) Mercialis a exercé l'option d'achat qu'elle détenait sur le projet d'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet entraînant la consolidation en intégration globale des sociétés Fenouillet Immobilier et Fenouillet participation. Les incidences des variations de périmètre avec changement de contrôle de (80,2) millions d'euros sont composées de la trésorerie acquise des sociétés Fenouillet Immobilier et Fenouillet Participation pour (44,4) millions d'euros, du remboursement du compte courant de Fenouillet Participation au partenaire pour (25,5) millions d'euros et au prix d'acquisition des titres Fenouillet Participation pour (11) millions d'euros.

Le décaissement total est de (97,9) millions d'euros dont les flux sont présentés dans d'autres postes du tableau de flux dont principalement (23,8) millions d'euros en acquisitions d'immeubles de placement et 9,7 millions d'euros en BFR.

En fin d'année 2015, le Groupe avait procédé à l'acquisition des titres de la SARL Toutoune pour 0,5 million d'euros.

(5) Le 28 juin 2016, dans le cadre des apports des biens immobiliers effectués à la SCI Rennes Anglet, Mercialis a participé à l'apport en capital à la SCI à hauteur de 7,7 millions d'euros (quote-part de détention de 30 %), pour la partie des apports réalisés à titre pur et simple.

Mercialis a participé au cours du premier semestre 2016 à une augmentation de capital de la SCI AMR pour 3,8 millions d'euros.

En décembre 2016, Mercialis a participé à une nouvelle augmentation de capital de la SCI AMR à hauteur de 25,9 millions d'euros. Cette augmentation de capital inégalement souscrite a conduit à la diminution du taux de détention de la SCI AMR par Mercialis qui détient désormais 39,9 %.

(6) Mercialis a consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élève à 3 064 milliers d'euros à fin décembre 2016.

(7) Le 26 juin 2015, Mercialis avait cédé à la société OPCI SPF2 49 % des titres de la société Hyperthesis Participations pour 99,5 millions d'euros net de frais.

La société OPCI SPF2 avait participé à l'augmentation de capital de la société Hyperthesis Participations le 10 novembre 2015 à hauteur de 34,0 millions d'euros.

Le 10 novembre 2015, Mercialis avait cédé à l'OPCI REAF 49 % des titres de la société Immosiris pour 66,9 millions d'euros net de frais.

(8) Les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent uniquement aux variations des billets de trésorerie (Note 13.2.6).

## 9.2.5 Variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital <sup>(1)</sup>	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Écarts actuariels	Actifs financiers disponibles à la vente	Capitaux propres Part du Groupe <sup>(2)</sup>	Intérêts ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2015</b>	<b>92 049</b>	<b>482 836</b>	<b>(3 195)</b>	<b>210 878</b>	<b>(41)</b>	<b>782</b>	<b>783 311</b>	<b>436</b>	<b>783 748</b>
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	-	(52)	444	392	-	392
Résultat de l'exercice	-	-	-	79 614	-	-	79 614	2 486	82 100
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	-	-	-	79 614	(52)	444	80 006	2 486	82 492
Opérations sur actions propres (Note 20)	-	-	(117)	(31)	-	-	(148)	-	(148)
Soldes des dividendes versés au titre de 2014	-	-	-	(80 756)	-	-	(80 756)	(48)	(80 804)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2015	-	-	-	(69 764)	-	-	(69 764)	-	(69 764)
Autres variations des parts d'intérêts sans prise/perte de contrôle des filiales <sup>(3)</sup>	-	-	-	(2 885)	-	-	(2 885)	203 285	200 399
Paiements en actions	-	-	-	260	-	-	260	-	260
Autres mouvements	-	(1)	1	-	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>92 049</b>	<b>482 834</b>	<b>(3 311)</b>	<b>137 317</b>	<b>(93)</b>	<b>1 226</b>	<b>710 024</b>	<b>206 159</b>	<b>916 183</b>
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	-	(56)	57	1	-	1
Résultat de l'exercice	-	-	-	110 049	-	-	110 049	8 699	118 748
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	-	-	-	110 049	(56)	57	110 050	8 699	118 749
Opérations sur actions propres (Note 20)	-	-	1 155	(452)	-	-	703	-	703
Soldes des dividendes versés au titre de 2015	-	-	-	(52 328)	-	-	(52 328)	(9 259)	(61 587)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2016	-	-	-	(39 432)	-	-	(39 432)	-	(39 432)
Autres variations des parts d'intérêts sans prise/perte de contrôle des filiales <sup>(3)</sup>	-	-	-	(546)	-	-	(546)	-	(546)
Paiements en actions	-	-	-	147	-	-	147	-	147
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>92 049</b>	<b>482 834</b>	<b>(2 156)</b>	<b>154 757</b>	<b>(149)</b>	<b>1 283</b>	<b>728 618</b>	<b>205 597</b>	<b>934 215</b>

(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.

(2) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.

(3) À fin décembre 2016, les variations des parts d'intérêts sans prise ou perte de contrôle des filiales est relatif à l'incidence de la variation du taux de détention de la SCI AMR. Le 26 juin 2015, Mercialys avait cédé à la société OPCI SPF2 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations pour 99,5 millions d'euros net de frais. Les frais liés à l'opération de cession des titres de la société Hyperthetis Participations qui s'élevaient à 1,8 million d'euros sont comptabilisés en capitaux propres. Le 10 novembre 2015, la société OPCI SPF2 avait participé à l'augmentation de capital à hauteur de 34,0 millions d'euros. Le 10 novembre 2015, Mercialys avait cédé 49 % des titres de la société Immosiris à l'OPCI REAF pour 66,9 millions d'euros. Les frais liés à cette opération se sont élevés à 2,0 millions d'euros.

## 9.3 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

<b>Note 1</b>	<b>Principes et méthodes comptables .....</b>	<b>216</b>	<b>Note 12</b>	<b>Autres actifs courants.....</b>	<b>235</b>
1.1	Référentiel.....	216	<b>Note 13</b>	<b>Structure financière.....</b>	<b>236</b>
1.2	Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés .....	217	13.1	Résultat financier.....	236
<b>Note 2</b>	<b>Faits marquants .....</b>	<b>217</b>	13.2	Actifs et passifs financiers .....	237
<b>Note 3</b>	<b>Périmètre de consolidation .....</b>	<b>218</b>	<b>Note 14</b>	<b>Dettes fournisseurs .....</b>	<b>240</b>
3.1	Opération de périmètre 2016 .....	219	<b>Note 15</b>	<b>Autres dettes courantes et dette d'impôt .....</b>	<b>240</b>
3.2	Opération de périmètre 2015 .....	219	<b>Note 16</b>	<b>Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments .....</b>	<b>240</b>
3.3	Liste des sociétés consolidées .....	220	16.1	Actifs financiers .....	240
3.4	Évaluation du contrôle conjoint et de l'influence notable .....	220	16.2	Passifs financiers .....	241
3.5	Engagements liés au périmètre de consolidation .....	221	<b>Note 17</b>	<b>Hierarchie des justes valeurs.....</b>	<b>242</b>
3.6	Participations dans les entreprises associées et les co-entreprises .....	222	<b>Note 18</b>	<b>Instruments dérivés.....</b>	<b>243</b>
<b>Note 4</b>	<b>Information sectorielle .....</b>	<b>223</b>	<b>Note 19</b>	<b>Gestion du risque financier .....</b>	<b>243</b>
<b>Note 5</b>	<b>Informations sur le résultat opérationnel .....</b>	<b>224</b>	<b>Note 20</b>	<b>Capitaux propres et résultat par action .....</b>	<b>245</b>
5.1	Loyers nets .....	224	20.1	Capital social .....	245
5.2	Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités .....	225	20.2	Gestion du capital .....	245
5.3	Autres produits .....	225	20.3	Résultat par action .....	245
5.4	Autres charges .....	225	20.4	Paiement en actions .....	246
5.5	Charges de personnel .....	225	<b>Note 21</b>	<b>Dividendes.....</b>	<b>247</b>
5.6	Amortissements, provisions et dépréciations .....	225	<b>Note 22</b>	<b>Provisions .....</b>	<b>248</b>
5.7	Autres produits et charges opérationnels .....	225	22.1	Décomposition et variations .....	248
<b>Note 6</b>	<b>Impôts .....</b>	<b>226</b>	22.2	Principales hypothèses retenues pour la détermination du montant des engagements relatifs aux régimes à prestations définies.....	249
6.1	Charge d'impôts.....	226	<b>Note 23</b>	<b>Engagements hors bilan .....</b>	<b>249</b>
6.2	Impôts différés.....	226	23.1	Engagements liés à l'activité courante .....	249
<b>Note 7</b>	<b>Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement .....</b>	<b>227</b>	23.2	Engagements liés aux opérations exceptionnelles.....	249
7.1	Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement .....	228	23.3	Engagements contrats de location simple ...	250
7.2	Immeubles de placement détenus en vue de la vente .....	232	<b>Note 24</b>	<b>Transactions avec les parties liées.....</b>	<b>250</b>
<b>Note 8</b>	<b>Contrats de location financement.....</b>	<b>232</b>	<b>Note 25</b>	<b>Honoraires des Commissaires aux comptes.....</b>	<b>255</b>
<b>Note 9</b>	<b>Autres actifs non courants .....</b>	<b>233</b>	<b>Note 26</b>	<b>Effectif.....</b>	<b>255</b>
<b>Note 10</b>	<b>Dépréciation des actifs non courants .....</b>	<b>234</b>	<b>Note 27</b>	<b>Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur.....</b>	<b>255</b>
<b>Note 11</b>	<b>Créances clients et comptes rattachés.....</b>	<b>235</b>	<b>Note 28</b>	<b>Événements postérieurs à la clôture.....</b>	<b>257</b>

## Informations relatives au groupe Mercialys

Mercialys est une société anonyme de droit français, spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 148, rue de l'Université, 75007 Paris.

Les actions de Mercialys SA sont cotées sur l'Euronext Paris compartiment A.

La société et ses filiales sont ci-après dénommées « le Groupe » ou « le groupe Mercialys ».

Les états financiers consolidés annuels au 31 décembre 2016 reflètent la situation comptable de la société et de ses filiales et co-entreprises ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées.

En date du 14 février 2017, le Conseil d'Administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2016.

## Note 1 Principes et méthodes comptables

### 1.1 RÉFÉRENTIEL

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne qui sont applicables au 31 décembre 2016.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)).

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

#### **Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2016**

L'Union européenne a adopté les textes suivants qui sont d'application obligatoire par le Groupe pour son exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ces nouveaux textes présentés ci-dessous, qui trouvent à s'appliquer dans le Groupe, n'ont pas d'incidence matérielle sur les états financiers consolidés du Groupe et sauf indication contraire sont d'application prospective.

Les autres amendements de normes IFRS d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 qui ne sont pas mentionnés ci-dessous ne trouvent pas à s'appliquer au Groupe.

Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2010-2012 : les normes concernées sont notamment :

- IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions : Ces amendements viennent préciser la définition de « conditions d'acquisition » par la définition séparée de « condition de performance » et « condition de service ».

- IFRS 3 – Regroupements d'entreprises : Ces amendements viennent préciser que les variations de juste valeur de la contrepartie éventuelle qui ne sont pas des ajustements de la période d'évaluation sont comptabilisées en résultat net.
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels : Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils requièrent de fournir dans l'annexe aux comptes les jugements sur lesquels s'est basée la direction lorsque des secteurs opérationnels ont été regroupés.
- IAS 24 – Informations relatives aux parties liées : Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils viennent préciser que parmi les entités considérées comme étant une partie liée, est ajouté le cas de figure de l'entité, ou de tout membre du groupe dont ils font partie, qui fournit des prestations de direction à l'entité de reporting. Dans ce cas de figure, l'entité de reporting est exemptée de fournir le montant des rémunérations versées aux principaux dirigeants par l'entité en application du paragraphe 17 mais doit indiquer le montant des honoraires versés à l'entité prestataire de services.

Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2012-2014 : les normes concernées sont notamment :

- IAS 34 – Information financière intermédiaire : Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils précisent l'expression « ailleurs dans le rapport financier intermédiaire » du paragraphe 16A, en exigeant une référence croisée au niveau des états financiers intermédiaires permettant au lecteur de localiser l'information lorsqu'elle se trouve dans le rapport financier intermédiaire mais pas dans les notes aux états financiers.
- Amendements IAS 1 – Initiative concernant les informations à fournir : Ces amendements viennent préciser les dispositions sur deux points :
  - l'application de la notion de matérialité, en précisant qu'elle s'applique aux états financiers y compris les notes annexes et que l'inclusion d'informations non significatives peut être nuisible à leur compréhension ;
  - l'application du jugement professionnel, en modifiant à la marge certaines formulations considérées comme prescriptives et ne laissant de ce fait pas de place au jugement.

## 1.2 BASES DE PRÉPARATION ET DE PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

### 1.2.1 Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, monnaie fonctionnelle des entités du Groupe et de présentation. Les montants indiqués dans les états financiers consolidés sont arrondis au millier le plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des actifs financiers disponibles à la vente et des instruments dérivés de couverture, évalués à la juste valeur.

### 1.2.2 Recours à des estimations et au jugement

La préparation des états financiers consolidés requiert, de la part de la Direction, l'utilisation de jugements, d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'avoir une incidence sur les montants d'actifs, passifs, produits et charges figurant dans les comptes, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe. Les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations. Le Groupe revoit régulièrement ses estimations et appréciations de manière à prendre en compte l'expérience passée et à intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques.

Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont :

- la juste valeur des actifs disponibles à la vente ;
- les instruments de couverture ;
- la juste valeur des immeubles de placement (Note 71).

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

Le jugement peut être exercé dans le traitement comptable relatif à l'acquisition d'immeubles de placement ; à chaque opération le Groupe analyse sur la base des actifs et de l'activité existante si l'acquisition doit être analysée comme un regroupement d'entreprises ou comme l'acquisition d'un actif isolé.

S'agissant des immeubles de placement détenus en vue de la vente, les actifs ainsi comptabilisés sont considérés comme faisant l'objet d'une vente « hautement probable » dans les douze prochains mois. Ce critère est appréhendé d'une part selon le fait que les immeubles de placement ont fait l'objet de promesses formalisées, et d'autre part dès lors que le Groupe considère qu'ils font l'objet d'un niveau de négociations avancé auprès d'acquéreurs identifiés.

S'agissant du périmètre et du mode de consolidation à retenir, le Groupe analyse pour chaque participation l'ensemble des éléments pouvant caractériser le contrôle ou l'influence notable notamment : le pourcentage d'intérêt, les règles de gouvernance, les accords commerciaux et plus généralement l'ensemble des accords entre les parties (Note 3).

## Note 2 Faits marquants

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

Le 29 juin 2016, Mercialys a acquis auprès du groupe Casino deux sites Monoprix à transformer dans les communes proches de Paris à Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes. Cet investissement a représenté un montant de 69,6 millions d'euros acte en mains.

Le 28 juin 2016, Mercialys et l'OPPCI SEREIT France (filiale d'un fonds géré par Schroder REIM) ont conclu un accord au travers duquel Mercialys a apporté les murs des hypermarchés transformés de Rennes et Anglet, ainsi que les murs de la galerie marchande et de la moyenne surface louée à l'enseigne Boulanger d'Anglet, à la SCI Rennes-Anglet. Suite à cet apport, Mercialys détient 30 % des titres de la SCI, l'OPPCI SEREIT France en détenant 70 %.

Cette transaction a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100 % de ces actifs de 61,8 millions d'euros acte en mains. La plus-value d'apport consolidée ressort à 2,8 millions d'euros.

Mercialys n'exerce pas le contrôle de la Société portant ces actifs, mais exerce une influence notable. Dès lors, la participation de 30 % détenue par Mercialys est comptabilisée par mise en équivalence.

En décembre 2016, Mercialys a cédé à la SCI AMR (consolidée en mise en équivalence) les galeries de Niort et Albertville. Cette opération a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100 % de 99,8 millions d'euros (acte en mains), soit un taux de rendement de sortie de 5,3 %. Le montant de *cash-in* pour Mercialys ressort à 62 millions d'euros et la plus-value consolidée ressort

à 24,0 millions d'euros. Préalablement à la cession, Mercialys a participé à une augmentation de capital de la SCI AMR inégalement souscrite ce qui a conduit à la dilution de Mercialys qui détient à fin décembre 2016 39,9 % de la SCI AMR, Amundi Immobilier en détenant 60,1 % au travers de deux SCPI et une OPCI (contre 56,6 % précédemment). La SCI détient désormais les galeries d'Angoulême, Paris Saint-Didier, Valence 2, Montauban, Niort et Albertville. Mercialys a conservé au travers de la cession les mandats de gestion sur les sites de Niort et Albertville, et a prorogé les mandats déjà existants.

Mercialys a exercé, auprès de Foncière Euris, l'option d'achat qu'elle détenait sur les titres de la SNC Fenouillet Participation dont la filiale Fenouillet Immobilier porte le projet d'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet. Mercialys a ainsi pu percevoir le plein effet des loyers dès l'ouverture en novembre 2016. Conformément aux accords signés lors de la mise en place du partenariat en 2014, le prix des titres de la SNC Fenouillet Participation (dont 10 % étaient déjà détenus par Mercialys), a été déterminé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 sur la base de la valorisation ressortant d'une expertise indépendante, soit 133,7 millions d'euros acte en mains pour 100 %, représentant un taux de rendement de 5,4 %.

Suite à cette opération, les sociétés Fenouillet Participation et Fenouillet Immobilier sont consolidées selon la méthode d'intégration globale.

## Note 3 Périmètre de consolidation

### Principe comptable

#### Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister. Les filiales, quel que soit le pourcentage de détention, sont consolidées dans le bilan du Groupe selon la méthode de l'intégration globale.

#### Partenariats

Le Groupe classe ses intérêts dans des partenariats, soit en tant qu'activité conjointe (si le Groupe a des droits sur les actifs et assume des obligations au titre des passifs, dans le cadre d'un partenariat), soit en tant que co-entreprise (si le Groupe a uniquement des droits sur les actifs nets concernés par un partenariat). Lors de cette évaluation, le Groupe a pris en compte la structure du partenariat, la forme juridique du véhicule distinct, les stipulations contractuelles et, le cas échéant, d'autres faits et circonstances.

Le Groupe a analysé ses partenariats et a conclu à une qualification en co-entreprise (précédemment entité contrôlée conjointement). Par conséquent, les participations sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

#### Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. Les entreprises associées sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de la mise en équivalence. Le goodwill lié à ces entités est inclus dans la valeur comptable de la participation.

#### Regroupement d'entreprises

En application d'IFRS 3 révisée, la contrepartie transférée (prix d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés en « Autres charges opérationnelles ».

Tout excédent de la contrepartie transférée, augmenté le cas échéant du montant des intérêts ne donnant pas le contrôle et de la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise, sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill. Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat.

À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un goodwill partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un goodwill complet. Dans le cas d'une option pour la méthode du goodwill complet, les intérêts ne donnant pas le contrôle sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un goodwill sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2010 étaient traités selon la méthode du goodwill partiel, seule méthode applicable avant IFRS 3 révisée.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »).

Les montants comptabilisés à la date d'acquisition peuvent donner lieu à ajustement, à condition que les éléments permettant d'ajuster ces montants correspondent à des informations nouvelles portées à la connaissance de l'acquéreur et trouvant leur origine dans des faits et circonstances antérieurement à la date d'acquisition. Au-delà de la période d'évaluation (d'une durée maximum de 12 mois après la date de prise de contrôle de l'entité acquise), le goodwill ne peut faire l'objet d'aucun ajustement ultérieur ; les acquisitions/cessions ultérieures d'intérêts ne donnant pas le contrôle sont comptabilisées comme des transactions avec des actionnaires, soit directement en capitaux propres.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans la contrepartie transférée à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quelle que soit leur probabilité de survivance. Durant la période d'évaluation, les ajustements ultérieurs trouvent leur contrepartie en goodwill lorsqu'ils se rapportent à des faits et circonstances existants lors de l'acquisition ; à défaut et au-delà, les ajustements de compléments de prix sont comptabilisés directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »), sauf si les compléments de prix avaient comme contrepartie un instrument de capitaux propres. Dans ce dernier cas, le complément de prix n'est pas réévalué ultérieurement.

#### Date de clôture

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturent leurs comptes au 31 décembre.

#### Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

### 3.1 OPÉRATION DE PÉRIMÈTRE 2016

La société GM Geispolsheim a été liquidée en date du 12 janvier 2016.

La SCI Rennes-Anglet, acquise par Mercialys dans le cadre de l'accord avec l'OPPCI SEREIT France, est comptabilisée à fin juin 2016 selon la méthode de mise en équivalence.

Le 29 juillet 2016, Mercialys a créé la SAS Astuy qu'elle détient à 100 % et est par conséquent consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

Le 21 octobre 2016, Mercialys et Point Confort (filiale à 100 % de Mercialys) ont créé la SCI MS investissement consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

L'augmentation de capital de la SCI AMR a conduit à la dilution de Mercialys au sein d'AMR. Mercialys détient à fin décembre 2016 39,9 % de la SCI (Note 2).

Suite à l'exercice de l'option d'achat qu'elle détenait sur les titres de la SNC Fenouillet participation auprès de Foncière Euris, Mercialys a acquis les titres de la SNC. Avant l'exercice de l'option Mercialys détenait 10 % des titres de la SNC Fenouillet participation (Note 2). Les SNC Fenouillet Participation et Fenouillet Immobilier sont par conséquent consolidées en intégration globale à 100 % à fin décembre 2016.

À la date de prise de contrôle, la juste valeur définitive attribuée aux actifs identifiables de la SNC Fenouillet Participations et de la SNC Fenouillet Immobilier se résume ainsi :

(en millions d'euros)	Comptes à 2016
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(1,8)</b>
Immeubles de placement	109,5
<b>Actifs non courants</b>	<b>109,5</b>
Autres actifs courants	9,1
<b>Actifs courants</b>	<b>9,1</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>118,6</b>
Dettes financières non courantes	39,4
Autres passifs non courants	0,9
<b>Passifs non courants</b>	<b>39,8</b>
Dettes fournisseurs	2,3
Dettes financières courantes	47,8
Autres passifs courants	42,2
<b>Passifs courants</b>	<b>92,3</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>132,7</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>(14,1)</b>
<b>JUSTE VALEUR</b>	<b>11,2</b>
<i>Écart d'acquisition affecté aux immeubles de placement</i>	25,3

Le prix d'acquisition des titres de la SNC Fenouillet participation s'est élevé à 11,2 millions d'euros. Cette société détient la SNC Fenouillet Immobilier, propriétaire de l'extension de la galerie Espace Fenouillet. L'acquisition est traitée comme un regroupement d'entreprise selon IFRS 3.

La contribution aux revenus locatifs en année pleine aurait été de 5,5 millions d'euros.

### 3.2 OPÉRATION DE PÉRIMÈTRE 2015

Le 1<sup>er</sup> juin 2015, Mercialys avait constitué la société par actions simplifiée Hyperthetis Participations au capital de 10 euros. Le 17 juin 2015, Mercialys avait apporté à Hyperthetis Participations six actifs immobiliers. Le 26 juin 2015, Mercialys avait cédé à la société OPCI SPF2, détenue majoritairement par BNP Paribas, 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations sans perte de contrôle.

Mercialys possède depuis, 51 % de la SAS Hyperthetis Participations.

Le 22 octobre 2015, Mercialys avait constitué la société par actions simplifiée Immosiris au capital de 100 euros.

Le 2 novembre 2015, Mercialys avait apporté à Immosiris un actif immobilier. Mercialys avait cédé le 10 novembre à l'OPCI REAF, géré par BNP Paribas REIM France, 49 % des parts de la société Immosiris sans perte de contrôle. Mercialys possède depuis, 51 % de la SAS Immosiris.

Mercialys a acquis le 22 octobre 2015 la SAS Epicranthe qui avait acquis la SARL Toutoune le 5 novembre 2015. Cette acquisition avait été traitée comme une acquisition d'actifs isolés.

Mercialys a constitué la SAS Mercialys Exploitation le 2 décembre 2015. Cette société n'avait pas encore d'activité au 31 décembre 2015.

Les sociétés Centre commercial de Lons et Chantecouriol ont été dissoutes en date du 13 avril 2015.

La société Agence d'ici a été dissoute en date du 31 décembre 2015. Ces dissolutions avaient entraîné la transmission universelle de patrimoine de ces sociétés à Mercialys SA. Ces opérations n'ont pas d'impact sur les comptes consolidés.

### 3.3 LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Au 31 décembre 2016, le groupe Mercialys comprend 27 sociétés consolidées :

Dénomination	31 décembre 2016			31 décembre 2015		
	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle
<b>Mercialys SA</b>	<b>IG</b>	<b>Société mère</b>	<b>Société mère</b>	<b>IG</b>	<b>Société mère</b>	<b>Société mère</b>
Mercialys Gestion SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Kerbernard	IG	98,31 %	100,00 %	IG	98,31 %	100,00 %
Point Confort SA	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Corin Asset Management SAS	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
SCI La Diane	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société du Centre Commercial de Narbonne SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
FISO SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS des salins	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Timur	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Agout	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Géante Periaz	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Dentelle	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI GM Geispolsheim	-	-	-	MEE	50,00 %	50,00 %
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI AMR	MEE	39,90 %	39,90 %	MEE	43,42 %	43,42 %
SNC Aix2	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC Alcudia Albertville	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Fenouillet Participation	IG	100,00 %	100,00 %	MEE	10,00 %	10,00 %
SNC Fenouillet Immobilier	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
SAS Hyperthetis Participations	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Immosiris	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Epicanthe	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SARL Toutoune	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Mercialys Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Rennes-Anglet	MEE	30,00 %	30,00 %	-	-	-
SCI MS Investissement	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
SAS Astuy	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-

IG : Intégration globale.  
MEE : Mise en équivalence.

### 3.4 ÉVALUATION DU CONTRÔLE CONJOINT ET DE L'INFLUENCE NOTABLE

#### Corin Asset Management SAS

Le Groupe détient conjointement 40 % des titres de la société Corin Asset Management. Étant donné les accords avec le partenaire, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une co-entreprise (joint-venture). La société Corin Asset Management est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la **mise en équivalence** (Note 3.6).

#### SCI AMR

La SCI AMR est détenue à 60,1 % par Amundi et 39,9 % par Mercialys SA. La gouvernance de la SCI est régie par les statuts et un pacte d'associé en date du 23 avril 2013. L'essentiel des décisions conférant à leurs détenteurs un droit participatif sont prise à la majorité simple. Les autres décisions nécessitant

l'approbation de Mercialys sont des décisions non stratégiques et confèrent aux associés un droit protectif.

La Groupe n'a qu'une influence notable sur la SCI AMR. Par conséquent, la société est comptabilisée selon la méthode de la **mise en équivalence** (Note 3.6).

#### SNC Aix2

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SNC Aix2. Un pacte d'associés formalise le partage du contrôle de l'activité et définit les pouvoirs du comité de suivi composé des deux dirigeants. Chaque membre du comité de suivi dispose d'une voix. Le comité de suivi ne délibère valablement que si la totalité des membres sont présents. Les décisions du comité sont adoptées à l'unanimité des voix.

Par conséquent, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une co-entreprise (joint-venture). La SNC Aix2 est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la **mise en équivalence** (Note 3.6).

## OPCI UIR II

Depuis juillet 2011, Mercialys détient 19,99 % de l'OPCI UIR II établie avec UI, détenteur de 80,01 %.

Les règles de gouvernance sont les suivantes :

- le conseil d'administration prend l'ensemble des décisions (stratégiques, financières et opérationnelles) ;
- le management est assuré par UI et Mercialys ne peut le dénoncer ;
- les distributions de dividendes sont à la main d'UI ;
- toutes les décisions du conseil d'administration se prennent à la majorité des présents (UI est représentée par quatre membres sur cinq) ;
- aucun droit spécifique n'a été accordé à Mercialys ;
- Mercialys peut décider de sortir de l'OPCI car elle bénéficie d'une option de vente vis-à-vis d'UI.

Ces règles de gouvernance ne peuvent présumer d'une influence notable de Mercialys dans l'OPCI. L'OPCI UIR II est pas conséquent classé en **Actifs disponibles à la vente** (Note 9)

## SAS Hyperthetis Participations

Le 1<sup>er</sup> juin 2015, Mercialys a constitué la société par actions simplifiée Hyperthetis Participations au capital de 10 euros. Le 17 juin 2015, Mercialys a apporté à Hyperthetis Participations six actifs immobiliers. Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2, détenue majoritairement par BNP Paribas, 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations.

Mercialys possède depuis fin juin 2015, 51 % de la SAS Hyperthetis Participations. Au regard de la norme IFRS 10, l'analyse a mené à conclure que Mercialys exerce un contrôle exclusif sur l'ensemble.

Mercialys a le pouvoir d'influencer les rendements de la SAS Hyperthetis Participations à travers le pacte d'actionnaires mis en place.

Par conséquent, la SAS Hyperthetis Participations est comptabilisée selon la méthode de **l'intégration globale** dans les comptes consolidés du Groupe.

## SAS Immosiris

Le 22 octobre 2015, Mercialys a constitué la société par actions simplifiée Immosiris au capital de 100 euros.

Le 2 novembre 2015, Mercialys a apporté à Immosiris un actif immobilier. Le 10 novembre 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI REAF, détenue majoritairement par BNP Paribas, 29,7 % des titres de la société Immosiris. Le 10 novembre 2015, Mercialys a été diluée par la société OPCI REAF à hauteur de 51 %.

Mercialys possède, depuis novembre 2015, 51 % de la SAS Immosiris. Au regard de la norme IFRS 10, l'analyse a mené à conclure que les règles de gouvernance mises en place ne définissent pas un co-contrôle mais encadrent le contrôle exclusif de Mercialys sur l'ensemble, accompagnée de droits protecteurs pour les minoritaires compte tenu du caractère particulier de l'activité dont une partie des revenus est obtenue d'une partie liée.

En effet, les critères définissant la notion de contrôle selon la norme IFRS 10 sont respectés :

- Mercialys a le pouvoir sur les décisions collectives et par conséquent contrôle les activités opérationnelles et stratégiques de la SAS Immosiris qui comprennent principalement la gestion des loyers et des investissements ;
- les droits accordés aux intérêts ne donnant pas le contrôle par Mercialys sont « protectifs ».

Par conséquent, la SAS Immosiris est consolidée selon la méthode de **l'intégration globale** dans les comptes consolidés du Groupe.

## SCI Rennes Anglet (Note 2)

La SCI Rennes Anglet est détenue à 70 % par l'OPPCI SEREIT France et à 30 % par Mercialys SA. Les décisions opérationnelles et stratégiques de cette société sont prises par le gérant : l'OPPCI SEREIT France. Mercialys siège au comité stratégique de la SCI Rennes-Anglet et a des droits de veto sur certaines décisions. Ces droits de veto sont considérés comme protectifs et montrent que Mercialys exerce une influence notable sur la société. La SCI Rennes-Anglet est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la **mise en équivalence** (Note 3.6).

## 3.5 ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

### Engagement dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthetis Participations

Dans le cadre de la cession des 49 % de la SAS Hyperthetis Participations, Mercialys dispose d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti et exerçable à sa main en 2022.

Ce prix minimum garanti sera égal au montant le plus élevé entre l'ANR et un TRI pour l'intégralité des titres de la société sous option et au montant le plus élevé entre la juste valeur d'expertise et un TRI pour les actifs immobiliers détenus par les minoritaires.

À fin décembre 2016, cette option est valorisée à 143 millions d'euros correspondant à l'ANR de la société calculé sur la base d'une valeur d'expertise hors droit de 286 millions d'euros.

En cas d'absence d'exercice des options, il existe une clause de sortie conduisant à céder les actifs à la juste valeur.

### Garanties locatives Rennes - Anglet

Dans le cadre des opérations du premier semestre 2016, Mercialys a accordé à la SCI Rennes Anglet une garantie locative portant sur les hypermarchés de Rennes et Anglet. Mercialys s'est engagée à verser les loyers de la deuxième période triennale (du 29 juin 2019 au 28 juin 2022) dans l'hypothèse de non-renouvellement du bail pour les Hypermarchés.

### 3.6 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES CO-ENTREPRISES

#### 3.6.1 Entreprises associées significatives

Le tableau ci-dessous présente les comptes résumés à 100 % des trois principales entreprises associées comptabilisées selon la

méthode de la mise en équivalence. Ces informations sont établies en conformité avec les normes IFRS, retraitées le cas échéant des ajustements effectués par le Groupe tels que des ajustements de réévaluation de juste valeur à la date de prise ou perte de contrôle, des ajustements d'homogénéisation de principes comptables avec ceux du Groupe et des éliminations d'opérations d'acquisitions ou de cessions intragroupes à hauteur du pourcentage de détention dans les entités associées :

(en milliers d'euros)	2016			2015	
	SCI AMR	SNC 2Aix	SCI Rennes-Anglet	SCI AMR	SNC 2Aix
% d'intérêts	39,9 %	50 %	30 %	43,42 %	50 %
Loyers nets	5 458	1 945	2 176	5 585	1 539
Résultat opérationnel	1 907	737	1 250	3 205	557
Résultat financier	(1 031)	(287)	(302)	(1 144)	(163)
Impôt	(22)	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>854</b>	<b>450</b>	<b>948</b>	<b>2 061</b>	<b>394</b>
Immeubles de placement	142 282	31 609	57 020	85 325	32 305
Actifs financiers non courants	-	126	-	-	-
<b>Actifs non courants</b>	<b>142 282</b>	<b>31 735</b>	<b>57 020</b>	<b>85 325</b>	<b>32 305</b>
Créances clients	2 559	212	270	1 026	362
Autres actifs courants	6 194	57	988	6 368	243
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 717	2 640	938	1 536	1 824
<b>Actifs courants</b>	<b>13 470</b>	<b>2 909</b>	<b>2 196</b>	<b>8 930</b>	<b>2 429</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>155 752</b>	<b>34 644</b>	<b>59 216</b>	<b>94 255</b>	<b>34 734</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>62 412</b>	<b>14 593</b>	<b>22 598</b>	<b>29 342</b>	<b>14 740</b>
Dettes financières non courantes	75 729	18 855	36 273	48 798	-
Autres passifs non courants	-	357	100	-	300
<b>Passifs non courants</b>	<b>75 729</b>	<b>19 212</b>	<b>36 373</b>	<b>48 798</b>	<b>300</b>
Dettes fournisseurs	5 661	1	13	5 144	-
Dettes financières courantes	-	247	150	-	-
Autres passifs courants	11 950	591	81	10 971	19 694
<b>Passifs courants</b>	<b>17 611</b>	<b>839</b>	<b>244</b>	<b>16 115</b>	<b>19 694</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>155 752</b>	<b>34 644</b>	<b>59 216</b>	<b>94 255</b>	<b>34 734</b>

### 3.6.2 Variation des participations dans les entreprises associées et coentreprises

Le tableau ci-dessous présente les informations agrégées des entreprises associées et co-entreprises individuellement non significatives, pour la quote-part détenue par le Groupe.

(en milliers d'euros)	Ouverture	Quote-part de résultat de l'exercice	Distribution	Autres	Clôture
<b>Co-entreprises</b>					
SAS Corin Asset Management	53	38	(36)	-	55
SCI GM Geispolsheim	8	(4)	-	-	4
SCI AMR	13 647	895	(1 801)	-	12 740
SNC Aix2	7 173	197	-	-	7 370
<b>Entreprises associées</b>					
SNC Fenouillet Participation	-	(101)	-	-	(101)
<b>EXERCICE 2015</b>	<b>20 880</b>	<b>1 026</b>	<b>(1 838)</b>	<b>-</b>	<b>20 069</b>
<b>Co-entreprises</b>					
SCI GM Geispolsheim	4	-	(4)	-	-
SAS Corin Asset Management	55	44	(38)	-	61
SCI AMR	12 740	341	(541)	12 362 <sup>(1)</sup>	24 902
SNC Aix2	7 370	225	(299)	-	7 297
SCI Rennes Anglet	-	284	-	6 495 <sup>(2)</sup>	6 779
<b>Entreprises associées</b>					
SNC Fenouillet Participation	(101)	(185)	-	285	-
<b>EXERCICE 2016</b>	<b>20 069</b>	<b>709</b>	<b>(881)</b>	<b>19 142</b>	<b>39 039</b>

(1) La variation de 12,4 millions d'euros est principalement composée de l'augmentation de capital pour 29,7 millions d'euros et de la neutralisation des plus-values dégagées lors des cessions d'actifs immobiliers de Mercialys à AMR à hauteur de la quote-part détenue dans cette entité soit (18,0) millions d'euros.

(2) La variation de 6,5 millions d'euros est principalement composée de l'augmentation de capital pour 7,7 millions d'euros et de la neutralisation des plus-values dégagées lors des cessions d'actifs immobiliers de Mercialys à la SCI Rennes Anglet à hauteur de la quote-part détenue dans cette entité soit (1,2) million d'euros.

## Note 4 Information sectorielle

### Principe comptable

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (le Président-Directeur Général) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance du Groupe.

La Direction Générale du Groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune

information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

À ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le Groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le Groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être remontés.

## Note 5 Informations sur le résultat opérationnel

### 5.1 LOYERS NETS

#### Principe comptable

##### Revenus locatifs

La location des biens immobiliers par le Groupe à ses locataires génère des revenus locatifs ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les paliers, franchises de loyers et autres avantages accordés aux locataires sont comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail, s'ils sont analysés comme des compléments de loyers et sont étalés sur la première période ferme du bail, soit en général trois ans.

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

Les textes régissant les baux commerciaux disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le preneur dispose d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période

en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « fermes » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par Mercialys.

#### Composition des loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Loyers <sup>(1)</sup>	187 621	165 958
Droits d'entrée et autres indemnités	2 175	2 998
<b>Revenus locatifs</b>	<b>189 795</b>	<b>168 956</b>
Impôt foncier	(14 228)	(12 255)
Refacturation aux locataires	13 070	11 174
<b>Impôt foncier non récupéré</b>	<b>(1 159)</b>	<b>(1 081)</b>
Charges locatives	(41 120)	(28 941)
Refacturation aux locataires	37 955	25 893
<b>Charges locatives non récupérées</b>	<b>(3 165)</b>	<b>(3 048)</b>
Honoraires de gestion	(6 226)	(5 897)
Refacturation aux locataires	3 943	3 573
Pertes et dépréciations sur créances	(2 382)	(1 684)
Autres charges <sup>(2)</sup>	(2 743)	(2 061)
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>(7 407)</b>	<b>(6 069)</b>
<b>LOYERS NETS</b>	<b>178 065</b>	<b>158 758</b>

(1) Dont partie variable sur la base du chiffre d'affaires : 3 204 milliers d'euros en 2016 contre 1 209 en 2015.

(2) Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

## 5.2 REVENUS DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET D'AUTRES ACTIVITÉS

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe dédiée aux programmes d'extensions/restructurations 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, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place avec Union Investment et Amundi Immobilier. Les honoraires facturés en 2016 s'établissent à 3,4 millions d'euros contre 2,9 millions d'euros facturés en 2015.

## 5.3 AUTRES PRODUITS

Les autres produits courants comptabilisés à fin décembre 2016 correspondent principalement aux dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment : UIR2. Ces dividendes correspondent à l'exploitation d'actifs commerciaux de l'OPCI, activité similaire à celle de Mercialys. Ils sont par conséquent présentés en résultat opérationnel.

## 5.6 AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement	(30 915)	(24 107)
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles en location financement	(737)	(737)
<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>(31 652)</b>	<b>(24 844)</b>
Reprises/(Dotations) aux dépréciations d'immeubles de placement	(2 640)	(2 355)
Reprises/(Dotations) aux provisions	(2 781)	(940)
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants	(874)	(383)
<b>TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>(37 948)</b>	<b>(28 522)</b>

## 5.7 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

### Principe comptable

Cette rubrique enregistre les éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante telle que les pertes de valeur d'actifs non courants, les cessions d'actifs non courants et les incidences de l'application des normes IFRS 3 et IFRS 10.

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 104,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 (contre 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2015). Il provient :

- des produits de cessions d'actifs réalisées en 2016 principalement des sites de Rennes, Anglet, Niort et Albertville dont le produit comptabilisé dans les comptes consolidés de Mercialys s'établit à 96,9 millions d'euros (contre 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2015).

En 2016, ces dividendes s'élèvent à 392 milliers d'euros contre 401 milliers d'euros en 2015.

## 5.4 AUTRES CHARGES

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

## 5.5 CHARGES DE PERSONNEL

Les charges de personnel s'élèvent à (12,5) millions d'euros à fin décembre 2016 contre (12,2) millions d'euros à fin décembre 2015.

Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre de la prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à (81,4) millions d'euros au 31 décembre 2016 (contre (9,0) millions d'euros au 31 décembre 2015). Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2016 et frais afférents à ces cessions, principalement des sites Rennes, Anglet, Niort et Albertville pour (70,1) millions d'euros contre (6,5) millions d'euros au 31 décembre 2015 ;
- à la dépréciation des immeubles de placement pour (2,6) millions d'euros.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette de cession d'immobilisations comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016 ressort à 29,1 millions d'euros, dont 26,8 millions d'euros sur les sites Rennes, Anglet, Niort et Albertville contre une plus-value nette comptabilisée en 2015 de (2,7) millions d'euros (net de frais).

## Note 6 Impôts

### Principe comptable

#### Impôts exigibles et différés

Le 1<sup>er</sup> novembre 2005, Mercialys a opté pour le régime fiscal des SIIC qui lui est applicable à compter de cette date.

Ce régime exonère d'impôt les opérations de location d'immeubles et les plus-values de cession. En contrepartie de cette exonération, la société est tenue de distribuer 95 % de son résultat de location et 60 % de ses résultats de cession d'immeubles.

Par ailleurs, le régime SIIC impose que Mercialys ne soit pas détenue à plus de 60 % par un seul actionnaire ou groupe agissant de concert et que 15 % des actionnaires détiennent moins de 2 % du capital social de la Société.

Lors de son option au régime SIIC, Mercialys a imposé l'ensemble de ses plus-values latentes au taux de 16,5 % (immeubles et titres des filiales non soumises à l'impôt sur les sociétés). En conséquence de l'exercice de cette option, il n'existe plus dans la société mère, ni plus-values latentes, ni résultat de location d'immeubles susceptibles d'être imposés à l'avenir.

### 6.1 CHARGE D'IMPÔTS

#### Rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Taux d'impôt théorique	34,43 %	34,43 %
<b>Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées</b>	<b>120 775</b>	<b>84 212</b>
Charge d'impôt théorique	(41 583)	(28 994)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	50 903	41 012
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro <sup>(1)</sup>	(11 278)	(9 966)
CVAE <sup>(2)</sup> nette d'IS	(1 519)	(1 183)
Complément d'impôt	(103)	(1 121)
Reconnaissance et abandon de déficit	845	(2 888)
<b>PRODUIT/(CHARGE) D'IMPÔT EFFECTIF</b>	<b>(2 736)</b>	<b>(3 138)</b>
Taux d'impôt effectif	2,27 %	3,73 %

(1) En 2016 comme en 2015, les différences temporelles imposées à taux zéro sont principalement composées de retraitements de consolidation non soumis à impôt différé notamment l'annulation de la plus-value de cession interne des immobilisations.

(2) CVAE : charges sur la valeur ajoutée des entreprises.

La charge d'impôt pour l'exercice 2016 représente un montant de (2 736) milliers d'euros contre (3 138) milliers d'euros à fin décembre 2015. Cette charge d'impôt est composée de la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés égale à 3 % des revenus distribués au-delà de l'obligation engendrée par

le statut fiscal SIIC pour (167) milliers d'euros, de la CVAE pour (1 519) milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour (318) milliers d'euros et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporaires pour (732) milliers d'euros.

### 6.2 IMPÔTS DIFFÉRÉS

#### Principe comptable

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés. Cette fiscalité différée correspond à l'impôt calculé et dont le recouvrement est jugé récupérable s'agissant des éléments d'actif, sur les décalages temporaires d'imposition, les reports fiscaux déficitaires et certains retraitements de consolidation.

Les impôts différés actifs et passifs sont calculés selon la méthode du report variable sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

Les impôts différés sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rattachent à des regroupements d'entreprises ou à des éléments comptabilisés en résultat global ou directement en capitaux propres.

Les impôts différés sont toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

**Variation des impôts différés actifs**

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
<b>Ouverture</b>	<b>338</b>	<b>990</b>
Produit/(Charge) de l'exercice	(732)	(462)
Effet des variations de périmètre et reclassements	578	(1)
Variations constatées en autres éléments du résultat global	238	(189)
<b>CLÔTURE</b>	<b>422</b>	<b>338</b>

**Variation des impôts différés passifs**

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
<b>Ouverture</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
Charge/(Produit) de l'exercice	-	-
Effet des variations de périmètre et reclassements	578	(1)
Variations constatées en autres éléments du résultat global	-	-
<b>CLÔTURE</b>	<b>578</b>	<b>-</b>

Au 31 décembre 2016, les impôts différés comptabilisés portent principalement sur les réévaluations à la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente.

## Note 7 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

### Principe comptable

Les immobilisations incorporelles et corporelles ainsi que les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles.

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le Groupe pour en retirer des loyers, ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement sont comptabilisés et évalués conformément aux dispositions de la norme IAS 40.

Les actifs acquis séparément par le Groupe sont comptabilisés au coût, et ceux acquis par voie de regroupement d'entreprises à leur juste valeur.

Dans le Groupe, les galeries marchandes sont reconnues comme des immeubles de placement.

Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles. La juste valeur est par ailleurs donnée dans l'annexe en Note 7.1.3. Les modes et durées d'amortissement sont identiques à ceux qui sont utilisés pour les immobilisations corporelles.

Les galeries marchandes détenues par le Groupe font l'objet d'évaluations par des experts conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par le R.I.C.S. (Royal Institution of Chartered Surveyors), en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en

évaluation immobilière de juin 2006 (3<sup>e</sup> édition) et du rapport du groupe de travail de la commission des opérations de bourse (COB) et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne. L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys est soumis à expertise par rotation d'un tiers par an et par actualisation sur les deux autres tiers. Conformément au rapport COB/CNC de 2000, deux approches sont retenues pour déterminer la juste valeur de chaque actif :

- la première approche, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif net de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché immobilier correspondant (prise en compte de la surface de vente, la configuration, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension et comparabilité avec des transactions récentes) et, tenant compte du niveau de loyer effectif duquel est retiré le montant des charges et travaux non refacturables par rapport au prix de marché et de la vacance ;
- la deuxième approche, l'approche par les flux de trésorerie actualisés, consistant à actualiser les flux futurs de revenus et de dépenses, permet de tenir compte année après année, des ajustements de loyer prévisionnel, de la vacance et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

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

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

### Prix de revient des immobilisations et immeubles de placement

Les frais d'acquisition d'immobilisations et immeubles de placement sont incorporés au coût d'acquisition de ces immobilisations et immeubles de placement pour leur montant brut d'impôt.

Figurent notamment en immeubles de placement les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- remplacement d'un locataire : si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif, cette dépense est incluse dans le coût de l'actif ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice ;
- restructuration d'un site : si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

Les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif, dont la préparation préalable à l'utilisation ou la vente prévue nécessite un délai substantiel (généralement supérieur à six mois), sont incorporés au coût de cet actif. Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les coûts d'emprunt sont les intérêts et autres coûts supportés par une entreprise dans le cadre d'un emprunt de fonds.

### Amortissements

Les immobilisations et immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode des composants et font l'objet d'un amortissement. Pour les constructions, quatre composants ont été identifiés : gros œuvre, étanchéité toiture, protection incendie de la coque et agencements. Les composants « étanchéité toiture » et « protection incendie de la coque » ne sont identifiés que lors de rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du « gros œuvre ».

Les immobilisations corporelles et immeubles de placement, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

Nature des biens	Durée d'amortissement (en années)
Agencements et aménagements des terrains	40 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	50 ans
Étanchéité de la toiture	15 ans
Protection incendie de la coque	25 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans - 20 ans

## 7.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT

### 7.1.1 Composition

(en milliers d'euros)	12/2016			12/2015		
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Logiciels	3 228	(1 325)	1 903	1 816	(857)	959
Autres immobilisations incorporelles en cours	113	-	113	15	-	15
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>3 341</b>	<b>(1 325)</b>	<b>2 016</b>	<b>1 831</b>	<b>(857)</b>	<b>974</b>
Autres immobilisations corporelles	54	(42)	12	49	(42)	7
Immobilisations en cours	-	-	-	5	-	5
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>54</b>	<b>(42)</b>	<b>12</b>	<b>54</b>	<b>(42)</b>	<b>12</b>
Terrains et agencements	1 432 990	(11 555)	1 421 435	1 379 302	(10 543)	1 368 759
Constructions et agencements	1 020 350	(161 799)	858 551	967 265	(150 275)	816 990
Autres immobilisations corporelles	7 637	(3 649)	3 988	5 706	(2 712)	2 994
Immobilisations en cours	41 294	-	41 294	35 337	-	35 337
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>2 502 271</b>	<b>(177 003)</b>	<b>2 325 268</b>	<b>2 387 610</b>	<b>(163 530)</b>	<b>2 224 080</b>

## 7.1.2 Variation des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

### 7.1.2.1 Variation des immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Logiciels	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2015</b>	<b>811</b>	-	<b>811</b>
Augmentation et autres acquisitions	520	15	535
Dotations aux amortissements	(372)	-	(372)
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>959</b>	<b>15</b>	<b>974</b>
Augmentation et autres acquisitions	1 483	98	1 581
Dotations aux amortissements	(530)	-	(530)
Sorties de l'exercice	(9)	-	(9)
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>1 903</b>	<b>113</b>	<b>2 016</b>

### 7.1.2.2 Variation des immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2015</b>	<b>8</b>	<b>426</b>	-	<b>434</b>
Augmentation et autres acquisitions	44	-	5	49
Dotations aux amortissements	(53)	(418)	-	(471)
Sorties de l'exercice	-	-	-	-
Reclassement et autres mouvements	-	-	-	-
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>12</b>
Augmentation et autres acquisitions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	-	-	-
Sorties de l'exercice	-	-	-	-
Reclassement et autres mouvements	-	5	(5)	-
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

Les immobilisations corporelles sont constituées d'immobilisations utilisées par les services centraux du Groupe.

### 7.1.2.3 Variation des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2015</b>	<b>1 086 030</b>	<b>626 618</b>	<b>5 048</b>	<b>34 086</b>	<b>1 751 782</b>
Augmentation et autres acquisitions	277 934	196 261	744	24 209	499 148
Dotations aux amortissements	(2 916)	(22 729)	(708)	-	(26 353)
Sorties de l'exercice	(1 233)	(1 328)	-	(508)	(3 069)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	(891)	(2 100)	-	(104)	(3 095)
Reclassement et autres mouvements <sup>(1)</sup>	9 835	20 268	284	(24 720)	5 667
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>1 368 759</b>	<b>816 990</b>	<b>5 369</b>	<b>32 963</b>	<b>2 224 080</b>
Augmentation et autres acquisitions	109 496	102 273	258	79 949	291 976
Dotations aux amortissements	(2 264)	(30 797)	(801)	-	(33 862)
Sorties de l'exercice	(54 344)	(41 202)	(281)	(4 019)	(99 846)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	(31 212)	(26 272)	(326)	(3 139)	(60 949)
Reclassement et autres mouvements <sup>(1)</sup>	31 000	37 559	(231)	(64 460)	3 868
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>1 421 435</b>	<b>858 551</b>	<b>3 988</b>	<b>41 294</b>	<b>2 325 268</b>

(1) La ligne « reclassement et autres mouvements » correspond essentiellement aux mises en services d'immeubles déjà comptabilisés sur l'exercice antérieur en immobilisations en cours et aux reclassements d'immeubles en immeubles détenus en vue de la vente.

En 2016, Mercialys a principalement acquis :

- deux sites Monoprix à transformer dans les communes proches de Paris à Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes pour un montant de 69,6 millions d'euros ;
- l'extension de la galerie marchande de Fenouillet pour 134 millions d'euros correspondant aux actifs acquis suite à l'exercice de l'option d'achat que Mercialys détenait sur les titres de la SNC Fenouillet Participations (Note 2).

En 2015, les investissements s'étaient élevés à 500 millions d'euros. Ils correspondaient principalement aux acquisitions des murs

de cinq Monoprix à transformer pour un montant de 111 millions d'euros, de cinq grandes surfaces alimentaires à transformer à Besançon, Lanester, Dijon, Poitiers et Marseille (site de Plan de Campagne) pour 167 millions d'euros (droits inclus), à l'acquisition des murs de trois grandes surfaces alimentaires à transformer à Istres, Narbonne et Vals-près-Le-Puy pour 69 millions d'euros (droits inclus), l'acquisition de la grande surface alimentaire à transformer de Clermont-Ferrand pour 39 millions d'euros (droits inclus) et l'acquisition d'une grande surface alimentaire à transformer à Annemasse pour 53 millions d'euros.

### 7.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	2016		2015	
	VNC	VV (HD)	VNC	VV (HD)
Immeubles de placement	2 325 269	3 499 200	2 225 080	3 318 476
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	60 949	66 249	3 095	3 125
<b>TOTAL</b>	<b>2 386 217</b>	<b>3 565 449</b>	<b>2 228 175</b>	<b>3 321 601</b>

Au 31 décembre 2016, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 43 sites au 31 décembre 2016 sur la base d'une visite in situ de 5 sites au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2016, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2016 pour les autres sites. Une visite in situ avait été réalisée sur six sites au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016. Les expertises réalisées par BNP *Real Estate Valuation* représentent 2 618,9 millions d'euros droits inclus (2 456,6 millions d'euros hors droit) soit 69,0 % du patrimoine.
- Catella a réalisé l'expertise de 24 sites au 31 décembre 2016 sur la base d'une visite in situ sur 3 de ces sites au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2016, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2016 pour les autres sites. Les expertises réalisées par Catella représentent 552,5 millions d'euros droits inclus (517,4 millions d'euros hors droit) soit 14,6 % du patrimoine.
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2016 sur la base d'une visite in situ. Les expertises réalisées par Cushman & Wakefield représentent 305,6 millions d'euros droits inclus (285,9 millions d'euros hors droit) soit 8,0 % du patrimoine.
- CBRE a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2016 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2016. Les expertises réalisées par CBRE représentent 162,0 millions d'euros droits inclus (151,0 millions d'euros hors droit) soit 4,3 % du patrimoine.
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 3 actifs au 31 décembre 2016 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2016. Les expertises réalisées par Galtier représentent 14,3 millions d'euros droits inclus (13,4 millions d'euros hors droit) soit 0,4 % du patrimoine.

Les droits correspondent aux droits d'enregistrement sur les ventes d'immeubles exigibles lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire.

Les sites acquis durant l'exercice 2016 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2016 :

- l'extension de Carcassonne acquise au 2<sup>nd</sup> semestre 2016 a été valorisée sur la base du prix d'acquisition ;
- l'extension de Toulouse Fenouillet acquise sur le 2<sup>nd</sup> semestre a fait l'objet d'une expertise ;
- Les murs de boutiques acquises dans le cadre de remembrement des copropriétés de Carcassonne et d'Aurillac ont été valorisés à leur prix d'achat ;
- les murs d'un restaurant acquis au 2<sup>nd</sup> semestre à Sainte-Marie de la Réunion ont été valorisés au coût d'acquisition ;
- les murs de 2 Monoprix à transformer acquis au 1<sup>er</sup> semestre 2016 ont été valorisés au travers d'expertises externes.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 797,3 millions d'euros droits inclus (3 565,4 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2016 contre 3 541,8 millions d'euros droits inclus (3 321,6 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2015. Selon IFRS 13, il s'agit d'une évaluation de niveau 3.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de 7,2 % sur 12 mois (et en hausse de + 6,2 % à périmètre constant <sup>(1)</sup>). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,3 % au 31 décembre 2016. Le taux de rendement moyen des expertises ressortait à 5,4 % au 31 décembre 2015.

L'évolution de la juste valeur des actifs sur l'exercice 2016 provient :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour 142 millions d'euros ;
- de la compression du taux de capitalisation moyen (qui traduit l'appréciation des évaluateurs quant à la pérennité et la récurrence des revenus générés par les actifs du patrimoine) qui a un impact de 68 millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour 46 millions d'euros.

À noter que la contribution de l'activité de Commerce Éphémère <sup>(2)</sup> à la création de valeur est significative puisqu'elle se traduit par un impact de 170 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2016 (144 millions d'euros au 31 décembre 2015) alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

(1) Sites constants en surface.

(2) Commerce éphémère : petit stand (6 à 8 m<sup>2</sup>) occupant temporairement les parties communes.

	Taux de rendement moyen <sup>(2)</sup>	Taux de rendement moyen <sup>(2)</sup>	Taux de rendement moyen <sup>(2)</sup>
	31/12/2016	30/06/2016	31/12/2015
Grands centres régionaux et commerciaux	5,0 %	5,0 %	5,1 %
Centres locaux de proximité	5,9 %	6,0 %	6,1 %
Ensemble du portefeuille <sup>(1)</sup>	5,3 %	5,3 %	5,4 %

(1) Incluant les autres actifs (GSA, GSS, Cafétérias indépendantes et autres sites isolés).

(2) Y compris extensions en cours de réalisation acquises en 2009.

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2016, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actifs immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2016	Valeur d'expertise au 31/12/2016 HD		Surface locative brute au 31/12/2016		Loyers nets expertise	
		(en millions d'euros)	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(en millions d'euros)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 689,8	75 %	655 700	71 %	143,8	72 %
Centres locaux de proximité	39	850,9	24 %	253 900	29 %	53,6	27 %
<b>Sous-total Centres commerciaux</b>	<b>64</b>	<b>3 540,7</b>	<b>99 %</b>	<b>909 600</b>	<b>99 %</b>	<b>197,4</b>	<b>99 %</b>
Autres sites <sup>(1)</sup>	7	24,7	1 %	11 600	1 %	1,8	1 %
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>3 565,4</b>	<b>100 %</b>	<b>921 200</b>	<b>100 %</b>	<b>199,2</b>	<b>100 %</b>

(1) Principalement grande surface spécialisée, supérettes et cafétérias.

GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface > à 750 m<sup>2</sup> de GLA).

GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m<sup>2</sup> de GLA).

En raison de la forte corrélation entre le taux de rendement et le taux d'actualisation dans le modèle de nos experts, le test sur la sensibilité à la variation des taux de rendement représente également la sensibilité à la variation du taux d'actualisation.

Ainsi, dans l'hypothèse de loyers d'expertise annuels de 199,2 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,6 % :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (hors droit) (en millions d'euros)
Diminution 0,5 % taux de capitalisation	350
Hausse des loyers de 10 %	356
Augmentation 0,5 % taux de capitalisation	(293)
Baisse des loyers de 10 %	(356)

Les honoraires comptabilisés à Mercialys au titre des travaux d'expertises détaillés ci-dessus s'élèvent à 213 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2016 contre 186 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

## 7.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

### Principe comptable

Ces immeubles de placement destinés à être cédés sont évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Ils sont classés comme des actifs détenus en vue de la vente si leur valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par une utilisation continue.

Cette condition est considérée comme remplie uniquement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif destiné à

être cédé est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel. La Direction doit être engagée dans un plan de vente, qui devrait se traduire, sur le plan comptable, par la conclusion d'une vente dans un délai d'un an à compter de la date de cette classification.

Les immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement, une fois classées comme détenues en vue de la vente, ne sont plus amorties.

En 2016, la Direction du Groupe s'est engagée dans un plan de vente de certains de ses immeubles de placement. Ceux qui remplissent les critères exposés ci-dessus ont été reclassés au bilan sur la ligne « immeubles de placement détenus en vue de la

vente ». À fin décembre 2016, les immeubles de placement détenus en vue de la vente s'élèvent à 60,9 millions d'euros. L'intégralité des sites comptabilisés en immeubles de placement détenus en vue de la vente a été cédée en janvier 2017 (Note 28).

## Note 8 Contrats de location financement

### Principe comptable

Les contrats de location financement, qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué, ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Les immeubles dont le Groupe a la disposition par des contrats de location financement, sont comptabilisés au bilan et au compte de résultat comme s'ils avaient été acquis par emprunt. Ils sont comptabilisés en immeubles de placement en contrepartie d'un emprunt inscrit en passif financier. Les

paiements au titre des loyers sont ventilés entre charge financière et amortissement du solde de l'emprunt.

Les paiements futurs au titre des contrats de location-financement sont actualisés et portés au bilan du Groupe dans les passifs financiers.

Les biens pris en contrat de location financement sont amortis sur leur durée d'utilité attendue de manière similaire aux immobilisations de même nature, ou sur la durée du contrat si celle-ci est inférieure et si le Groupe n'a pas une certitude raisonnable de devenir propriétaire de l'actif au terme du contrat de location.

Au 31 décembre 2016, le Groupe n'a pas de contrat de location financement.

## Note 9 Autres actifs non courants

### Principe comptable

Les actifs non courants sont essentiellement constitués des actifs financiers disponibles à la vente et des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction ; en substance, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail, s'analyse comme un complément de loyer payable

en nature et est étalé sur la durée du bail. À l'échéance, lors de la remise de l'actif par le locataire, ce compte de produits à recevoir est soldé par un compte d'immobilisations. Les échéances étant à l'origine supérieures à un an, le montant est actualisé.

### Décomposition des autres actifs non courants

(en milliers d'euros)	Total	Actifs financiers disponibles à la vente <sup>(1)</sup>	Baux à construction	Cautions immobilières	Actifs de couverture non courants <sup>(2)</sup>	Prêts et intérêts <sup>(3)</sup>
<b>31 décembre 2014</b>	<b>33 579</b>	<b>9 715</b>	<b>8 542</b>	<b>155</b>	<b>15 167</b>	<b>-</b>
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-
Augmentation	-	-	-	-	-	-
Variation juste valeur	(41)	677	-	-	(718)	-
Diminution	(12)	-	-	(13)	-	-
Actualisation/Désactualisation	629	-	629	-	-	-
<b>31 DÉCEMBRE 2015</b>	<b>34 154</b>	<b>10 392</b>	<b>9 171</b>	<b>142</b>	<b>14 449</b>	<b>-</b>
Augmentation	3 188	-	-	-	-	3 188
Variation juste valeur	16 583	87	-	-	16 496	-
Diminution	(2 415)	-	(2 295)	(120)	-	-
Actualisation/Désactualisation	475	-	483	-	-	(8)
Reclassement	2 685	-	-	-	-	2 685
<b>31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>54 672</b>	<b>10 480</b>	<b>7 359</b>	<b>22</b>	<b>30 945</b>	<b>5 865</b>

(1) Les actifs financiers disponibles à la vente sont essentiellement composés des titres de l'OPCI UIR II. Cette OPCI est détenue à 80,01 % par Union Investment et 19,99 % par Mercialys. Elle exploite un actif à Pessac qui lui procure des revenus locatifs. UIRII a également versé un dividende de 392 milliers d'euros à fin décembre 2016 (Note 5.3).

(2) Les dérivés actifs de couverture de juste valeur (couverture du risque de taux d'intérêt) arrivent à échéance entre le 26 mars 2019 et le 31 mars 2023 (Note 13.2.3).

(3) Les 2,7 millions d'euros correspondent au reclassement de l'avance faite à la société UIRII (AFS) auparavant comptabilisée en compte courant. L'augmentation de 3,2 millions d'euros correspond principalement au prêt octroyé par Mercialys à la SCI Rennes-Anglet (Note 24 (L)).

## Note 10 Dépréciation des actifs non courants

### Principe comptable

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

La valeur recouvrable d'un actif est estimée chaque fois qu'il existe un indice montrant que cet actif a pu perdre de sa valeur.

#### Unité génératrice de trésorerie (UGT)

L'Unité Génératrice de Trésorerie est le plus petit groupe d'actifs qui inclut l'actif et dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes de celles générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Le Groupe définit l'UGT comme étant le site commercial.

#### Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation n'est effectué que lorsqu'il existe des indices révélant une altération de valeur, tels qu'un changement important de l'environnement de l'exploitation des actifs, une performance économique inférieure à celle attendue ou une expertise indiquant une juste valeur inférieure à la valeur nette comptable des actifs.

#### Détermination de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de sortie et la valeur d'utilité. Elle est estimée pour chaque actif isolé. Si cela n'est pas possible, les actifs sont regroupés en groupe d'UGT pour lesquelles la valeur recouvrable est alors déterminée.

La juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

La valeur d'utilité est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité. Elle est déterminée selon deux approches décrites en Note 9.

#### Perte de valeur

Une perte de valeur est comptabilisée dès que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable. Les pertes de valeurs sont comptabilisées en charges dans « Autres charges opérationnelles ».

Dans certains cas le Groupe peut être amené à reprendre tout ou partie de cette perte de valeur comptabilisée les années précédentes.

### Dépréciation sur immeubles de placement

Sur la base des expertises décrites en Note 7, une dépréciation sur immeubles de placement concernant le site d'Arles et Saint-Martin-d'Hères a été comptabilisée à fin décembre 2016 pour 5,0 millions d'euros en autres charges opérationnelles.

## Note 11 Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Créances clients et comptes rattachés	35 549	30 055
Dépréciations	(5 756)	(4 882)
<b>CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS</b>	<b>29 793</b>	<b>25 173</b>

Les créances clients au 31 décembre 2016 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

Les créances clients font l'objet d'une analyse au cas par cas et sont le cas échéant dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

Créances clients et comptes rattachés	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture				Actifs dépréciés	Total	Total	Total
		Retard n'excédant pas 3 mois	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard compris entre 6 et 12 mois	Retard supérieur à 12 mois				
(en milliers d'euros)									
<b>Au 31 décembre 2016</b>	<b>11 562</b>	<b>8 230</b>	<b>691</b>	<b>683</b>	<b>(106)</b>	<b>9 498</b>	<b>14 489</b>	<b>35 549</b>	
Au 31 décembre 2015	12 564	6 103	332	(17)	(494)	5 924	11 567	30 055	

## Note 12 Autres actifs courants

### Principe comptable

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en "actifs courants", de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en "actifs non courants".

(en milliers d'euros)	Note	12/2016	12/2015
Avances et acomptes versés sur commandes		3 285	1 504
Créances sur immobilisations		474	84
Crédit de TVA		9 062	2 794
Autres créances diverses d'exploitation <sup>(1)</sup>		20 469	47 208
Charges constatées d'avance		3 527	1 924
Actifs financiers de couverture courants	13.2.4	20 114	19 718
<b>AUTRES CRÉANCES</b>		<b>56 931</b>	<b>73 232</b>

(1) Les autres créances diverses d'exploitation sont essentiellement composées de créances de TVA, notamment liées aux appels de fonds réalisés par le gestionnaire d'immeubles Sudeco.

## Note 13 Structure financière

### 13.1 RÉSULTAT FINANCIER

#### 13.1.1 Coût de l'endettement financier net

##### Principe comptable

Le coût de l'endettement financier net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement financier net pendant la période, y compris les produits et résultats de cession des équivalents de trésorerie ainsi que la charge d'intérêts attachés aux contrats de locations financements.

L'endettement financier net est composé des emprunts et des dettes financières incluant les dérivés faisant l'objet d'une comptabilité de couverture, diminué (i) de la trésorerie et équivalents de trésorerie, (ii) des dérivés dont la juste valeur est positive faisant l'objet d'une comptabilité de couverture portant sur les emprunts et dettes financières.

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	(77 374)	(58 792)
Produits d'intérêts sur opérations de financement après couverture	46 833	30 332
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>(30 541)</b>	<b>(28 460)</b>
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	140	225
<b>PRODUIT DE LA TRÉSORERIE NETTE/(COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET)</b>	<b>(30 401)</b>	<b>(28 235)</b>

Les charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture comprennent notamment :

- les charges d'intérêts sur l'emprunt obligataire pour (33,2) millions d'euros pour l'exercice 2016 contre (29,9) millions d'euros pour l'exercice 2015 ;
- les charges liées à la variation de juste valeur des instruments de couverture pour (19,7) millions d'euros pour l'exercice 2016 contre (3,9) millions d'euros pour l'exercice 2015 ;
- les produits d'intérêts sur opérations de financement après couverture comprennent notamment les produits liés à la variation de juste valeur des instruments de couverture pour 19,4 millions d'euros pour l'exercice 2016 contre 4,1 millions d'euros pour l'exercice 2015.

#### 13.1.2 Autres produits et charges financiers

##### Principe comptable

Il s'agit des produits et charges de nature financière qui ne font pas partie du coût de l'endettement financier net. Sont compris notamment dans cette rubrique : les commissions de non-utilisation, les frais liés à la dette bancaire non tirée, les dividendes reçus, les intérêts sur les comptes courants conclus avec des sociétés externes au groupe Mercialys et les résultats d'actualisation.

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Autres produits financiers	1 159	1 287
<b>Produits financiers</b>	<b>1 159</b>	<b>1 287</b>
Autres charges financières	(2 029)	(1 884)
<b>Charges financières</b>	<b>(2 029)</b>	<b>(1 884)</b>
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>(870)</b>	<b>(597)</b>

En 2016, les autres produits et charges financiers sont composés des commissions de non-utilisation et de l'étalement des frais relatifs à la dette bancaire (RCF) non tirée pour (2,0) millions d'euros, et des intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

En 2015, les autres produits et charges financiers étaient composés des commissions de non-utilisation et de l'étalement des frais relatifs à la dette bancaire (RCF) non tirée pour (1,9) million d'euros, et des intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

## 13.2 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

### Principe comptable

#### Actifs financiers

Les actifs financiers sont classés en quatre catégories selon leur nature et l'intention de détention :

- les actifs détenus jusqu'à l'échéance ;
- les actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat ;
- les prêts et créances ;
- les actifs disponibles à la vente.

Mercialys n'est concernée que par les deux dernières catégories.

La ventilation des actifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêt : inférieure ou supérieure à un an.

#### Évaluation et comptabilisation initiale des actifs financiers

Tous les actifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur augmentée des coûts de transaction (à l'exception des frais de transaction des actifs évalués à la juste valeur par résultat qui sont comptabilisés en charge).

#### Prêts et créances

Les prêts et créances sont principalement composés des créances clients et autres créances à court terme. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les prêts et créances à long terme non rémunérés ou rémunérés à un taux inférieur à celui du marché sont, lorsque les sommes sont significatives, actualisés à un taux représentatif des conditions de marché. Les dépréciations éventuelles sont enregistrées en résultat.

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations des montants non recouvrables. Les créances clients sont maintenues à l'actif du bilan tant que l'ensemble des risques et avantages qui leur sont associés ne sont pas transférés à un tiers.

#### Actifs disponibles à la vente

Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés.

Les actifs disponibles à la vente sont présentés en actifs financiers non courants. Ils sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont comptabilisées en autres éléments du résultat global, net d'impôt différé jusqu'à ce que l'actif soit vendu, encaissé ou sorti d'une autre manière ou jusqu'à ce qu'il soit démontré que l'actif a perdu de la valeur de façon prolongée ou significative. Dans ces cas, le profit ou la perte, enregistré jusqu'alors dans la réserve de juste valeur afférente (en capitaux propres) est transféré en compte de résultat.

La dépréciation d'un actif disponible à la vente est définitive. Les variations ultérieures positives de juste valeur sont comptabilisées directement en capitaux propres.

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme.

Pour être éligible au classement d'équivalent de trésorerie, conformément à la norme IAS 7, les placements doivent remplir quatre conditions :

- placement à court terme ;
- placement très liquide ;
- placement facilement convertible en un montant connu de trésorerie ;
- risque négligeable de changement de valeur.

#### Passifs financiers

##### Définition

Les passifs financiers sont classés en deux catégories et comprennent :

- les emprunts au coût amorti et ;
- des passifs financiers comptabilisés à la juste valeur par le compte de résultat.

La ventilation des passifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêt : inférieure ou supérieure à un an.

#### Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

L'évaluation des passifs financiers dépend de leur classification selon IAS 39.

Tous les passifs financiers sont initialement comptabilisés à leur juste valeur diminuée des coûts de transaction (à l'exception des frais de transaction des passifs évalués à la juste valeur par le résultat qui sont comptabilisés en charges).

#### Passifs financiers comptabilisés au coût amorti

Après leur comptabilisation initiale, les emprunts et autres passifs financiers sont généralement comptabilisés au coût amorti calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif.

Les frais et primes d'émission et les primes de remboursement font partie du coût amorti des emprunts et dettes financières. Ils sont présentés en diminution ou en augmentation des emprunts, selon le cas, et ils sont amortis de manière actuarielle.

### Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés figurent au bilan à la juste valeur.

Le Groupe utilise la possibilité offerte par la norme IAS 39 d'appliquer la comptabilité de couverture :

- en cas de couverture de juste valeur (emprunt à taux fixe swappé à taux variable par exemple), la dette est comptabilisée pour sa juste valeur à hauteur du risque couvert et toute variation de juste valeur est inscrite en résultat. La variation de la juste valeur du dérivé est comptabilisée en compte de résultat. Si la couverture est parfaitement efficace, les deux effets se neutralisent parfaitement ;

- en cas de couverture de flux de trésorerie (emprunt à taux variable swappé à taux fixe par exemple), la partie efficace de la variation de la juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée en autres éléments du résultat global. La variation de la juste valeur du dérivé est comptabilisée en compte de résultat pour la part inefficace. Les montants enregistrés en autres éléments du résultat global sont repris en compte de résultat symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- la relation de couverture est clairement définie et documentée à sa date de mise en place ; et
- l'efficacité de la couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure.

### 13.2.1 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Trésorerie	15 477	12 929
Équivalents de trésorerie	101	101
<b>Trésorerie brute</b>	<b>15 578</b>	<b>13 030</b>
Concours bancaires courants	(280)	(23)
<b>TRÉSORERIE NETTE DES CONCOURS BANCAIRES</b>	<b>15 298</b>	<b>13 007</b>

### 13.2.2 Dettes financières

Les dettes financières s'élèvent à (1 485,8) millions d'euros au 31 décembre 2016 et (1 361,1) millions d'euros au 31 décembre 2015 et comprennent les éléments suivants :

(en milliers d'euros)	12/2016			12/2015		
	Part non courante	Part courante	Total	Part non courante	Part courante	Total
Emprunts obligataires	(1 209 020)	(21 351)	(1 230 371)	(1 205 197)	(21 181)	(1 226 378)
Autres emprunts et dettes financières	-	(290 000)	(290 000)	-	(166 000)	(166 000)
Concours bancaires	-	(280)	(280)	-	(23)	(23)
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	(30 590)	(1 218)	(31 808)	(14 377)	(1 516)	(15 893)
<b>Dettes financières brutes</b>	<b>(1 239 610)</b>	<b>(312 849)</b>	<b>(1 552 459)</b>	<b>(1 219 574)</b>	<b>(188 720)</b>	<b>(1 408 294)</b>
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	30 945	20 114	51 059	14 449	19 718	34 167
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	15 578	15 578	-	13 030	13 030
<b>Trésorerie active et autres actifs financiers</b>	<b>30 945</b>	<b>35 692</b>	<b>66 637</b>	<b>14 449</b>	<b>32 748</b>	<b>47 197</b>
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE</b>	<b>(1 208 665)</b>	<b>(277 157)</b>	<b>(1 485 822)</b>	<b>(1 205 125)</b>	<b>(155 972)</b>	<b>(1 361 097)</b>

Les principaux flux qui ont impacté la variation de la dette financière sont notamment l'émission de billets de trésorerie nette des remboursements pour 124 millions d'euros (Note 13).

### 13.2.3 Emprunt obligataire

Au 31 décembre 2016, le montant des financements obligataires s'élève à 1 229,7 millions d'euros répartis en 2 souches :

- une souche obligataire de 750 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,787 %, avec une maturité de 8 ans et 4 mois (échéance en mars 2023) ;
- une souche obligataire résiduelle de 479,7 millions d'euros (souche de 650 millions d'euros émise en mars 2012, partiellement rachetée en décembre 2014) rémunérée au taux fixe de 4,125 %, arrivant à échéance en mars 2019.

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (*pari passu*), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (*negative pledge*) et défaut croisé (*cross default*). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le *rating downgrade* est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en *non-investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà *non-investment grade*, dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la société.

### 13.2.4 Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de swaps afin de lui permettre de se couvrir contre le risque de taux d'intérêt.

La structure de la dette de Mercialys après couverture se décompose à fin décembre 2016 en 64 % de dette à taux fixe et 36 % de dette à taux variable.

Ces instruments de couverture sont comptabilisés selon la méthode de couverture de juste valeur.

### 13.2.5 Lignes de crédit confirmées

En juillet 2016, Mercialys a conclu deux lignes bancaires confirmées complémentaires de 30 millions d'euros chacune à maturité juillet 2019 et juillet 2021, pour une rémunération inférieure à Euribor 3M + 100 pb.

À fin décembre 2016, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 360 millions d'euros dont 240 millions d'euros à maturité décembre 2020, 90 millions d'euros à maturité décembre 2019 et 30 millions d'euros à maturité décembre 2021.

Mercialys a également prorogé de deux ans la maturité de la convention d'avance en compte courant de 50 millions d'euros consentie par le groupe Casino à décembre 2020 ( Note 24 (G)).

### 13.2.6 Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros avait été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé, depuis 2014. L'encours de billets de trésorerie s'élève, au 31 décembre 2016, à 290 millions d'euros. Il s'élevait à 166 millions d'euros à fin décembre 2015.

### 13.2.7 Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Dette financière nette consolidée/ (Participation dans les entreprises associées <sup>(1)</sup> + Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits) < 50 %, à chaque arrêté ;
- ICR (*Interest Cost ratio*) : EBITDA <sup>(2)</sup> consolidé/Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;
- Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits < 20 % à tout moment ;
- Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits > 1 milliard d'euros à tout moment ;
- Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	12/2016	12/2015
LTV ( <i>Loan To Value</i> )	<50 %	41,2 %	41,0 %
ICR ( <i>Interest Cost ratio</i> )	>2	5,3x	5,1x

Au 31 décembre 2016, les deux autres *covenants* contractuels (Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

(1) La valeur de patrimoine des entreprises associées n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.

(2) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

## Note 14 Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2016 et 2015, les dettes fournisseurs sont principalement composées de factures non parvenues et de l'encours fournisseur Sudeco (gestionnaire des immeubles pour le compte de Mercialys ; Sudeco est une filiale du groupe Casino).

## Note 15 Autres dettes courantes et dette d'impôt

### Principe comptable

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en "passifs courants". Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de douze mois.

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	31 829	11 079
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 595	651
Dettes fiscales et sociales	10 029	9 228
Dettes diverses	1 403	695
Produits constatés d'avance	4 482	5 314
<b>AUTRES DETTES COURANTES</b>	<b>49 338</b>	<b>26 968</b>
Dettes d'impôt exigible courantes	284	1 719
<b>DETTES D'IMPÔT EXIGIBLE COURANTES</b>	<b>284</b>	<b>1 719</b>

Au 31 décembre 2016 comme au 31 décembre 2015, les dettes sur immobilisations portaient sur la constatation des factures non parvenues en fin d'exercice. Les produits constatés d'avance sont relatifs aux étalements des droits d'entrée.

## Note 16 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments

### 16.1 ACTIFS FINANCIERS

Au 31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39			Juste valeur
				Instruments de couverture comptable	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	
Autres actifs non courants	54 672	7 381	47 291	30 945	5 866	10 480	54 672
Créances clients	29 793	-	29 793	-	29 793	-	29 793
Autres actifs courants	56 931	27 306	29 625	20 114	9 511	-	29 625
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 578	-	15 578	-	15 578	-	15 578

Les principales méthodes d'évaluation retenues sont les suivantes : la juste valeur de la trésorerie, des créances clients et autres actifs financiers courants est assimilée à leur valeur comptable au bilan, compte tenu des échéances courtes de paiement de ces créances.

Les méthodes d'évaluation de la juste valeur retenues relatives aux actifs disponibles à la vente, aux dérivés, ainsi qu'à la trésorerie et équivalent de trésorerie sont décrites dans la Note 17.

## Au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39			Juste valeur
				Instruments de couverture comptable	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	
Autres actifs non courants	34 154	9 313	24 842	14 449	-	10 392	34 154
Créances clients	25 173	-	25 173	-	25 173	-	25 173
Autres actifs courants	73 232	17 289	55 943	19 718	36 225	-	73 232
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13 030	-	13 030	-	13 030	-	13 030

## 16.2 PASSIFS FINANCIERS

## Au 31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39			Juste valeur
				Passifs évalués en JV par résultat	Instruments de couverture comptable	Passifs comptabilisés au coût amorti	
Emprunts obligataires	1 230 371	-	1 230 371	-	-	1 230 371	1 288 101
Autres emprunts et dettes financières <sup>(1)</sup>	290 000	-	290 000	-	-	290 000	290 000
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	31 808	-	31 808	-	31 808	-	31 808
Dépôt et cautionnements	22 646	-	22 646	-	-	22 646	22 646
Dettes fournisseurs	19 561	-	19 561	-	-	19 561	19 561
Autres dettes courantes	49 338	6 998	42 340	-	-	42 340	42 340
Concours bancaires courants	280	-	280	-	-	280	280

(1) Les autres emprunts et dettes financières correspondent aux billets de trésorerie (Note 13.2.6).

## Au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39			Juste valeur
				Passifs évalués en JV par résultat	Instruments de couverture comptable	Passifs comptabilisés au coût amorti	
Emprunts obligataires	1 226 378	-	1 226 378	-	-	1 226 378	1 247 153
Autres emprunts et dettes financières	166 000	-	166 000	-	-	166 000	166 000
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	15 893	-	15 893	-	15 893	-	15 893
Dépôt et cautionnements	22 880	-	22 880	-	-	22 880	22 880
Dettes fournisseurs	19 704	-	19 704	-	-	19 704	19 704
Autres dettes courantes	26 968	7 956	19 012	-	-	19 012	26 968
Concours bancaires courants	23	-	23	-	-	23	23

## Note 17 Hiérarchie des justes valeurs

La norme distingue trois catégories de classification des instruments financiers à partir des deux modes de valorisation utilisés (prix cotés et techniques de valorisation). Le Groupe s'appuie sur cette classification pour exposer les caractéristiques des instruments financiers comptabilisés au bilan à la juste valeur en date d'arrêté :

- **niveau 1** : instruments financiers faisant l'objet de cotations sur un marché actif ;

- **niveau 2** : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables ;

- **niveau 3** : instruments financiers dont tout ou partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

Les tableaux ci-dessous présentent les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur, selon les trois hiérarchies suivantes :

### Au 31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Valeur comptable	Juste Valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
<b>Actif</b>					
Actifs financiers disponibles à la vente	10 480	10 480	-	-	10 480
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	51 059	51 059	-	51 059	-
Équivalents de trésorerie	15 578	15 578	15 578	-	-
<b>Passif</b>					
Emprunts obligataires	1 230 371	1 288 101	1 288 101	-	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	31 808	31 808	-	31 808	-

### Au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	Valeur comptable	Juste Valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
<b>Actif</b>					
Actifs financiers disponibles à la vente	10 392	10 392	-	-	10 392
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	34 167	34 167	-	34 167	-
Équivalents de trésorerie	13 030	13 030	13 030	-	-
<b>Passif</b>					
Emprunts obligataires	1 226 378	1 247 153	1 247 153	-	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	15 893	15 893	-	15 893	-

### ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE

Les actifs financiers disponibles à la vente (AFS) évalués à la juste valeur sont principalement constitués de parts de l'OPCI dont la juste valeur est déterminée sur la base de leur valeur liquidative. Il s'agit d'une évaluation de niveau 3.

### INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Les instruments dérivés font l'objet d'une évaluation externe sur la base de techniques d'évaluations usuelles de ce type

d'instruments. Les modèles d'évaluation intègrent les paramètres observables de marché (notamment la courbe des taux) et la qualité de contrepartie. Ces évaluations à la juste valeur sont généralement de catégorie 2.

### EMPRUNT OBLIGATAIRE

La juste valeur a été déterminée pour l'emprunt obligataire coté sur la base du dernier cours de Bourse à la date de clôture. Il s'agit d'une évaluation de niveau 1.

## Note 18 Instruments dérivés

Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux).

Évaluation de sensibilité au risque de taux d'intérêt :

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Concours bancaires courants	280	23
<b>Total dette à taux variable (hors intérêts courus)<sup>(1)</sup></b>	<b>280</b>	<b>23</b>
Équivalent de trésorerie	101	101
Disponibilités	15 477	12 929
<b>Total actif</b>	<b>15 578</b>	<b>13 030</b>
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(15 298)</b>	<b>(13 007)</b>
Instruments dérivés	457 500	457 500
<b>Position nette après gestion</b>	<b>442 202</b>	<b>444 493</b>
Position nette à renouveler	442 202	444 493
Variation de 1 %	4 422	4 445
Durée moyenne restant à courir d'ici à la fin de l'exercice	1	1
Variation des frais financiers	4 422	4 445
Coût d'endettement	30 401	28 235
<b>IMPACT VARIATION FRAIS FINANCIERS/CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>14,6 %</b>	<b>15,7 %</b>

(1) L'échéance des actifs et des dettes à taux révisable est celle de la révision du taux. Les éléments de la dette non exposés aux risques de taux, essentiellement les intérêts courus non échus ne sont pas inclus dans ce calcul.

À structure d'endettement financier net et politique de gestion constante, une hausse annuelle uniforme des taux de 100 points de base aurait conduit à une augmentation de 14,6 % du coût de l'endettement (soit une hausse de 4 422 milliers d'euros). Une

baisse des taux de 100 points de base aurait conduit au même impact mais en sens contraire. Pour les besoins de cette analyse, toutes les autres variables sont supposées rester constantes.

## Note 19 Gestion du risque financier

L'exposition du Groupe au risque financier est présentée ci-après.

### RISQUE DE CRÉDIT

L'exposition au risque de crédit du Groupe est le risque de perte financière dans le cas où un client (les locataires) ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles.

L'exposition de Mercialys au risque de crédit est influencée par le profil statistique de la clientèle. Les locataires remettent, à la signature des contrats de bail, des sécurités financières sous forme de dépôts de garantie ou cautionnement représentant généralement trois mois de loyer.

Au 31 décembre 2016, les créances clients s'élèvent à 29,8 millions d'euros (Note 11). Le client principal du Groupe, Distribution Casino France, qui est une partie liée, représente 21,7 % des loyers facturés du Groupe au 31 décembre 2016. La structure des autres clients est fortement atomisée.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours des liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, sans encourir des pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Mercialys n'a pas de risque de liquidité à court terme. Au 31 décembre 2016, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 15 298 milliers d'euros.

Le Groupe dispose d'une ligne de crédit revolving bancaire pour un montant de 360 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2016) et d'une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2016).

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2016, pour leur montant nominal y compris les intérêts et sans tenir compte de l'actualisation.

### Au 31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Échéance des contrats					Total	Montant comptabilisé au bilan
	Montant dû à moins d'un an	Montant dû entre 1 et 2 ans	Montant dû entre 2 et 3 ans	Montant dû entre 3 et 5 ans	Montant dû dans 5 ans et plus		
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	323 198	33 190	512 890	26 805	776 805	1 672 880	1 520 371
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	62 151	30	-	22 645	-	84 826	84 826
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS PASSIFS NON DÉRIVÉS :</b>							
<i>Dérivés de taux</i>							
Contrats dérivés – reçus	23 897	24 438	25 134	19 329	18 937	111 734	
Contrats dérivés – payés	(15 763)	(15 585)	(7 564)	(14 738)	(12 483)	(66 132)	
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS/(PASSIFS)</b>	<b>8 134</b>	<b>8 853</b>	<b>17 570</b>	<b>4 891</b>	<b>6 454</b>	<b>45 602</b>	

### Au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	Échéance des contrats					Total	Montant comptabilisé au bilan
	Montant dû à moins d'un an	Montant dû entre 1 et 2 ans	Montant dû entre 2 et 3 ans	Montant dû entre 3 et 5 ans	Montant dû dans 5 ans et plus		
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	199 190	33 190	33 190	526 293	790 208	1 582 071	1 400 713
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	38 739	-	-	22 880	-	61 619	61 619
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS PASSIFS NON DÉRIVÉS :</b>							
<i>Dérivés de taux</i>							
Contrats dérivés – reçus	24 850	25 586	25 071	35 182	27 286	137 974	
Contrats dérivés – payés	(18 887)	(18 442)	(19 227)	(22 881)	(32 454)	(111 891)	
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS/(PASSIFS)</b>	<b>5 963</b>	<b>7 143</b>	<b>5 844</b>	<b>12 301</b>	<b>-5 169</b>	<b>26 083</b>	

### RISQUE DE MARCHÉ

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition du Groupe au risque de taux résulte des emprunts décrits en Note 13. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux).

Le risque de hausse des taux d'intérêt doit être analysé dans le cadre de la politique de couverture mise en place par Mercialys au

travers d'instruments financiers dérivés. Une analyse de sensibilité est présentée en Note 18.

Par ailleurs, Mercialys est implantée uniquement en France (métropole et La Réunion) et n'est pas exposée au risque de change.

Enfin, il est rappelé que Mercialys a conclu au cours du premier semestre 2006 un contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie, avec un apport initial de 1 600 milliers d'euros en application du règlement européen n° 2273/2003. Dans le cadre de ce contrat, les fonds gérés ont été investis en OPCVM monétaires. Les fonds en numéraire sont classés en équivalents de trésorerie et n'ont pas subi de perte en 2016 et 2015.

## Note 20 Capitaux propres et résultat par action

### Principe comptable

Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique des caractéristiques de chaque instrument émis par le Groupe.

Les frais (lorsqu'éligibles) directement attribuables aux opérations de capital ou sur instruments de capitaux propres sont comptabilisés, nets d'impôt, en diminution des capitaux propres. Les autres frais sont portés en charges de l'exercice.

Les actions propres sont enregistrées à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres est inscrit directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession, nettes de l'effet d'impôt attaché, n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

### 20.1 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2016, le capital social s'élève à 92 049 169 euros. Il est composé de 92 049 169 actions entièrement libérées de valeur nominale de 1 euro.

(en nombre d'actions)	12/2016	12/2015
Début d'exercice	92 049 169	92 049 169
<b>FIN D'EXERCICE</b>	<b>92 049 169</b>	<b>92 049 169</b>

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Début d'exercice	92 049	92 049
<b>FIN D'EXERCICE</b>	<b>92 049</b>	<b>92 049</b>

Au 31 décembre 2016, le nombre d'actions propres s'élève à 128 373 représentant 2 156 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à 452 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2016 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

Au 31 décembre 2015, le nombre d'actions propres s'élevait à 191 334 représentant 3 311 milliers d'euros. Il correspondait en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élevait à (31) milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 et avait été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

### 20.2 GESTION DU CAPITAL

La politique du Groupe consiste à maintenir une base de capital solide, afin de préserver la confiance des investisseurs, des créanciers et du marché et de soutenir le développement futur de l'activité. Le Groupe prête attention au nombre et à la diversité des actionnaires, au rendement des capitaux propres totaux et au niveau des dividendes versés aux porteurs d'actions et à la liquidité du titre.

Occasionnellement, le Groupe achète ses propres actions sur le marché. Ces actions sont acquises notamment en vue d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres, de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de couvrir les plans d'options d'achat et/ou de souscription d'actions

consentis aux salariés et aux mandataires sociaux, de les attribuer gratuitement aux salariés et aux dirigeants.

Ni la société, ni ses filiales ne sont soumises, en vertu de règles extérieures, à des exigences spécifiques externes en matière de capital.

### 20.3 RÉSULTAT PAR ACTION

#### Principe comptable

Le résultat par action de base est calculé sur le nombre moyen d'actions pondéré selon la date de création des actions au cours de l'exercice, déduction faite des actions propres.

Le résultat par action dilué est calculé selon la méthode du rachat d'actions (« Treasury stock method »), qui au dénominateur, rajoute au nombre basique d'actions, le nombre d'actions potentielles qui résulteront de la conversion ou de l'exercice des instruments dilutifs (bons de souscription, options), déduction faite des actions qui pourraient être rachetées au prix de marché avec les fonds recueillis de l'exercice des instruments concernés. Le prix de marché correspond au cours moyen de l'action sur l'exercice.

Les instruments de capitaux propres donnant accès au capital ne sont retenus dans le calcul que pour autant qu'ils aient un effet dilutif sur le résultat par action.

**Résultat de base, part du Groupe**

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Résultat net, part du Groupe	110 049	79 614
Nombre moyen pondéré		
d'actions en circulation sur la période	92 049 169	92 049 169
d'actions autodétenues	(192 454)	(281 405)
<b>Nombre total d'actions avant dilution</b>	<b>91 856 715</b>	<b>91 767 764</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION (EN EURO)</b>	<b>1,20</b>	<b>0,87</b>

**Résultat dilué, part du Groupe**

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Résultat net, part du Groupe	110 049	79 614
Nombre d'actions pondéré avant dilution	91 856 715	91 767 764
Nombre d'actions après dilution <sup>(1)</sup>	91 856 715	91 767 764
<b>RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (EN EUROS)</b>	<b>1,20</b>	<b>0,87</b>

(1) Les actions gratuites attribuées faisaient partie du stock d'actions gratuites existant. Par conséquent, cette attribution n'a pas eu d'effet dilutif.

**20.4 PAIEMENT EN ACTIONS****Principe comptable**

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions réglés en instruments de capitaux propres accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période d'acquisition des droits. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé in fine est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à

la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

S'agissant des actions gratuites, la juste valeur est également déterminée en fonction des caractéristiques du plan, des données de marché lors de l'attribution et d'une hypothèse de présence à l'issue de la période d'acquisition des droits. Si le plan ne spécifie pas de conditions d'acquisition, la charge est comptabilisée entièrement dès que le plan est accordé, sinon la charge est constatée sur la période d'acquisition en fonction de la réalisation des conditions.

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

## Plans d'attribution d'actions gratuites

Dates d'attribution	30/04/2014	30/04/2014	20/04/2016	20/04/2016	20/04/2016	20/04/2016
Échéance de la période d'attribution	30/04/2017	30/04/2017	20/04/2018	20/04/2018	20/04/2019	20/04/2019
Échéance de la période de conservation	30/04/2019	30/04/2019	20/04/2020	20/04/2020	20/04/2021	20/04/2021
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	16,58	16,58	20,01	20,01	20,01	20,01
Nombre de bénéficiaires	3	9	4	11	4	11
Nombre d'actions attribuées à l'origine	13 508	8 785	17 139	9 031	17 139	11 525
Juste valeur de l'action gratuite en euros	6,38	10,46	11,74	13,74	10,61	13,08
Taux de performance retenu	53 %	87 %	75 %	87,7 %	71 %	88 %
<b>NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>13 508</b>	<b>7 190</b>	<b>17 139</b>	<b>9 031</b>	<b>17 139</b>	<b>10 581</b>

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus sont les suivants :

- Performance absolue et performance relative du TSR de l'action Mercialys ;
- Croissance organique moyenne sur 3 ans  $\geq$  2 % et TSR moyen sur 3 ans  $\geq$  6 %.

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
<b>Actions en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2015</b>	<b>70 573</b>
Actions attribuées	-
Actions supprimées	(11 114)
Actions émises	(3 415)
<b>Actions en circulation au 31 décembre 2015</b>	<b>56 044</b>
Actions attribuées	54 834
Actions attribuées ajustées	4 503
Actions supprimées	(8 332)
Actions émises	(32 461)
<b>ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>74 588</b>

## Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2016, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge comptabilisée en « charges de personnel » pour (147) milliers d'euros. En 2015, la charge relative aux plans d'actions s'élevait à (240) milliers d'euros comptabilisés en « charges de personnel » et (20) milliers d'euros comptabilisés en autres produits et charges opérationnels.

## Note 21 Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2015, 91 803 835 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2015 (245 334 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,33 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Un acompte de 0,76 euro par action a été mis en paiement en 2015, et le solde du dividende de 0,57 euro par action a été versé le 26 avril 2016.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 52 328 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2015 s'est élevé à un montant total de 122 092 milliers d'euros.

Mercialys a également versé le 13 octobre 2016 un acompte sur dividende de 0,43 euro par action représentant un montant de 39 432 milliers d'euros.

Le Conseil d'Administration a proposé le 14 février 2017, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 27 avril 2017, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2016 à 1,06 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,43 euro par action déjà versé en octobre 2016).

Cette distribution correspond à la distribution de 95 % du résultat récurrent fiscal, taux résultant de l'obligation fixée par le statut SIIC, soit 0,82 euro par action et 0,24 euro par action correspondant à des plus-values réalisées en 2016. Le solde de plus-values distribuables au titre de 2016, qui devra être distribué en 2018 conformément au statut SIIC, s'élève à 8,9 millions d'euros.

Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à l'approbation des actionnaires lors d'une prochaine Assemblée Générale.

## Note 22 Provisions

### Principe comptable

#### Engagements de retraite et assimilés

Les sociétés du Groupe participent à la constitution de différents types d'avantages au personnel de leurs salariés.

Dans le cadre de régimes à cotisations définies, le Groupe n'a pas d'obligation d'effectuer des versements supplémentaires en sus des cotisations déjà versées à un fonds, si ce dernier n'a pas suffisamment d'actifs pour servir les avantages correspondant aux services rendus par le personnel pendant la période en cours et les périodes antérieures. Pour ces régimes, les cotisations sont inscrites en charges lorsqu'elles sont encourues. Les régimes à cotisations définies correspondent aux régimes généraux et complémentaires de la sécurité sociale.

Les autres régimes sont les régimes à prestations définies concernant les indemnités de départ à la retraite. Dans le cadre de ces régimes, les engagements sont évalués suivant la méthode des unités de crédit projetées sur la base des conventions ou des accords en vigueur dans chaque société. Selon cette méthode, chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations et chaque unité est évaluée séparément pour obtenir l'obligation finale. Cette obligation est ensuite actualisée. Ces régimes et les indemnités de fin de contrat font l'objet d'une évaluation actuarielle par des actuaires indépendants chaque année pour les régimes les plus importants et à intervalles réguliers pour les autres régimes. Ces évaluations tiennent compte notamment du niveau de rémunération future, de la durée d'activité probable des salariés, de l'espérance de vie et de la rotation du personnel.

Les gains et pertes actuariels résultent des modifications d'hypothèses et de la différence entre les résultats estimés selon les hypothèses actuarielles et les résultats effectifs. Ces écarts sont comptabilisés en autres éléments du résultat global pour l'ensemble des écarts actuariels portant sur des régimes à prestations définies.

Le coût des services passés, désignant l'accroissement d'une obligation suite à l'introduction d'un nouveau régime ou d'une modification d'un régime existant, est comptabilisé immédiatement en charges.

Les charges relatives à ce type de régimes sont comptabilisées en résultat opérationnel (coûts des services rendus, de la période et passés, réductions et règlements) et en « Autres produits et charges financiers » (coûts financiers).

La provision comptabilisée au bilan correspond à la valeur actualisée des engagements ainsi évalués.

#### Autres provisions

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus.

### 22.1 DÉCOMPOSITION ET VARIATIONS

Mouvements (en milliers d'euros)	Autres provisions	Provisions Retraite	Provisions Médaille du Travail	Total
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2015</b>	<b>1 426</b>	<b>264</b>	<b>28</b>	<b>1 718</b>
Dotations	1 777	23	5	1 805
Reprises	837	3	-	840
Autres variations <sup>(1)</sup>	-	83	-	83
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>2 366</b>	<b>367</b>	<b>34</b>	<b>2 767</b>
Dotations	3 339	47	8	3 394
Reprises	657	-	-	657
Autres variations <sup>(1)</sup>	-	95	-	95
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>5 048</b>	<b>509</b>	<b>42</b>	<b>5 599</b>

(1) Les autres variations correspondent principalement aux entrées de périmètre et aux écarts actuariels.

Les autres provisions enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques liés à l'activité.

Les montants constatés de ces provisions ne diffèrent pas significativement des charges réellement supportées en contrepartie.

Les reprises de 657 milliers d'euros à fin décembre 2016 correspondent pour 493 milliers d'euros à des provisions qui étaient devenues sans objet.

## 22.2 PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR LA DÉTERMINATION DU MONTANT DES ENGAGEMENTS RELATIFS AUX RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES

Les plans relevant des régimes à prestations définies sont exposés aux risques de taux d'intérêt, de taux d'augmentation des salaires et de taux de mortalité.

Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation des engagements sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	12/2016	12/2015
Taux d'actualisation	1,7 %	2,2 %
Taux de croissance attendu des salaires	1,7 %	1,8 %
Âge de départ à la retraite	64 ans	64 ans

Le taux d'actualisation est déterminé en référence à l'indice Bloomberg 15 ans sur des composites AA.

Les tables de mortalité référence TGH05 et TGF05 sont utilisées pour le calcul.

## Note 23 Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

### 23.1 ENGAGEMENTS LIÉS À L'ACTIVITÉ COURANTE

#### Engagements reçus

##### Promesses de ventes

En fin d'année 2016, la société Mercialys dispose d'une promesse de vente sur plusieurs sites pour un montant supérieur à leurs valeurs nettes comptables.

##### Cautions bancaires reçues

- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2016, elles s'élèvent à 2 053 milliers d'euros contre 5 000 milliers d'euros au 31 décembre 2015 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 1 479 milliers d'euros au 31 décembre 2016 contre 5 494 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

##### Convention de Partenariat

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de Partenariat. La nature de cet engagement est détaillée en Note 24.

#### Engagements donnés

Dans le cadre de l'extension de la galerie marchande du centre commercial Géant Monthieu, Mercialys s'est engagée à participer au financement des équipements publics de la ZAC dont la réalisation lui profitera.

Le montant de 752 milliers d'euros sera versé par Mercialys en plusieurs échéances comprises entre la date de déclaration d'ouverture du chantier et le 30 juin 2019.

### 23.2 ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

#### (a) Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros en 2006.

Un avenant au protocole d'accord a été établi en 2014. Cet avenant a permis de reporter certaines échéances et de modifier la mécanique d'apport des droits indivis. Le protocole d'accord est établi pour une nouvelle durée de 20 ans à compter de la signature de l'avenant. Il est aujourd'hui prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, la partie ayant initié la sortie de cette indivision sera pénalisée sur le partage des droits indivis. Ce partage pourra être réalisé soit en nature, le choix des lots revenant à l'autre partie (les murs d'hypermarchés revenant quoi qu'il en soit en priorité à Mercialys), soit par le transfert des droits indivis. Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40 % de droits indivis, sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.

Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, au plus tôt le 31 janvier 2020, Mercialys a la possibilité soit de se substituer à un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer à tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

**(b) Autres engagements**

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs du Groupe.

Le Groupe a reçu des sociétés apportrices les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers.

Le Groupe se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

**23.3 ENGAGEMENTS CONTRATS DE LOCATION SIMPLE****Bailleur de location simple**

La quasi-totalité des baux consentis par le Groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe (le loyer minimum garanti) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

À défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base, qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC ou ILC publié par l'INSEE.

Les montants des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
À moins d'un an	146 612	153 016
Entre un et cinq ans	108 121	152 065
À plus de cinq ans	13 091	14 364
<b>TOTAL</b>	<b>267 824</b>	<b>319 446</b>

**Note 24 Transactions avec les parties liées**

Le Groupe entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du groupe Casino. Les principales conventions sont présentées ci-dessous :

**(A) IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE**

Depuis le 21 juin 2014, Mercialys est consolidée par Casino, Guichard-Perrachon selon la méthode de la mise en équivalence.

**(B) BAUX CONSENTIS PAR LE GROUPE À DES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO**

Les baux consentis dans le cadre de contrats de location simple par le Groupe à des sociétés du groupe Casino se décomposent de la façon suivante au 31 décembre 2016 :

- **Casino Restauration 9 baux** : cinq baux sur les enseignes Casino Cafétéria et quatre baux sur d'autres enseignes (contre 19 baux au 31 décembre 2015) ;
- **Autres entités du groupe Casino** : 70 baux (contre 86 baux au 31 décembre 2015).

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 40 653 milliers d'euros pour Distribution Casino France (contre 30 698 milliers d'euros au 31 décembre 2015) ;
- 8 916 milliers d'euros pour Monoprix (contre 1 159 milliers d'euros au 31 décembre 2015) ;
- 2 172 milliers d'euros pour Casino Restauration (contre 4 228 milliers d'euros au 31 décembre 2015) ;
- 7 367 milliers d'euros pour les autres entités (contre 5 448 milliers d'euros au 31 décembre 2015).

**(C) ACTIVITÉS DE PROPERTY MANAGEMENT**

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale de l'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Dans le cadre des activités de Property Management, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à Sudeco au 31 décembre 2016 se sont élevés à 5 874 milliers d'euros contre 5 391 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

## (D) CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC CASINO

La Convention de Partenariat a été approuvée par le Conseil d'Administration du 22 juin 2012. Un avenant à cette convention a été signé le 12 novembre 2014.

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 Convention de Partenariat.

La Convention initiale portait sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante, listés en amont. La nouvelle convention permet à Mercialys de proposer de nouveaux projets qui seront étudiés par Casino puis suivis dans le cadre de comités de suivi.

- 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).
- Les prix d'acquisition des projets développés par Casino, uniquement déterminés dans le cadre de la convention initiale 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, peuvent dorénavant également être déterminés sur un prix de vente prévisionnel calculé sur la base du TRI prévisionnel (de 8 à 10 %).
- 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. Dans le cadre du processus d'acquisition anticipée évoqué précédemment, une clause de rendez-vous entre les parties est prévue dans les contrats.

En contrepartie de cette exclusivité, Mercialys s'est engagée à ne pas investir dans des opérations susceptibles d'avoir un impact concurrentiel significatif dans la zone de chalandise d'un site à enseigne alimentaire du groupe Casino.

Mercialys a étendu de 3 ans, jusqu'à fin 2020, sa Convention de Partenariat avec le groupe Casino.

En 2016, des acquisitions des sites Monoprix et Carcassonne ont été réalisées dans le cadre de cette Convention de Partenariat.

## (E) CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES AVEC CASINO

La Société a conclu une convention de prestations de services avec le groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement et notamment en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance, d'informatique et en matière immobilière. Dans le cadre de cette convention, le montant versé par Mercialys au groupe Casino s'élève à 2 080 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2016 contre 1 950 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

## (F) CONVENTION DE PRESTATION DE CONSEIL ENTRE LES SOCIÉTÉS DU GROUPE MERCIALYS ET LES SOCIÉTÉS L'IMMOBILIÈRE GROUPE CASINO ET ALCUDIA PROMOTION

La société Mercialys Gestion a conclu avec les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Alcludia Promotion, sociétés du groupe Casino, une convention de prestation de conseil. Son objet est la mise à disposition de son équipe de spécialistes de valorisation de patrimoines immobiliers. Le contrat de prestation de conseil a été conclu le 25 juillet 2007 pour une durée initiale de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une période d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois. Au 1<sup>er</sup> juin 2011, les équipes en charge de l'asset management, du marketing, et de la communication rattachées à la société Mercialys Gestion ont été transférées à la société Mercialys. Par conséquent un avenant spécifiant que Mercialys est désormais le nouveau prestataire de ce service a été établi.

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys, Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestation de conseil (ci-après « la Convention Cadre de Prestation de Conseil »).

Cet acte modificatif intègre les aménagements apportés à la Convention le 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées. Les Parties ont ainsi décidé d'actualiser les modalités du plan de charge ainsi que les conditions financières de la Convention. Afin d'ajuster la facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N+1, une clause de rendez-vous est prévue en fin d'exercice.

La société Mercialys a perçu une rémunération de 208 milliers d'euros dans le cadre de cette convention à fin décembre 2016 contre 343 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

## (G) CONVENTION DE COMPTE COURANT ET DE GESTION DE TRÉSORERIE AVEC CASINO

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une convention de compte courant. Cette Convention permettra à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

La durée de la Convention a été étendue en 2016 ; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2020.

### **(H) CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE GROUPE CASINO DANS LE CADRE DES OPÉRATIONS D'ACQUISITION DE PORTEFEUILLES D'ACTIFS IMMOBILIERS**

Dans le cadre des opérations d'acquisition, divers contrats et garanties ont été conclus avec les sociétés du groupe Casino, en plus des traités d'apport.

Compte tenu de la nature des projets menés par Mercialys, les contrats et garanties pouvant être mis en place sont les suivants :

D'une part, dans le cadre des projets menés avec le groupe Casino, le prix d'acquisition payé par Mercialys est déterminé au travers de la Convention de Partenariat, et le groupe Casino ne porte aucune caution ni garantie suite au transfert de propriété. D'autre part, dans le cadre d'acquisitions d'actifs à transformer, murs d'hypermarchés ou actifs de centre-ville auprès du groupe Casino recélant des projets de développement à mener par la foncière (au travers de projets urbains de commerces mais également de bureaux, hôtels ou logements), Mercialys peut conclure des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée ou de promotion immobilière auprès du groupe Casino, la foncière n'internalisant pas les fonctions liées à la construction.

Des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, ont ainsi été conclus avec la société IGC Services, pour contre garantir les engagements pris par cette dernière en qualité de maître d'ouvrage délégué, concernant le coût et les délais de réalisation des travaux. Les montants prépayés par le Groupe à la société IGC Services et non utilisés au 31 décembre 2016, s'élèvent à 1 687 milliers d'euros (contre 2 606 milliers d'euros au 31 décembre 2015). Au 31 décembre 2015, il n'y avait plus de montants prépayés non utilisés dans le cadre des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'assistance en gestion de projet conclus avec les sociétés IGC Promotion et Alcudia Promotion.

Des contrats de promotion immobilière ont également été conclus avec IGC Services, dont le prix a été déduit des apports en valeur actualisée. Dans ce cadre, des appels de fonds sont réalisés. Au 31 décembre 2016, le solde de ces appels de fonds, comptabilisé en créances, s'élève à 347 milliers d'euros.

L'engagement résiduel dans le cadre de ces contrats de promotion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée s'élève à 55 763 milliers d'euros.

Des conventions d'occupation précaire conclues avec la société Distribution Casino France garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public. Les montants facturés au 31 décembre 2016 s'élèvent à 1 125 milliers d'euros (contre 585 milliers d'euros au 31 décembre 2015 facturés à Immobilière Groupe Casino).

Les risques résiduels liés à l'opération de promotion font l'objet d'une garantie autonome de bonne fin consentie par les sociétés apportrices du groupe Casino, emportant garantie de versement des sommes nécessaires à la réalisation des programmes et garantie financière en cas de dépassement des délais.

### **(I) CONVENTIONS DE MANDAT DE VENTE EXCLUSIF AVEC IGC SERVICES**

Dans le cadre des opérations de cession de ses portefeuilles d'actifs, Mercialys sollicite l'expertise d'IGC Services aux fins de rechercher toute personne morale susceptible de marquer un intérêt pour l'acquisition d'un ou plusieurs actifs. La rémunération de cette prestation en 2016 s'est élevée à 946 milliers d'euros.

### **(J) HYPERTHÉTIS : CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES, D'ASSET MANAGEMENT, DE GESTION LOCATIVE ET DE CONCESSION DE LICENCES DE MARQUE**

Le 26 juin 2015, Hyperthétis Participations et Mercialys ont signé un contrat de prestation de services et de concession de licence de marque. Le contrat est consenti pour une durée de 8 ans et renouvelable par tacite reconduction. Dans le cadre du développement et de l'exploitation de ses actifs, la société Hyperthétis Participations a décidé de confier à Mercialys des missions de gestion comptable, juridique et de vie sociale, de conseil en stratégie ainsi que des missions liées à la licence de marque.

Hyperthétis a également signé un contrat d'asset management avec Mercialys et un contrat de gestion locative avec Sudeco.

Les montants facturés en 2016 dans le cadre de la rémunération de ces contrats se sont élevés à 100 milliers d'euros par Mercialys et 279 milliers d'euros par Sudeco.

### **(K) IMMOSIRIS : CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES, D'ASSET MANAGEMENT ET DE PROPERTY MANAGEMENT**

Dans le cadre des opérations de 2015, Immosiris a conclu plusieurs contrats :

- un contrat d'asset management avec Mercialys ;
- un contrat de prestation de services avec Mercialys ;
- un contrat de gestion locative avec Sudeco.

Les montants facturés en 2016 dans le cadre de la rémunération de ces contrats se sont élevés à 184 milliers d'euros par Mercialys et 246 milliers d'euros par Sudeco.

### (L) TRANSACTIONS DE LA SCI RENNES ANGLET AVEC LES PARTIES LIÉES :

Prêt de Mercialys à la SCI Rennes-Anglet :  
Mercialys a consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élève à 3 064 milliers d'euros à fin décembre 2016. Cette avance en compte courant est rémunérée à hauteur de la moyenne annuelle des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit et sociétés de financement pour les prêts à taux variable et d'une durée initiale de plus de deux ans. Cette convention a été conclue pour la durée du pacte soit 15 ans prorogé par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 ans.

La SCI Rennes-Anglet a conclu plusieurs contrats :

- avec la société Mercialys Gestion un mandat de gestion de fonds marketing et un mandat de recherche de locataires ;
- avec Mercialys un contrat de licence de marque ;
- avec des sociétés du groupe Casino un mandat de gestion locative (Sudeco), un contrat de prestations de services (IGC services).

### (M) TRANSACTIONS AVEC LA SCI AMR :

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- Prestation de Conseil en Immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers ;
- Mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans ;

- Contrat d'animation de centre avec Mercialys Gestion.

AMR a également signé un contrat de gestion locative avec Sudeco société du groupe Casino.

Le montant de ces transactions s'élève à 542 milliers d'euros.

En décembre 2016, Mercialys a cédé à la SCI AMR les galeries de Niort et Albertville pour 89,1 millions d'euros. Dans le cadre de cette opération, des garanties locatives ont été comptabilisées pour 2 242 milliers d'euros.

### (N) TRANSACTIONS DANS LE CADRE DE L'ACHAT DES TITRES FENOUILLET PARTICIPATION :

Fin 2016, dans le cadre de l'exercice de l'option d'achat détenue par Mercialys sur les titres de la SNC Fenouillet Participation, Mercialys a acquis auprès de Foncière Euris les titres pour 11 millions d'euros et a racheté le compte courant de Fenouillet Participation pour 25,5 millions d'euros.

Un complément de prix a été versé au groupe Casino par la SCI Fenouillet Immobilier pour 18,2 millions d'euros.

### (O) RÉMUNÉRATIONS BRUTES ALLOUÉES AUX PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Société anonyme de droit français, Mercialys a opté pour la structure à Conseil d'Administration. Son Conseil comprend, au 31 décembre 2016, dix membres en plus du Président du Conseil d'Administration, dont six administrateurs indépendants. Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des administrateurs et des principaux dirigeants.

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Avantages à court terme <sup>(1)</sup>	1 820	1 802
<b>TOTAL</b>	<b>1 820</b>	<b>1 802</b>

(1) Salaires bruts (hors charges patronales), primes, intéressement, participation, avantages en nature et jetons de présence.

Il n'y a pas d'options d'actions de Mercialys détenues par les organes de direction à fin décembre 2016.

**(P) TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES - RÉCAPITULATIF**

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
<b>Produits/(Charges)</b>		
Loyers facturés		
Distribution Casino France	40 653	30 698
Monoprix	8 916	1 159
Casino Restauration	2 172	4 228
Autres entités du groupe Casino	7 367	5 448
Convention de prestation de conseil perçu par Mercialys	208	343
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	1 125	308
Activité Property management versée au groupe Casino	(5 874)	(5 391)
Convention de prestation de services versés au groupe Casino	(2 080)	(1 950)
Mandat de vente exclusif avec IGC Services	(946)	(2 233)
Résultat de cession d'immobilisation à la SCI AMR	24 035	-
<b>Actifs/(Passifs)</b>		
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys à :		
IGC Services	2 594	2 606
IGC Promotion/Alcudia Promotion	-	-
Appels de fonds des contrats de promotion immobilière	347	365
Prêt à la SCI Rennes-Anglet	3 064	-
Cession d'immobilisation à la SCI AMR	89 081	-
Remboursement compte courant Fenouillet Participation à Foncière Euris	25 528	-
Complément de prix Toulouse Fenouillet à Casino	18 187	-
Acquisitions d'immobilisations auprès du groupe Casino	74 900	448 098
Acquisitions des titres de Fenouillet Participation auprès de Foncière Euris	11 241	-

**(Q) AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES**

Hors montants cités ci-dessus, les transactions liées s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2016 et 2015 :

**Transactions avec les filiales du groupe Casino**

(en milliers d'euros)	Produits	Charges	Dettes	Créances
	concernant les parties liées			
<b>2016</b>	<b>98</b>	<b>2 435</b>	<b>6 938</b>	<b>685</b>
2015	360	483	6 870	1 655

**Transactions avec les entreprises associées**

(en milliers d'euros)	Produits	Charges	Dettes	Créances	Prêts
	concernant les parties liées				
<b>2016</b>	<b>191</b>	<b>613</b>	<b>77</b>	<b>252</b>	<b>3 109</b>
2015	114	598	129	9 652	-

## Note 25 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes récurrentes de Mercialys s'élèvent à 393 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2016 (contre 379 milliers d'euros au 31 décembre 2015).

## Note 26 Effectif

En nombre de personnes	12/2016	12/2015
Effectif inscrit à la clôture	119	98
Équivalent temps plein <sup>(1)</sup>	115	92

(1) Effectif équivalent temps plein moyen sur une durée annuelle.

## Note 27 Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur

### TEXTES NON ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE À LA DATE DE CLÔTURE

L'IASB a publié les normes, amendements de normes et interprétations suivants non encore adoptés par l'Union européenne et qui sont applicables au Groupe :

Norme (date d'application pour le Groupe sous réserve de l'adoption par l'UE)	Description de la norme
IFRS 16 <i>Contrats de location</i> (1 <sup>er</sup> janvier 2019)	Cette norme est d'application rétrospective. Elle pose les principes de reconnaissance, d'évaluation, de présentation et d'informations à fournir relatifs aux contrats de location pour les bailleurs et les preneurs. Elle remplace la norme actuelle IAS 17 ainsi que les interprétations de cette norme.
Amendements à IFRS 2 <i>Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions</i> (1 <sup>er</sup> janvier 2018)	Ces amendements sont d'application prospective. Ils précisent le traitement comptable des problématiques suivantes : - les effets des conditions d'acquisition des droits (« vesting conditions » et « non-vesting conditions ») sur l'évaluation d'un paiement sur base d'actions réglé en trésorerie : l'évaluation de la dette d'un plan « cash settled » suit la même approche que celle applicable au plan « equity-settled » ; - les paiements fondés sur des actions soumis à une retenue fiscale : un tel plan est intégralement qualifié d'« equity-settled » (y compris la retenue à la source) si en l'absence d'une telle retenue à la source le plan aurait été exclusivement réglé par remise d'instruments de capitaux propres ; - modification d'un plan qui ne serait plus réglé en trésorerie mais en instruments de capitaux propres : la transaction doit être réévaluée par référence à la juste valeur des instruments de capitaux propres attribués à la date de modification, l'ancienne dette est décomptabilisée et la différence entre ces deux valeurs est comptabilisée en résultat.

Au regard de l'application de la norme IFRS 16, le Groupe a débuté son analyse des incidences potentielles sur les états financiers consolidés. À ce stade, le Groupe n'est pas en mesure de quantifier les impacts. L'impact le plus significatif identifié constitue la reconnaissance d'un nouvel actif droit d'utilisation et d'une nouvelle dette pour les contrats de location simple (position en tant que preneur) relatifs aux magasins, entrepôts et sièges sociaux. Par ailleurs, la charge de location relative à ces contrats qui est reconnue actuellement en résultat opérationnel courant sera remplacée d'une part par une dotation aux amortissements de

l'actif droit d'utilisation reconnue en résultat opérationnel courant, et d'autre part par une charge d'intérêts sur le passif financier reconnue en résultat financier.

Le Groupe n'a pas encore pris de décision quant à la date de première application de la norme ni à la méthode de transition, à savoir une approche rétrospective simplifiée ou bien une approche rétrospective complète.

Les amendements à IFRS 2 ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

## TEXTES ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE À LA DATE DE CLÔTURE MAIS NON ENTRÉS EN VIGUEUR

L'IASB a publié les normes, amendements de normes et interprétations suivants, adoptés par l'Union européenne mais non entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et qui sont applicables au Groupe :

Norme (date d'application pour le Groupe)	Description de la norme
IFRS 9 <i>Instruments financiers</i> (1 <sup>er</sup> janvier 2018)	Cette norme est d'application rétrospective. Elle propose une approche logique et unique pour la classification et l'évaluation des actifs financiers qui reflète le modèle économique dans le cadre duquel ils sont gérés ainsi que leurs flux de trésorerie contractuels ; un modèle unique de dépréciation, prospectif et fondé sur les « pertes attendues » ; et une approche sensiblement réformée de la comptabilité de couverture. De plus, les informations en annexe sont renforcées.
IFRS 15 y compris amendement <i>Produits provenant des contrats avec les clients</i> (1 <sup>er</sup> janvier 2018)	Cette norme est d'application rétrospective. Elle pose les principes de comptabilisation du chiffre d'affaires relatif aux contrats conclus avec des clients (sont exclus les contrats qui relèvent de normes spécifiques : les contrats de location, les contrats d'assurance et les instruments financiers). Le principe de base est de comptabiliser le produit pour décrire le transfert de contrôle de biens ou de services à un client, et ce pour un montant qui reflète le paiement que l'entité s'attend à recevoir en contrepartie de ces biens ou services. La norme a fait l'objet de clarifications qui n'ont pas encore été adoptées par l'Union européenne. Ces clarifications comprennent peu de modifications de la norme proprement dite mais davantage de modifications des bases de conclusions et des exemples illustratifs. Ces amendements portent principalement sur les questions d'identification des obligations de prestation, la distinction agent/principal et les licences de propriété intellectuelle.
Amendements à IAS 12 <i>Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes</i> (1 <sup>er</sup> janvier 2017)	Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils viennent clarifier certains principes relatifs à la comptabilisation des impôts différés actifs relatifs aux moins-values latentes sur les instruments de dettes comptabilisés à la juste valeur, afin de répondre aux diversités de pratique.
Amendements à IAS 7 <i>Initiative concernant les informations à fournir</i> (1 <sup>er</sup> janvier 2017)	Ces amendements sont d'application prospective. Ces amendements imposent aux entités de fournir des informations supplémentaires permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans leurs activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie. Pour répondre à cette obligation, les entités devront fournir les informations sur les variations suivantes des passifs issus des activités de financement : (a) les changements issus des flux de trésorerie de financement, (b) les changements découlant des prises ou pertes de contrôle, (c) les effets de variations des cours des monnaies étrangères, (d) les variations de juste valeur et (e) les autres changements.

Au regard d'IFRS 9 et d'IFRS 15, le Groupe projette d'appliquer ces deux nouvelles normes au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Les impacts potentiels sont toujours en cours d'analyse et ne sont pas connus à ce jour.

Les amendements à IAS 12 ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

## **Note 28 Événements postérieurs à la clôture**

Mercialys a poursuivi un plan d'arbitrages en janvier 2017 pour 72 millions d'euros.

D'une part, Mercialys a cédé au groupe Casino cinq galeries de services pour un montant total de 38,9 millions d'euros acte en mains.

D'autre part, également en janvier 2017, Mercialys a cédé au groupe Casino l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet pour un montant de 32,8 millions d'euros acte en mains.

**6**

**PROJETS LIVRÉS EN 2016**

**3,0 M€**

**DE LOYERS EN BASE ANNUELLE**



La Galerie Espace Anjou, Angers

# 10

## COMPTES SOCIAUX ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

<b>10.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels .....</b>	<b>260</b>	<b>10.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés .....</b>	<b>283</b>
<b>10.2 États financiers .....</b>	<b>262</b>	<b>10.5 Résultat de la société au cours des cinq derniers exercices .....</b>	<b>289</b>
10.2.1 Compte de résultat .....	262	<b>10.6 Informations sur les délais de paiement de la société Mercialys .....</b>	<b>289</b>
10.2.2 Bilan .....	263		
10.2.3 Tableau des flux de trésorerie .....	264		
<b>10.3 Annexe aux comptes sociaux .....</b>	<b>265</b>		

## 10.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Mercialys, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les notes (b) « Immobilisations corporelles » et (c) « Immobilisations financières » de la partie II « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables suivies par votre société relatives à la comptabilisation, ainsi qu'à l'évaluation des immobilisations corporelles et des titres de participation. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer, notamment pour les immobilisations corporelles, sur les procédures mises en œuvre par des évaluateurs immobiliers indépendants.

Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses retenues par ces évaluateurs indépendants ainsi que les évaluations qui en résultent, à apprécier les données retenues par la société pour fonder l'ensemble des estimations, notamment dans la détermination des dépréciations d'actifs, et à vérifier que l'annexe fournit une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris-La Défense et Lyon, le 21 mars 2017

Les Commissaires aux Comptes

**KPMG Audit**

*Département de KPMG S.A.*

Isabelle Goalec

**ERNST & YOUNG et Autres**

Nicolas Perlier

## 10.2 ÉTATS FINANCIERS

### 10.2.1 Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	12/2016	12/2015
Revenus locatifs		142 679	139 340
Impôt foncier non récupéré		(633)	(592)
Charges locatives non récupérées		(2 737)	(2 750)
Charges sur immeubles		(8 654)	(7 767)
<b>Loyers nets</b>	1	<b>130 655</b>	<b>128 232</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2	4 309	3 016
Amortissements et dépréciations sur immobilisations		(21 386)	(17 907)
Provisions		(687)	11
Charges de personnel	3	(7 854)	(8 003)
Charges externes	4	(13 439)	(11 821)
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>91 598</b>	<b>93 528</b>
Résultat financier	5	(12 084)	(9 585)
Résultat exceptionnel	6	34 776	65 428
Impôt société	7	(103)	(1 119)
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>114 187</b>	<b>148 251</b>

## 10.2.2 Bilan

### ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	12/2016	12/2015
Actifs incorporels		3 673	2 162
Amortissements et dépréciations		(1 301)	(833)
<b>Sous-total</b>		<b>2 372</b>	<b>1 329</b>
Actifs corporels		1 706 732	1 671 047
Amortissements et dépréciations		(130 960)	(117 235)
<b>Sous-total</b>		<b>1 575 772</b>	<b>1 553 812</b>
Immobilisations financières		581 795	413 166
Dépréciations immobilisations		(12 969)	(8 931)
<b>Sous-total</b>		<b>568 826</b>	<b>404 236</b>
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	8	<b>2 146 970</b>	<b>1 959 377</b>
<b>Actif circulant</b>			
Créances	9	219 950	249 153
Trésorerie	10	12 217	11 053
Comptes de régularisation		2 470	1 909
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>234 637</b>	<b>262 115</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	13	4 473	5 336
Primes de remboursement des obligations	13	24 465	28 140
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>2 410 545</b>	<b>2 254 968</b>

### PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	12/2016	12/2015
Capital et primes		544 839	544 839
Réserves		9 205	9 205
Écart de réévaluation		15 635	15 635
Report à nouveau		95 799	69 640
Résultat en instance d'affectation		-	-
Résultat		114 187	148 251
Acompte sur dividendes		(39 432)	(69 764)
Provisions réglementées		15 522	10 318
<b>Capitaux propres</b>	11	<b>755 755</b>	<b>728 125</b>
Provisions	12	6 890	2 141
Emprunts et dettes financières	13	1 563 667	1 439 569
Dettes	14	77 331	76 438
Comptes de régularisation	15	6 901	8 695
<b>Passif circulant</b>		<b>1 654 789</b>	<b>1 526 843</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>2 410 545</b>	<b>2 254 968</b>

## 10.2.3 Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2016	12/2015
Résultat net		114 187	148 251
- Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		38 018	26 402
- Résultats sur cessions d'actifs		(48 333)	(70 727)
- Autres charges/(Produits) calculés <sup>(2)</sup>		2 418	13 141
<b>Capacité d'autofinancement</b>		<b>106 290</b>	<b>117 068</b>
<b>Variation du Besoin en Fond de Roulement <sup>(1)</sup></b>		<b>(348)</b>	<b>(56 944)</b>
<b>Flux net dégagé par l'activité</b>		<b>105 943</b>	<b>60 124</b>
Acquisitions d'immobilisations		(183 140)	(688 245)
Cessions d'immobilisations <sup>(3)</sup>		144 902	435 445
Variation des prêts et avances consentis <sup>(4)</sup>		(98 803)	-
<b>Flux net lié aux opérations d'investissement</b>		<b>(137 042)</b>	<b>(252 800)</b>
Dividendes versés et acompte	11	(91 760)	(150 520)
Augmentation et diminution de capital		-	-
Augmentation des emprunts <sup>(5)</sup>		1 001 495	946 839
Diminution des emprunts <sup>(5)</sup>		(878 593)	(716 833)
<b>Flux net lié aux opérations de financement</b>		<b>31 141</b>	<b>79 486</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>42</b>	<b>(113 189)</b>
Trésorerie nette d'ouverture		11 020	124 209
Trésorerie nette de clôture	10	11 062	11 020
<b>Trésorerie nette de clôture</b>		<b>11 062</b>	<b>11 020</b>
<b>Trésorerie au bilan</b>		<b>12 217</b>	<b>11 053</b>
<b>Concours bancaires</b>		<b>(1 155)</b>	<b>(33)</b>

(1) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :

Clients	(2 618)	(6 191)
Fournisseurs	(4 802)	7 319
Autres créances	11 573	(21 675)
Autres dettes	(2 146)	(35 318)
Comptes de régularisation	(2 354)	(1 078)
<b>Variation</b>	<b>(348)</b>	<b>(56 944)</b>

(2) Sur l'exercice 2015, ce montant intègre les résultats des opérations de transmission universel du patrimoine des sociétés Lons, Chantecouriol et Agence d'ici pour 7 691 milliers d'euros.

(3) En 2016, les principaux encaissements liés aux cessions portent sur les murs d'hypermarchés de Rennes et Anglet pour 57 millions d'euros nets de frais et sur les galeries de Niort et Albertville pour 80,8 millions d'euros.

(4) Mercialys a consenti des prêts au profit des filiales suivantes : SCI Rennes-Anglet pour 3 064 milliers d'euros, SNC Fenouillet Immobilier pour 70 194 milliers d'euros et SNC Fenouillet Participation pour 25 528 milliers d'euros.

(5) Les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent uniquement aux variations des lignes de crédit confirmées (Note 13).

## 10.3 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

Mercialys est une société anonyme de droit français dont les titres sont cotés sur Euronext Paris compartiment A.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros et sont arrondis au millier le plus proche et comprennent des données

individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

### I. Faits caractéristiques de l'exercice

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

- Le 29 juin 2016, Mercialys a acquis deux sites Monoprix à transformer dans les communes proches de Paris, à Saint-Germain-en-Laye et à La Garenne-Colombes. Cet investissement a représenté un montant de 69,6 millions d'euros acte en mains.
  - Le 28 juin 2016, Mercialys et l'OPPCI SEREIT France (filiale d'un fonds géré par Schroder REIM) ont conclu un accord au travers duquel Mercialys a apporté les murs des hypermarchés transformés de Rennes et Anglet, ainsi que des murs de la galerie marchande et de la moyenne surface louée à l'enseigne Boulanger d'Anglet, à la SCI Rennes-Anglet. Suite à cet apport, Mercialys détient 30 % des titres de la SCI, l'OPPCI SEREIT France en détenant 70 %.
- Cette transaction a été réalisée sur la base d'une valorisation à 100 % de ces actifs de 61,8 millions d'euros acte en mains. La plus-value engendrée par l'apport d'actifs ressort à 6,9 millions dans les comptes de la société Mercialys.
- En décembre 2016, Mercialys a cédé à la SCI AMR les galeries de Niort et à Alberville. Cette opération a été réalisée sur la base

d'une valorisation à 100 % de 82 millions d'euros (acte en mains). Le montant de *cash-in* pour Mercialys ressort à 56 millions d'euros. Cette opération a généré des plus-values de 37,4 millions d'euros. Préalablement à la cession, Mercialys a participé à une augmentation de capital de la SCI AMR inégalement souscrite, ce qui a conduit à la dilution de Mercialys qui détient à fin décembre 2016 39,9 % de la SCI AMR, Amundi Immobilier en détenant 60,1 % au travers de deux SCPI et une OPCI (contre 56,6 % précédemment).

- Mercialys a exercé l'option d'achat qu'elle détenait sur le projet d'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet auprès de Foncière Euris. Conformément aux accords signés lors de la mise en place du partenariat en 2014, les titres de la SNC Fenouillet Participation détenus par Foncière Euris ont été acquis par Mercialys pour 11,2 millions d'euros (10 % des titres étaient déjà d'ores et déjà détenus par Mercialys). Le prix des titres a été déterminé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 sur la base d'une expertise indépendante de l'actif, soit 133,7 millions d'euros acte en mains pour 100 %, représentant un taux de rendement de 5,4 %.

### II. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les prescriptions du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général, homologué par l'arrêté du 8 septembre 2014. Suite au règlement 2015-06 du 23 novembre 2015, les malis techniques de fusion qui étaient antérieurement comptabilisés en immobilisations incorporelles et non amortis, sont depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 comptabilisés dans les différentes natures d'actifs sous-jacents et suivent les mêmes règles d'amortissement que ces actifs.

Les autres règles et méthodes comptables appliquées sont identiques à celles connues jusqu'alors.

#### (A) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Le poste « droit d'usage des crédits baux » représente la valeur incorporelle des contrats de crédit baux, qui se compose de la valeur du droit au bail pour la durée des contrats restant à courir jusqu'à leur terme, et de la valeur des promesses incluses dans ces contrats.

Lors de la levée d'option des contrats, les valeurs du droit au bail et des promesses de vente incluses dans ces contrats sont transférées en immobilisations corporelles. Avant les levées d'option, ces promesses de vente font l'objet d'un amortissement dérogatoire pour la part amortissable des immobilisations concernées.

#### (B) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, ou d'apport.

Les immobilisations font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

Pour les constructions, quatre catégories de composants ont été identifiées : gros œuvre, étanchéité toiture et protection incendie de la coque, et agencements.

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

Les actifs corporels font l'objet d'un amortissement suivant le mode linéaire ou dégressif selon la spécificité de chaque immobilisation. Pour les biens reçus en apport les durées d'amortissement concernant les agencements sont limitées à la durée de vie résiduelle.

Les amortissements calculés suivant le mode linéaire correspondent à des amortissements économiques. Les durées

d'amortissements retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

Nature des immobilisations	Durée d'amortissement
Agencements et aménagements des terrains	40 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	50 ans
Étanchéité de la toiture	15 ans
Protection incendie de la coque	25 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans – 20 ans

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs définies nettes comptables sont comparées aux valeurs actuelles définies comme les plus élevées entre les valeurs vénales et les valeurs d'usage. La valeur vénale ressort des expertises auxquelles notre Société fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants. La valeur d'usage est déterminée par site à partir de la capitalisation des loyers nets futurs. Lorsqu'il apparaît que les valeurs actuelles sont inférieures aux valeurs nettes comptables une dépréciation est constituée si, après analyse complémentaire, la réalité de la dépréciation latente est confirmée.

La société n'expose pas de dépenses d'entretien de ses ensembles immobiliers susceptibles d'entrer dans le cadre de programmes pluriannuels de gros entretiens ou grandes révisions. Ainsi, en application du règlement ANC 2014-03, relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, elle ne se trouve pas concernée par les dispositions relatives aux provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

Figurent notamment en immobilisations les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

#### ■ Remplacement d'un locataire

Si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice.

#### ■ Restructuration d'un site

Si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

## (C) IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Une dépréciation ramène celle-ci à leur valeur actuelle si celle-ci est inférieure. Si la baisse de valeur est anormale et momentanée, aucune dépréciation n'est constatée.

La valeur actuelle est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net (réévalué en fonction des expertises faites du patrimoine immobilier) à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité.

## (D) PROVISIONS

En accord avec le règlement ANC 2014-03 sur les passifs, toute obligation à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Les cadres et employés qui cessent leur activité bénéficient d'une allocation de départ à la retraite en fonction de leur ancienneté.

La dette prévisionnelle correspondant à l'intégralité des droits acquis par les cadres et employés est comptabilisée en provision conformément à la recommandation 2003-R.01 du CNC. L'évaluation de cette provision a été faite selon la méthode des unités de crédits projetées avec prise en compte des charges sociales.

La société a consenti des plans d'actions gratuites aux profits des dirigeants et des salariés du Groupe Mercialys. Une provision est constituée sur la durée du plan pour couvrir la dette probable subie par la société en tenant compte des critères d'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

## (E) REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, faite par Mercialys à ses locataires ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les avantages accordés aux locataires sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail. S'ils sont analysés comme des compléments de loyer, ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail, en général 3 ans. Dans le cas contraire, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

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

**(F) IMPÔTS**

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 95 % minimum en ce qui concerne les revenus locatifs, 60 % minimum en ce qui concerne les plus-values de cession d'actifs immobiliers et 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté au même régime.

La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des revenus financiers générés par la trésorerie, les participations et le contrat de liquidité, minorés d'une quote-part des frais généraux

de la société affectée au secteur imposable, à l'imposition des honoraires et prestations de services facturés à des tiers.

**(G) RÉSULTAT EXCEPTIONNEL**

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel, les produits et les charges qui, par leur nature, leur occurrence ou leur caractère significatif, ne relèvent pas des activités courantes de la société.

Figure notamment dans ce poste le résultat de cession des actifs immobiliers.

**III. Notes sur les états financiers****1. LOYERS NETS**

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Loyers	140 815	136 862
Droits d'entrée et autre indemnité	1 864	2 478
<b>Revenus locatifs</b>	<b>142 679</b>	<b>139 340</b>
Impôt foncier	(10 815)	(7 572)
Refacturations aux locataires	10 182	6 980
<b>Impôt foncier non récupéré</b>	<b>(633)</b>	<b>(592)</b>
Charges locatives	(28 762)	(28 944)
Refacturations aux locataires	26 024	26 194
<b>Charges locatives non récupérées</b>	<b>(2 737)</b>	<b>(2 750)</b>
Honoraires de gestion	(4 728)	(4 858)
Refacturations aux locataires	2 910	2 895
Autres charges	(6 836)	(5 804)
<b>Charges sur immeubles</b>	<b>(8 654)</b>	<b>(7 767)</b>
<b>LOYERS NETS</b>	<b>130 655</b>	<b>128 232</b>

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la société, les loyers de crédits baux immobiliers, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

**2. REVENUS DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET D'AUTRES ACTIVITÉS**

Les revenus de gestion ont augmenté de 1,3 milliard d'euros par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution est principalement liée à des indemnités diverses facturées sur les sites de Fenouillet, d'Aix-en-Provence et d'Annemasse.

**3. CHARGES DE PERSONNEL**

Les charges de personnel sont constituées par les rémunérations et avantages divers accordés aux salariés de la société.

Le produit attaché au crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) est reconnu dans les comptes au fur et à mesure que les rémunérations estimées éligibles sur lesquelles il est basé sont comptabilisées. Ce produit est présenté en réduction des charges de personnel et s'élève à 11,5 milliers d'euros pour l'exercice 2016 (contre 16,9 milliers d'euros en 2015).

Ce crédit d'impôt a permis d'améliorer la compétitivité de la société, notamment au travers :

- d'investissements informatiques pour développer le site internet de Mercialys pour 17 milliers d'euros, des outils de reporting et de pilotage de la politique et de la démarche RSE pour 3 milliers d'euros ;
- de formations destinées à développer l'efficacité professionnelle pour 1,4 milliard d'euros.

La société a employé en moyenne 43 salariés sur l'exercice 2016 (38 cadres, un agent de maîtrise et quatre employés) contre 41 salariés sur l'exercice 2015.

#### 4. CHARGES EXTERNES

Les charges externes comprennent la communication des centres et les coûts de structure. Ces derniers sont composés des dépenses de communication financière, des dépenses de communication institutionnelle, d'études et de frais de marketing,

des frais de fonctionnement des services, des jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, des honoraires versés pour les travaux sous-traités (comptabilité, gestion financière, DRH, gestion informatique, commercialisation), des honoraires versés aux commissaires aux comptes et des dépenses d'expertises et de gestion du parc.

#### 5. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
<b>Produits financiers</b>	<b>51 965</b>	<b>58 604</b>
Provision pour attribution gratuite d'actions	92	-
Provision sur actions propres	89	-
Reprise de provision pour dépréciation des titres de participation	495	156
- <i>Point confort</i>	296	130
- <i>La Diane</i>	48	26
- <i>Autres</i>	151	-
Revenus des titres consolidés	19 998	28 636
- <i>Kerbernard</i>	3 129	2 897
- <i>Timur</i>	-	2 250
- <i>Fiso</i>	2 238	1 715
- <i>Point Confort</i>	-	93
- <i>Les Salins</i>	-	1 102
- <i>Caserne de Bonne</i>	1 666	4 692
- <i>Géante de Périaz</i>	1 042	937
- <i>Narbonne</i>	857	989
- <i>Lons</i>	-	7 071
- <i>Dentelle</i>	84	531
- <i>Chantecouriol</i>	-	2 549
- <i>A M R</i>	540	1 802
- <i>Alcudia Albertville</i>	57	559
- <i>Mercialys Gestion</i>	690	744
- <i>Aix 2</i>	298	-
- <i>Immosiris</i>	2 808	-
- <i>Hyperthétis</i>	6 773	-
- <i>Autres</i>	506	705
Intérêts sociétés apparentées	1 935	1 931
Produits nets/cession actions propres	1 083	1 443
Produits financiers de placement	224	261
Produits intérêts sur dérivés de couverture	27 330	26 166
Autres produits financiers	29	10
<b>Charges financières</b>	<b>(64 049)</b>	<b>(68 189)</b>
Provision pour attribution gratuite d'actions	-	(220)
Provision sur actions propres	-	(89)
Dotation amortissement prime remboursement obligation	(4 542)	(3 520)
Provision sur titres de participation	(4 533)	(3 301)
- <i>G.M Geispolsheim</i>	-	(2)
- <i>A M R</i>	(4 533)	(3 228)
- <i>Autres</i>	-	(71)
Intérêts sociétés apparentées	(145)	(200)
Intérêts des emprunts	(33 260)	(29 896)
Intérêts des billets de trésorerie émis	(50)	(117)
Charges intérêts sur dérivée de couverture	(19 372)	(21 305)
Charges nettes/cession actions propres	(1 772)	(1 491)
Mali de fusion	-	(7 691)
Autres dettes d'intérêts	(1)	(6)
Autres charges financières	(374)	(353)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(12 084)</b>	<b>(9 585)</b>

## 6. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2016 correspond principalement au résultat de cession d'actifs immobiliers sur les sites de Rennes, Anglet, Niort et Albertville. La plus-value nette de frais dégagée par ces opérations s'élève à 48 496 milliers d'euros dont des frais d'acte en mains pour un montant de 5,5 milliers d'euros.

## 7. IMPÔT

L'impôt comptabilisé correspond à l'impôt dû sur le résultat du secteur imposable de la société, auquel s'ajoute la contribution additionnelle due au titre des montants distribués. En 2016, le résultat du secteur imposable est déficitaire et ne donne pas lieu à la comptabilisation d'une charge d'impôt ; la charge comptabilisée porte essentiellement sur les distributions de dividendes.

Les accroissements et allègements futurs d'impôt sont non significatifs.

## 8. IMMOBILISATIONS

### Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Logiciels	3 204	1 792
Droit d'usage des crédits baux	356	356
Autres immobilisations incorporelles	113	14
Amortissements et dépréciations	(1 301)	(833)
	<b>2 372</b>	<b>1 329</b>
Terrains et agencements	994 825	990 827
Amortissements et dépréciations	(9 295)	(8 123)
	<b>985 530</b>	<b>982 704</b>
Constructions et agencements	671 409	652 650
Amortissements et dépréciations	(118 788)	(106 592)
	<b>552 621</b>	<b>546 058</b>
Autres immobilisations corporelles	40 498	27 570
Amortissements et dépréciations	(2 876)	(2 520)
	<b>37 621</b>	<b>25 050</b>
Titres de participation	461 517	413 031
Dépréciations des titres de participation	(12 969)	(8 931)
Prêts	120 263	-
Autres immobilisations financières	15	135
	<b>568 826</b>	<b>404 235</b>
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>2 146 970</b>	<b>1 959 377</b>

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 34 478 milliers d'euros au 31 décembre 2016 contre 21 244 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (Note 21).

## Variations

(en milliers d'euros)		Brut	Amortissements et dépréciations	Net
<b>Au 31 décembre 2014</b>	Immobilisations incorporelles	1 628	(461)	1 167
	Immobilisations corporelles	1 566 135	(105 501)	1 460 634
	Immobilisations financières	215 635	(6 339)	209 296
		<b>1 783 399</b>	<b>(112 302)</b>	<b>1 671 097</b>
Augmentations	Immobilisations incorporelles	535	(373)	162
	Immobilisations corporelles	347 085	(19 869)	327 216
	Immobilisations financières	342 374	(3 301)	339 073
		<b>689 994</b>	<b>(23 543)</b>	<b>666 451</b>
Diminutions	Immobilisations incorporelles	1	(1)	0
	Immobilisations corporelles	242 173	(8 135)	234 038
	Immobilisations financières	144 843	(709)	144 133
		<b>387 017</b>	<b>(8 846)</b>	<b>378 171</b>
<b>Au 31 décembre 2015</b>	Immobilisations incorporelles	2 162	(833)	1 329
	Immobilisations corporelles	1 671 047	(117 235)	1 553 812
	Immobilisations financières	413 166	(8 931)	404 235
		<b>2 086 376</b>	<b>(126 999)</b>	<b>1 959 376</b>
Augmentations	Immobilisations incorporelles	1 581	(530)	1 051
	Immobilisations corporelles	141 742	(23 498)	118 244
	Immobilisations financières	168 905	(4 284)	164 621
		<b>312 228</b>	<b>(28 312)</b>	<b>283 916</b>
	Immobilisations incorporelles	70	(62)	8
Diminutions	Immobilisations corporelles	106 057	(9 773)	96 284
	Immobilisations financières	276	(245)	31
		<b>106 403</b>	<b>(10 080)</b>	<b>96 323</b>
<b>Au 31 décembre 2016</b>	Immobilisations incorporelles	3 673	(1 301)	2 372
	Immobilisations corporelles	1 706 732	(130 960)	1 575 772
	Immobilisations financières	581 795	(12 970)	568 826
		<b>2 292 200</b>	<b>(145 231)</b>	<b>2 146 970</b>

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par :

- les acquisitions auprès du groupe Casino de deux sites Monoprix à transformer dans les communes proches de Paris, à Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes, pour un montant de 69,6 millions d'euros, l'extension de la galerie de Fenouillet pour 8,1 millions d'euros, ainsi que l'acquisition auprès du groupe Casino de la galerie de Carcassonne Salvaza pour 5,3 millions d'euros ;
- l'acquisition de titres de la société Fenouillet Participation pour 11,2 millions d'euros, la participation à l'augmentation de capital de la société AMR pour 29,6 millions d'euros et la création des titres de la société Rennes Anglet pour 7,6 millions d'euros ;
- Mercialys a conclu avec ses filiales plusieurs conventions de comptes courants. Les prêts réalisés au 31 décembre 2016 sont les suivants (y compris produits d'intérêts) :
  - SNC Fenouillet Participation : 44 211 milliers d'euros,
  - SNC Fenouillet Immobilier : 70 195 milliers d'euros,
  - SCI Rennes Anglet : 3 109 milliers d'euros,
  - OPCI UIRII : 2 858 milliers d'euros.

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement :

- aux cessions des actifs Rennes, Anglet, Niort et Albertville pour une valeur nette comptable de 90 994 milliers d'euros ;
- à la dissolution de la société G.M. Geispolsheim pour 156 milliers d'euros.

## Dépréciation

En tenant compte de l'indice de perte de valeur et des travaux d'expertise du parc immobilier, une dotation de dépréciation d'un montant de 2 640 milliers d'euros a été jugée nécessaire sur les actifs immobiliers de Mercialys au 31 décembre 2016, contre 2 335 milliers d'euros en 2015.

Sur les titres de participations, les variations de dépréciations portent sur les sociétés Point Confort, G.M. Geispolsheim, A.M.R. et La Diane.

Ces dépréciations sont essentiellement liées à la diminution de la situation nette réévaluée de ces filiales, consécutives aux distributions auxquelles elles ont procédé au cours de l'exercice.

## 9. CRÉANCES

## Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Créances clients	25 334	23 117
Dépréciations	(3 596)	(3 281)
	<b>21 738</b>	<b>13 022</b>
Autres créances d'exploitation	52 368	49 458
Comptes courants des sociétés apparentées	145 881	180 316
Dépréciations	(37)	(1)
	<b>198 212</b>	<b>182 465</b>
<b>CRÉANCES</b>	<b>219 950</b>	<b>195 487</b>

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

Créances clients et comptes rattachés (en milliers d'euros)	Actifs non échus non dépréciés Total	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture					Actifs dépréciés Total	Total
		Retard n'excédant pas 3 mois	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard compris entre 6 et 12 mois	Retard supérieur à 12 mois	Total		
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>6 435</b>	<b>8 304</b>	<b>687</b>	<b>668</b>	<b>(218)</b>	<b>9 441</b>	<b>9 458</b>	<b>25 334</b>
Au 31 décembre 2015	9 065	6 045	268	(3)	(924)	5 386	8 666	23 117

Les créances clients au 31 décembre 2016 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées :

- de créances fiscales pour 17 444 milliers d'euros au 31 décembre 2016 contre 11 687 milliers d'euros au 31 décembre 2015 ;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 6 814 milliers d'euros au 31 décembre 2016 (9 168 milliers d'euros au 31 décembre 2015). En substance la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail a été analysée comme un complément de loyer payable en nature et étalé sur la durée du bail. À échéance, ce poste est soldé par un compte d'immobilisation ;
- de dividendes à recevoir pour 690 milliers d'euros au 31 décembre 2016 (4 228 milliers d'euros au 31 décembre 2015).

Les comptes courants des sociétés apparentées sont essentiellement constitués des comptes courants avec la SCI Caserne de Bonne pour 77 354 milliers d'euros contre 78 612 milliers d'euros au 31 décembre 2015 et la SNC FISO pour 40 543 milliers d'euros contre 41 602 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 36 220 milliers d'euros contre 40 831 milliers d'euros au 31 décembre 2015, dont principalement :

- créances clients : 3 905 milliers d'euros (5 981 milliers d'euros au 31 décembre 2015) ;
- autres créances d'exploitation : 27 160 milliers d'euros (30 097 milliers d'euros au 31 décembre 2015) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 764 milliers d'euros (1 703 milliers d'euros au 31 décembre 2015).

**Échéancier**

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
À moins d'un an	213 630	240 629
À plus d'un an	6 319	8 524
<b>CRÉANCES</b>	<b>219 950</b>	<b>249 153</b>

**10. TRÉSORERIE NETTE**

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Actions propres	2 156	3 311
Dépréciations	-	(89)
Contrat de liquidité	101	101
Banque	9 960	7 730
<b>TRÉSORERIE</b>	<b>12 217</b>	<b>11 053</b>

La société détient 128 373 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec des prestataires au 31 décembre 2016, contre 191 334 au 31 décembre 2015.

**11. CAPITAUX PROPRES****Variation des capitaux propres, avant répartition du résultat**

(en milliers d'euros)	Capital et primes	Réserves et résultat	Provisions réglementées	Capitaux propres
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>544 839</b>	<b>175 236</b>	<b>6 983</b>	<b>727 058</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	-	-
Dividendes versés	-	(80 756)	-	(80 756)
Résultat de l'exercice	-	148 251	-	148 251
Acompte sur dividendes	-	(69 764)	-	(69 764)
Autres mouvements	-	-	3 336	3 336
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>544 839</b>	<b>172 967</b>	<b>10 319</b>	<b>728 125</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	-	-
Dividendes versés	-	(52 327)	-	(52 327)
Résultat de l'exercice	-	114 187	-	114 187
Acompte sur dividendes	-	(39 432)	-	(39 432)
Autres mouvements	-	-	5 202	5 202
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>544 839</b>	<b>195 395</b>	<b>15 521</b>	<b>755 755</b>

L'acompte sur les dividendes 2016 s'est traduit par un versement en numéraire de 39 432 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2016, le capital est composé de 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

### Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2015, 91 803 835 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2015 (245 334 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,33 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Un acompte de 0,76 euro par action a été mis en paiement en 2015, et le solde du dividende de 0,57 euro par action a été versé le 26 avril 2016.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 52 328 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2015 s'est élevé à un montant total de 122 092 milliers d'euros.

Mercialys a également versé le 13 octobre 2016 un acompte sur dividende de 0,43 euro par action représentant un montant de 39 432 milliers d'euros.

Le Conseil d'administration a proposé le 14 février 2017, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 27 avril 2017 de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2016 à 1,06 euro

par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,43 euro par action déjà versé en octobre 2016).

Cette distribution correspond à la distribution de 95 % du résultat récurrent fiscal, taux résultant de l'obligation fixée par le statut SIIC, soit 0,82 euro par action et 0,24 euro par action correspondant à des plus-values réalisées en 2016. Le solde de plus-values distribuables au titre de 2016, qui devra être distribué en 2018 conformément au statut SIIC, s'élève à 8,9 millions d'euros.

Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à l'approbation des actionnaires lors d'une prochaine Assemblée Générale.

### Païement en actions

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
<b>Actions en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2015</b>	<b>70 573</b>
Actions attribuées	(3 415)
Actions supprimées	(11 114)
Actions émises	-
<b>Actions en circulation au 31 décembre 2015</b>	<b>56 044</b>
Actions attribuées	4 503
Actions supprimées	(8 332)
Actions émises	(32 461)
<b>ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>74 588</b>

### Plans d'attribution d'actions gratuites

Dates d'attribution	30/04/2014	30/04/2014	20/04/2016	20/04/2016	20/04/2016	20/04/2016
Échéance de la période d'attribution	30/04/2017	30/04/2017	20/04/2018	20/04/2018	20/04/2019	20/04/2019
Échéance de la période de conservation	30/04/2019	30/04/2019	20/04/2020	20/04/2020	20/04/2021	20/04/2021
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	16,58	16,58	20,01	20,01	20,01	20,01
Nombre de bénéficiaires	3	9	4	11	4	11
Nombre d'actions attribuées à l'origine	13 508	8 785	17 139	9 031	17 139	11 525
Juste valeur de l'action gratuite en euros	6,38	10,46	11,74	13,74	10,61	13,08
Taux de performance retenu	53 %	87 %	75 %	87,7 %	71 %	88 %
<b>NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2016</b>	<b>13 508</b>	<b>7 190</b>	<b>17 139</b>	<b>9 031</b>	<b>17 139</b>	<b>10 581</b>

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus sont les suivants :

- performance absolue et performance relative du TSR de l'action Mercialys ;
- croissance organique moyenne sur 3 ans  $\geq$  2 % et TSR moyen sur 3 ans  $\geq$  6 %.

## 12. PROVISIONS

### Variations

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Dotations	Reprise	31/12/2016
Pour risques et charges	1 998	5 021	302	6 717
Pour indemnités fin de carrière	130	30	-	160
Pour médailles du travail	13	-	-	13
<b>PROVISIONS</b>	<b>2 141</b>	<b>5 051</b>	<b>302</b>	<b>6 890</b>
dont exploitation		994	201	
dont financier		-	92	
dont exceptionnel		4 057	9	

Les provisions pour risques et charges enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques et litiges liés à l'activité.

Le montant constaté de ces provisions ne diffère pas significativement des charges réellement supportées en contrepartie.

## 13. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERSES

### Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Emprunts obligataires	1 255 068	1 254 999
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	290 000	166 000
Concours bancaires courants	1 155	33
Dettes financières divers (dépôts de garantie reçus)	17 444	18 537
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1 563 667</b>	<b>1 439 569</b>

Les dépôts de garantie reçus sont remboursables en cas de départ des locataires au plus tôt lors de la prochaine échéance triennale des baux. Le taux d'occupation des immeubles de la société étant très élevé, ces dépôts reçus constituent une ressource quasi-permanente dont l'échéance n'est pas déterminable.

### Emprunt obligataire

Au 31 décembre 2016, le montant des financements obligataires s'élève à 1 229,7 millions d'euros répartis en 2 souches :

- une souche obligataire de 750 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,787 %, avec une maturité de 8 ans et 4 mois (échéance en mars 2023) ;
- une souche obligataire résiduelle de 479,7 millions d'euros (souche de 650 millions d'euros émise en mars 2012, partiellement rachetée en décembre 2015) rémunérée au taux fixe de 4,125 %, arrivant à échéance en mars 2019.

La nouvelle émission obligataire pour 200 millions d'euros a donné lieu à la comptabilisation d'une prime d'échange obligataire de (5,6) millions d'euros ainsi que des frais d'émission d'emprunt obligataire de (0,9) million d'euros. Comme pour les autres

emprunts obligataires, les primes d'échange et les frais d'émission sont étalés selon la méthode du TIE, sur la durée de vie de la nouvelle émission.

Les primes d'échange, de remboursement et frais d'émission des emprunts obligataires sont présentés à l'actif du bilan.

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (*pari passu*), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (*negative pledge*) et défaut croisé (*cross default*). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le *rating downgrade* est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en *non-investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà *non-investment grade*, dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la société.

## Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de *swap* afin de lui permettre de lisser son risque de taux dans le temps.

La structure de la dette de Mercialys, après couverture, se décompose à fin décembre 2016 en 64 % de dette à taux fixe et 36 % de dette à taux variable.

## Ligne de crédit confirmée

La ligne de crédit a été portée à 240 millions d'euros (soit une augmentation de 90 millions d'euros). Les conditions ont été revues et la maturité portée à 5 ans à compter de décembre 2014. Les frais pour 1,6 million d'euros ont fait l'objet d'un étalement.

Mercialys a également mis en place :

- en décembre 2014, des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 millions d'euros d'une maturité de 3 ans (avec double option de prolongation d'un an) ;
- en juillet 2016, des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 millions d'euros d'une maturité de 3 ans (avec double option de prolongation d'un an).

À fin décembre 2016 le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève donc à 360 millions d'euros.

## Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé depuis 2014. L'encours au 31 décembre 2016 s'élève à 290 millions d'euros.

## Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Dette financière nette consolidée/ Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 50 %, à chaque arrêté ;
- ICR (*Interest Cost ratio*) : EBITDA <sup>(1)</sup> consolidé/Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;
- Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 20 % à tout moment ;
- Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit > 1 milliard d'euros à tout moment ;
- Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	12/2016	12/2015
LTV ( <i>Loan To Value</i> )	<50 %	42,5 %	41,00 %
ICR ( <i>Interest Cost ratio</i> )	>2	5,20 %	5,10 %

Au 31 décembre 2016, les deux autres *covenants* contractuels (Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

## 14. DETTES

### Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
Dettes fournisseurs	21 004	25 815
Dettes fiscales et sociales	5 833	6 113
Impôts sur les bénéfices	-	1 074
Comptes courants des sociétés apparentées	27 803	29 957
Dettes fournisseurs immobilisations	19 529	10 408
Autres dettes	3 158	3 070
<b>DETTES</b>	<b>77 327</b>	<b>76 438</b>

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)	
Sci La Diane	14 096
SnC Alcudia Albertville	4 569
SnC Agout	2 415
Sci Timur	2 236
SnC Dentelle	2 177
SnC Géante Périaz	2 127

(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

Les charges à payer s'élèvent à 37 325 milliers d'euros contre 25 221 milliers d'euros au 31 décembre 2015 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 17 310 milliers d'euros (12 800 milliers d'euros au 31 décembre 2015) ;
- dettes fiscales et sociales : 4 390 milliers d'euros (4 257 milliers d'euros au 31 décembre 2015) ;

- comptes courants des sociétés apparentées : 144 milliers d'euros (172 milliers d'euros au 31 décembre 2015) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 12 994 milliers d'euros (6 070 milliers d'euros au 31 décembre 2015) ;
- autres dettes : 2 487 milliers d'euros (1 922 milliers d'euros au 31 décembre 2015).

## Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
À moins d'un an	77 327	76 438
Entre un et cinq ans	-	-
À plus de cinq ans	-	-
<b>DETTES</b>	<b>77 327</b>	<b>76 438</b>

## 15. COMPTE DE RÉGULARISATION

Ce poste est essentiellement constitué des droits d'entrée restant à étaler et de produits liés au débouclage de *swaps*.

## 16. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les principaux engagements sont les suivants :

### 1. Engagements liés à l'activité courante

#### (a) Engagements reçus

##### Promesses de ventes

En fin d'année 2016, la société Mercialys dispose d'une promesse de vente sur plusieurs sites pour un montant supérieur à leurs valeurs nettes comptables.

##### Cautions bancaires reçues

- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2016, elles s'élèvent à 1 423 milliers d'euros contre 3 380 milliers d'euros au 31 décembre 2015 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 1 045 milliers d'euros au 31 décembre 2016 contre 1 247 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de Partenariat, approuvée par le Conseil d'Administration du 22 juin 2012. Un avenant à cette convention a été signé le 12 novembre 2014.

La durée du partenariat, initialement de 3 ans et demi, a été prorogée jusqu'à fin 2020.

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 Convention de Partenariat.

La Convention initiale portait sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante, listés en amont. La nouvelle convention permet à Mercialys de proposer de nouveaux projets qui seront étudiés par Casino puis suivis dans le cadre de comités de suivi.

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

Le prix d'acquisition des projets développés par Casino, uniquement déterminés sur la base d'un taux de capitalisation des loyers dans le cadre de la convention initiale, peut dorénavant également être déterminé sur un prix de vente prévisionnel calculé sur la base du TRI prévisionnel (de 8 à 10 %).

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. Dans le cadre du processus d'acquisition anticipée évoqué précédemment, une clause de rendez-vous entre les parties est prévue dans les contrats.

En contrepartie de cette exclusivité, Mercialys s'est engagée à ne pas investir dans des opérations susceptibles d'avoir un impact concurrentiel significatif dans la zone de chalandise d'un site à enseigne alimentaire du groupe Casino.

En 2016, des acquisitions ont été réalisées dans le cadre de cette Convention de Partenariat ; elles sont détaillées en Note 18.

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 avec Casino une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une convention de compte courant. Cette Convention permettra à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

La durée de la Convention est alignée sur celle de la Convention de Partenariat négociée entre les parties ; elle a donc été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020.

### (b) Engagements donnés

Dans le cadre des opérations d'acquisition divers contrats et garanties ont été conclus avec ses parties liées.

Mercialys s'est engagée au travers de Contrats de promotion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée avec IGC Services. Des appels de fonds sont réalisés pour les contrats de promotion immobilière ; ils sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux et sont comptabilisés en créances. Ils s'élèvent au 31 décembre 2016 à 347 milliers d'euros.

Les contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, conclus au 31 décembre 2016, portent sur une enveloppe de travaux de 43 871 milliers d'euros.

Les risques résiduels liés à l'opération de promotion font l'objet d'une garantie autonome de bonne fin consentie par les sociétés apporteurs du groupe Casino. Cette garantie comprend une garantie de versement des sommes nécessaires à la réalisation des programmes et une garantie financière en cas de dépassement des délais.

Dans le cadre de l'extension de la galerie marchande du centre commercial Géant Monthieu, Mercialys s'est engagée à **participer au financement** des équipements publics de la ZAC dont la réalisation lui profitera.

Le montant de 752 milliers d'euros sera versé par Mercialys en plusieurs échéances comprises entre la date de déclaration d'ouverture du chantier et le 30 juin 2019.

Dans le cadre des opérations du premier semestre 2016, Mercialys a accordé à la SCI Rennes Anglet une **garantie locative** portant sur les hypermarchés de Rennes et Anglet. Mercialys s'est engagée à verser les loyers de la deuxième période triennale (du 29 juin 2019 au 28 juin 2022) dans l'hypothèse de non-renouvellement du bail pour les Hypermarchés.

Mercialys a accordé à la SAS Immosiris une garantie locative portant sur l'hypermarché. Mercialys s'est engagé à verser les loyers et charges de la deuxième période triennale dans l'hypothèse de non renouvellement du bail pour l'hypermarché en cas de non relocation. En cas de relocation, Mercialys s'est engagé à verser à la SAS Immosiris la différence entre les loyers et charges qui auraient dû être payés par DCF et les loyers et charges dus par le nouveau locataire de l'hypermarché, en tenant compte des franchises accordées au nouveau locataire, et ce uniquement s'agissant de la seconde période triennale.

## 2. Engagements liés aux opérations exceptionnelles

### (a) Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros en 2006.

Un avenant au protocole d'accord a été établi en 2014. Cet avenant a permis de reporter certaines échéances et de modifier la mécanique d'apport des droits indivis. Le protocole d'accord est établi pour une nouvelle durée de 20 ans à compter de la signature de l'avenant.

Il est aujourd'hui prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, la partie ayant initié la sortie de cette indivision sera pénalisée sur le partage des droits indivis. Ce partage pourra être réalisé soit en nature, le choix des lots revenant à l'autre partie (les murs d'hypermarchés revenant quoi qu'il en soit en priorité à Mercialys), soit par le transfert des droits indivis.

Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40 % de droits indivis, sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.

Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, au plus tôt le 31 janvier 2020, Mercialys a la possibilité soit de se substituer à un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquiescer ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

#### (b) Engagement dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthétis Participations

Dans le cadre de la cession des 49 % de la SAS Hyperthétis Participations, Mercialys dispose d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI) et exerçable à sa main en 2022. Cette option est valorisée à 143 millions d'euros au 31 décembre 2016. En cas d'absence d'exercice des options, il existe une clause de sortie conduisant à céder les actifs à la juste valeur.

Mercialys a également accordé à la SAS Hyperthétis Participation une garantie locative portant sur les hypermarchés. Mercialys s'est engagé à verser les loyers de la deuxième période triennale dans l'hypothèse de non renouvellement du bail pour les hypermarchés.

#### (c) Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs de la société.

La société a reçu des sociétés apportrices les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers, lors des apports reçus en 2005 et 2009.

La société se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

### 3. Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple

#### (a) Preneur de contrats de location financement

Au 31 décembre 2016, le Groupe n'est pas preneur de contrats de location financement.

#### (b) Bailleur de location simple

La quasi-totalité des baux consentis par le Groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe (le loyer minimum garanti) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

À défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC ou ILC publié par l'INSEE.

## 17. RISQUES DE MARCHÉ

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition de Mercialys au risque de taux résulte des emprunts décrits en Note 13. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, la société utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux).

## 18. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

(en milliers d'euros)	12/2016	12/2015
<b>Produits/(Charges)</b>		
Loyers facturés		
<i>Distribution Casino France</i>	22 917	23 651
<i>Monoprix</i>	8 334	70
<i>Casino Restauration</i>	2 043	4 202
<i>Autres entités du groupe Casino</i>	5 669	5 474
Convention de prestations de conseil perçues par Mercialys	208	343
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	1 125	308
Convention de prestations pour Hyperthetis Participations	100	-
Convention de prestations pour Immosiris	184	-
Convention de prestation de services versée au groupe Casino	(2 080)	(1 950)
Activité Property Management versée au groupe Casino	(4 370)	(4 475)
Produits financiers	22 058	29 766
Charges financières	(145)	(4 017)
Résultat de cession d'immobilisations à des entreprises liées	37 396	74 605
Mandat de vente exclusif avec IGC Services	(946)	(2 233)
<b>Actifs/(Passifs)</b>		
Prêts	120 245	-
Titres de participation	453 100	404 613
Comptes courants des sociétés apparentées	118 078	150 359
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys à IGC Services	40	40
Appels de fonds des contrats de promotion immobilière IGC Services	347	365
Remboursement compte courant Fenouillet Participation à Foncière Euris	25 528	-
Acquisitions des titres de Fenouillet Participation auprès de Foncière Euris	11 241	-
Cession d'immobilisation à la SCI AMR	87 552	-
Contrat de vente en État Futur d'achèvement Fenouillet payé par Mercialys	-	138
Acquisition d'immobilisations auprès du groupe Casino <sup>(1)</sup>	74 900	299 798

(1) Certaines acquisitions ont été réalisées dans le cadre de la Convention de Partenariat décrite en Note 16 du présent document ; les sites concernés sont les suivants : en 2016, Carcassonne Salvaza, Saint-Germain-en-Laye, et La Garenne-Colombes ; en 2015, Besançon, Lanester, Poitiers, Dijon, Marseille Plan-de-Campagne, Annemasse, Puteaux, Asnières, Chaville, Marseille Canebière, Lille Marcq-en-Barœul et Mandelieu.

**(a) Convention de prestation de conseil entre les sociétés du Groupe Mercialys et les sociétés L'Immobilier Groupe Casino et Alcudia Promotion**

L'objet de cette convention est la mise à disposition de son équipe de spécialistes de valorisation de patrimoines immobiliers. Elle avait initialement été conclue le 25 juillet 2007 entre les sociétés Mercalys Gestion et Mercialys, L'Immobilier Groupe Casino et Alcudia Promotion, sociétés du groupe Casino. Au 1<sup>er</sup> juin 2011, les équipes en charge de l'*asset management*, du marketing, et de la communication rattachées à la société Mercialys Gestion ont été transférées à la société Mercialys. Par conséquent un avenant spécifiant que Mercialys est désormais le nouveau prestataire de ce service a été établi. La durée initiale était de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une période d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys, Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestation de conseil.

Cet acte modificatif intègre les aménagements apportés à la Convention le 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées. Les Parties ont ainsi décidé d'actualiser les modalités du plan de charge ainsi que les conditions financières de la Convention. Afin d'ajuster la facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N+1, une clause de rendez-vous est prévue en fin d'exercice.

**(b) Conventions d'occupation précaire**

Dans le cadre des opérations d'acquisition de portefeuilles d'actifs immobiliers auprès du groupe Casino, des conventions d'occupation précaire conclues avec la société Distribution Casino France garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public.

**(c) Convention de prestation de services, d'asset management et de concession de licences de marque avec Hyperthétis Participations**

Le 26 juin 2015, Hyperthétis Participations et Mercialys ont signé un contrat de prestation de services et de concession de licence de marque. Le contrat est consenti pour une durée de 8 ans et renouvelable par tacite reconduction. Dans le cadre du développement et de l'exploitation de ses actifs, la société Hyperthétis Participations a décidé de confier à Mercialys des missions de gestion comptable, juridique et de vie sociale, de conseil en stratégie ainsi que des missions liées à la licence de marque.

Hyperthétis a également signé un contrat d'*asset management* avec Mercialys.

**(d) Convention de prestation de services, d'asset management pour Immosiris**

Dans le cadre des opérations immobilières réalisées en 2015, Mercialys a conclu un contrat d'*asset management* et un contrat de prestation de services avec Immosiris.

**(e) Convention de prestation de services avec Casino**

La société a conclu une convention de prestations de services avec le groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement et notamment en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance, d'informatique et en matière immobilière.

**(f) Activités de Property Management**

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale d'Immobilier Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient.

**(g) Conventions de mandat de vente exclusif avec IGC Services**

Dans le cadre des opérations de cession de ses portefeuilles d'actifs, Mercialys sollicite l'expertise d'IGC Services aux fins de rechercher toute personne morale susceptible de marquer un intérêt pour l'acquisition d'un ou plusieurs actifs.

**(h) Autres transactions avec les parties liées**

■ **SCI Rennes Anglet**

Mercialys a consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élève à 3 064 milliers d'euros à fin décembre 2016. Cette avance en compte courant est rémunérée à hauteur de la moyenne des taux annuelle des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit et sociétés de financement pour les prêts à taux variable et d'une durée initiale de plus de deux ans. Cette convention a été conclue pour la durée du pacte soit 15 ans prorogé par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 ans.

Mercialys et la SCI Rennes-Anglet ont également conclu un contrat de concession de licence de marque.

■ **SCI AMR**

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- Prestation de Conseil en Immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers ;
- Mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans.

En décembre 2016, Mercialys a cédé à la SCI AMR les galeries de Niort et Albertville pour 87 millions d'euros. Dans le cadre de cette opération des garanties locatives ont été comptabilisées pour 2 242 milliers d'euros.

■ **Transactions dans le cadre de l'achat des titres Fenouillet Participation**

Fin 2016, dans le cadre de l'exercice de l'option d'achat détenue par Mercialys sur les titres de la SNC Fenouillet Participation, Mercialys a acquis auprès de Foncière Euris les titres pour 11 millions d'euros et a racheté le compte courant de Fenouillet Participation pour 25,5 millions d'euros.

## 19. RÉMUNÉRATIONS

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction en 2016 se sont élevées à 1 754 milliers d'euros contre 1 802 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

## 20. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Mercialys a poursuivi un plan d'arbitrages en janvier 2017 pour 72 millions d'euros, avec les cessions au groupe Casino, d'une part, de cinq galeries de services pour un montant total de 38,9 millions d'euros acte en mains, et d'autre part, de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet pour un montant de 32,8 millions d'euros acte en mains.

## 21. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

## Filiales (50 % au moins du capital détenu)

Sociétés	Siège social	SIREN	Capitaux propres		Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur d'inventaire des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2016	Résultat (+ ou -) exercice 2016	Dividendes encaissés
			Capital	Autres capitaux propres		Brute	Nette				
SCI Kerbernard	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	777 501 396	451	3 751	98,31	24 430	24 430	8 125	4 052	3 003	3 129
SAS Point Confort	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	306 139 064	154	7 260	100	8 130	7 541	864	419	285	93
SCI La Diane	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	424 153 815	4	14 296	99	16 836	14 240	-	-	48	-
SAS Hyperthéthis	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	811 749 852	27 439	249 587	51	136 937	136 937	-	14 356	11 342	6 773
SNC Du Centre Commercial de Narbonne	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	348 888 272	2	403	99	13 819	13 819	2 832	1 060	348	857
SNC Alcudia Albertville	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	511 018 681	1	4 577	99,99	1 130	1 130	-	286	4 577	57
SNC FISO	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	419 827 100	2	3 166	99	12 957	12 957	40 543	4 043	3 166	2 238
SCI Caserne de Bonne	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	477 667 976	3 400	2 078	99,99	161	161	77 354	5 479	2 067	1 666
SAS Les Salins	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	493 244 594	10 439	2 517	100	10 515	10 515	8 565	1 493	872	1 102
SNC Agout	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	497 952 812	9 380	355	99,99	9 500	9 500	-	537	148	111
SNC Géante Périaz	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	498 760 396	16 344	902	99,99	16 359	16 359	-	1 493	522	1 042
SNC Dentelle	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	498 780 345	7 994	223	99,99	8 009	8 009	-	375	223	84
SCI Timur	Centre Commercial Duparc 32, rue Michel-Ange 97 438 Sainte-Marie	382 921 773	37 686	5 929	99,99	35 711	35 711	-	4 572	2 172	2 250
SAS Mercialys gestion	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	484 531 561	37	694	100	37	37	1 103	12 680	690	744
SAS Immosiris	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	814 312 096	14 048	128 097	51	71 649	71 649	-	7 323	6 301	2 808
SNC Fenouillet Participation	8, rue du Faubourg- St-Honoré 75008 Paris	808 659 460	1	(1 568)	100	11 241	11 241	39 800	-	(564)	-
SAS Astuy	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	821 879 467	37	(4)	100	37	37	-	-	(4)	-
SNC MS Investissement	23, bd de Latour Maubourg 75007 Paris	382 619 021	1	-	99,9	1	1	-	-	-	-
SAS Epicanthe	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	812 269 546	1	(7)	100	1	1	535	-	(13)	-
SAS Mercialys exploitation	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	815 249 198	37	(480)	100	37	37	1 199	2 358	(481)	-
<b>TOTAL</b>						<b>377 497</b>	<b>374 312</b>				

## Participations (10 à 50 % du capital détenu)

Sociétés	Siège social	SIREN	Capitaux propres		Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2016	Résultat (+ ou -) exercice 2016	Dividendes encaissés	
			Capital	Autres capitaux propres		Brute	Nette					
SAS Corin Asset Management	Centre social La Rocade 20600 Furiani	492 107 990	37	115	40	15	15	-	1 027	111	38	
SCI PDP	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	501 644 470	16	(552)	10	2	-	-	-	(3)	-	
SCI Rennes Anglet	8, rue Lamennais 75008 Paris	820 948 016	2 562	20 135	30	7 687	7 687	3 064	2 176	(2 926)	-	
SCI AMR	91-93, bd Pasteur 75015 Paris	791 464 191	123 016	(2 926)	39,90	57 909	48 126	-	5 458	7 630	540	
SNCAIX 2	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	512 951 617	10	449	50	6 991	6 991	252	1 945	449	298	
OPCI UIR II	112, av. Kleber 75784 Paris Cedex 16	533 700 654	51 286	1 410	19,98	8 406	8 406	2 685	5 276	1 405	392	
						<b>81 010</b>	<b>71 225</b>					

## Autres Participations

Sociétés	Siège social	SIREN	Capitaux propres		Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2016	Résultat (+ ou -) exercice 2016 <sup>(1)</sup>	Dividendes encaissés	
			Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette					
SNC Fenouillet Immobilier	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	808 659 460	1	(1 019)	-	1	1	70 193	2 103	(452)	-	
GIE Grand Quartier <sup>(1)</sup>	Route de Saint-Malo 35760 Saint-Grégoire	729 300 087	443	6 409	-	10	10	-	3 354	(310)	-	
<b>TOTAL</b>						<b>11</b>	<b>11</b>					

(1) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2015.

## 10.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait

à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### 1. ACTE MODIFICATIF À LA CONVENTION DE PARTENARIAT IMMOBILIER CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ CASINO, GUICHARD-PERRACHON

##### Personnes concernées

La société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre société.

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre société et de la société Casino, Guichard-Perrachon.

##### Nature et objet

Lors de sa réunion du 14 décembre 2016, le conseil d'administration a autorisé la signature d'un acte modificatif à la convention de partenariat conclue entre votre société et la société Casino, Guichard-Perrachon qui avait été précédemment modifiée le 12 novembre 2014. Cet acte modificatif, signé le 31 janvier 2017, intègre les aménagements à la convention et l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées.

- Outre le renouvellement de la convention de partenariat jusqu'au 31 décembre 2020, cette durée étant compatible avec la durée des projets de développements actuels et de nature à assurer à votre société une visibilité sur son pipeline, les principaux aménagements proposés portent principalement sur :
- la pérennisation de la procédure de validation accélérée des projets de plus en plus utilisée depuis son introduction en 2014, avec la formalisation et le développement de ses conditions d'utilisation, laquelle restant soumise à l'accord des deux parties ;
- l'ajustement des mécanismes de détermination du prix (grille ou TRI), avec :
- des précisions sur la détermination du taux applicable en cas d'utilisation de la grille et l'intégration de la grande surface alimentaire (hypermarché) dans le calcul ;
- l'utilisation de la surface des centres après extension pour déterminer la catégorie du centre dans la grille au lieu de la moyenne des surfaces avant/après extension permettant d'éviter d'éventuels effets de seuils significatifs qui génèreraient une décote complémentaire non justifiée dans la valorisation de l'actif.

Dans le cadre de la procédure des conventions entre parties liées, ces modifications ont été examinées par le Comité des investissements qui a émis un avis favorable.

**Modalités**

Aucune opération entrant dans le champ de l'acte modificatif à la convention de partenariat immobilier conclue avec la société Casino, Guichard Perrachon n'a eu lieu au cours de l'exercice 2016.

**Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société**

Votre conseil a justifié l'intérêt de cette convention selon ces termes : « Le renouvellement de la convention de partenariat [est proposé] pour trois années supplémentaires (échéance au 31 décembre 2020), cette durée étant compatible avec la durée des projets de développements actuels et de nature à assurer à Mercialys une visibilité sur son pipeline ».

## 2. ACTE MODIFICATIF À LA CONVENTION D'AVANCE EN COMPTE COURANT CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ CASINO FINANCE

**Personne concernée**

M. Antoine Giscard d'Estaing, administrateur et directeur général délégué de la société Casino Finance et représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au conseil d'administration de votre société.

**Nature et objet**

- Lors de sa réunion du 14 décembre 2016, le conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant à la convention d'avance en compte courant conclue avec la société Casino Finance, telle que modifiée le 26 février 2015. Cet avenant a été signé le 14 février 2017 et permet de proroger la convention jusqu'en décembre 2019. Les conditions évoluent comme suit compte tenu du coût des ressources financières de Casino Finance :
- Pour la tranche plafonnée à M€ 10 (Avances B), la marge est ramenée de 0,60 % à 0,40 % ;

Pour la tranche de M€ 50 (Avances A), la marge est portée de 0,85 % à 0,95 %, le coût du tirage du RCF de Casino ayant évolué à la hausse, étant précisé que ce niveau de ratio ayant été calculé sur un ratio Dette Financière nette / EBITDA de Casino estimé à fin 2016, la marge sera revue en mars 2017 si le ratio retenu ressortait dans une fourchette différente de l'estimation.

Dans le cadre de la procédure des conventions entre parties liées, ces modifications ont été examinées par le Comité d'audit et des risques qui a émis un avis favorable.

**Modalités**

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, l'acte modificatif à la convention d'avance en compte courant signée avec Casino, Guichard-Perrachon n'a pas eu d'application.

**Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société**

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « Il est proposé au conseil d'administration de prolonger cette convention jusqu'en décembre 2019 afin que cette avance continue à être incluse dans le ratio de liquidité calculé par Standard & Poor's, participant à la notation BBB/perspective stable de Mercialys ».

## 3. AVEC M. VINCENT RAVAT, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ À COMPTER DU 30 AOÛT 2016

### a) Assurance perte d'emploi et régime de prévoyance et de retraite des dirigeants

**Nature, objet et modalités**

M. Vincent Ravat bénéficie, durant sa période d'exercice, de la garantie sociale des chefs d'entreprises et des régimes collectifs obligatoires au sein de votre société en matière de retraite complémentaire et de prévoyance.

Au titre de l'assurance perte d'emploi, les cotisations à verser par votre société pour 2016 se sont élevées à € 3.597.

Au titre du régime de prévoyance, les cotisations patronales relatives à l'exercice 2016 se sont élevées à € 572.

En outre, M. Vincent Ravat bénéficie, durant sa période d'exercice, des engagements répondant aux caractéristiques des régimes collectifs et obligatoires de retraite dont les cotisations résultent d'accords paritaires nationaux.

### b) Clause de non-concurrence

**Nature et objet**

Le conseil d'administration, lors de sa séance du 30 août 2016, a autorisé une obligation de non-concurrence concernant M. Vincent Ravat qui s'appliquerait, en cas de cessation de ses fonctions, durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la société avec un plafond de un an, étant précisé que votre société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

En contrepartie, il serait versé à M. Vincent Ravat, une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

**Modalités**

Au titre de l'exercice 2016, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer.

**Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société**

Cette clause de non-concurrence a été autorisée afin de protéger les intérêts de la société.

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS

#### a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 1. Assurance perte d'emploi et régime de prévoyance et de retraite des dirigeants

##### Personnes concernées

M. Eric Le Gentil, directeur général à compter du 17 juillet 2013 ;  
M. Vincent Rebillard, directeur général délégué jusqu'au 30 août 2016.

##### Nature et montant des sommes versées au cours de l'exercice

M. Eric Le Gentil bénéficie, durant sa période d'exercice, de la garantie sociale des chefs d'entreprises et des régimes collectifs obligatoires au sein de votre société en matière de retraite complémentaire et de prévoyance.

M. Vincent Rebillard a bénéficié, durant sa période d'exercice, de la même garantie.

Au titre de l'assurance perte d'emploi, les cotisations versées en 2016 par votre société se sont élevées à € 10.571 pour M. Eric Le Gentil et à € 10.571 pour M. Vincent Rebillard.

Au titre du régime de prévoyance, les cotisations patronales relatives à l'exercice 2016 se sont élevées à € 2.885 pour M. Eric Le Gentil et à € 1.032 pour M. Vincent Rebillard.

En outre, M. Eric Le Gentil bénéficie, durant sa période d'exercice, des engagements répondant aux caractéristiques des régimes collectifs et obligatoires de retraite dont les cotisations résultent d'accords paritaires nationaux.

M. Vincent Rebillard a bénéficié, durant sa période d'exercice, des mêmes engagements.

#### 2. Convention de partenariat immobilier conclue avec la société Casino, Guichard-Perrachon

##### Personnes concernées

La société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre société.

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre société et de la société Casino, Guichard-Perrachon.

#### a) Convention de partenariat immobilier

##### Nature et objet

Lors de sa réunion du 15 octobre 2014, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'un acte modificatif à la convention de partenariat conclue entre votre société et Casino, Guichard-Perrachon qui avait été signée le 2 juillet 2012 et avait mis fin à celle signée le 19 mars 2009.

Aux termes de cet acte modificatif, signé le 12 novembre 2014, la convention de partenariat, venant à échéance le 31 décembre 2015, a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017 et divers aménagements ont été apportés en vue de faciliter la mise en œuvre de la stratégie respective des deux sociétés, tout en veillant à maintenir l'équilibre de leurs droits et obligations (la nouvelle « Convention de Partenariat »). Les principes généraux de cette convention de partenariat sont les suivants :

- maintien, au bénéfice de votre société, d'un accès privilégié au portefeuille de projets de promotion du groupe Casino, Guichard-Perrachon (droit de priorité) ;
- sécurisation accrue du portefeuille de projets par un engagement réciproque en amont, le groupe Casino, Guichard-Perrachon ne débutant les travaux qu'après réitération de la commande par votre société, laquelle n'intervenant qu'après obtention définitive des autorisations ;
- maintien des équilibres économiques passés entre le groupe Casino, Guichard-Perrachon et votre société (taux de capitalisation définis selon une matrice mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution de la valorisation du patrimoine de votre société et partage à 50/50 de « l'upside/ downside » constaté à l'ouverture par rapport aux loyers estimés) ;
- clause de « rendez-vous » annuelle.

Le périmètre de la convention de partenariat correspond au domaine d'activité de votre société (galeries marchandes et moyennes surfaces hors magasins alimentaires, c'est-à-dire supermarchés et hypermarchés).

Les trois types de projets entrant ou pouvant entrer dans le champ d'application de la convention de partenariat sont :

- les « Nouveaux Projets » correspondant aux projets entrant dans le périmètre de la convention dont votre société viendrait à décider d'engager le développement, que l'horizon de réalisation et d'achèvement dépasse ou non le 31 décembre 2017, et qui font l'objet d'un engagement de présentation par Casino, Guichard-Perrachon à votre société. Votre société a la faculté de présenter à Casino, Guichard-Perrachon tout projet, entrant ou non dans le périmètre de la convention, Casino, Guichard-Perrachon s'engageant à l'étudier afin de déterminer si elle souhaite ou non s'engager dans le développement de ce dernier ;
- les « Projets à Confirmer » correspondant aux « nouveaux projets » approuvés par les instances de gouvernance des parties qui s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour parvenir à leur validation ;
- les « Projets Validés » correspondant aux « Projets à Confirmer » ayant fait l'objet d'une commande.

Les différentes étapes et engagements prévus sont :

- identification des « Projets à Confirmer » (projets en cours de développement n'ayant pas encore atteint un stade de visibilité et de sécurisation suffisant pour permettre une passation de commande) ;
- passation de commande des « Projets Validés » (projets offrant une bonne visibilité et un niveau de rentabilité suffisant pour les deux parties) ;
- réitération de la commande sur la base du projet définitif et déterminé (sauf flexibilité usuelle / demandes locataires) à l'obtention des autorisations définitives et une fois atteint un taux de pré-commercialisation de 60 % de baux signés (en valeur) ;
- vente de l'actif (transfert de propriété à l'ouverture du projet et paiement par votre société à la livraison avec partage à 50/50 de « l'upside/downside »).

La convention prévoit la faculté de mettre en place une procédure de validation accélérée des projets par la signature directe d'un acte authentique de vente après validation par les instances de gouvernance.

## 1<sup>er</sup> semestre 2016

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 <sup>2</sup> )	5,7 %	6,3 %	6,3 %	6,7 %	5,5 %
Centres locaux de proximité (de 5.000 à 20.000 m <sup>2</sup> )	6,2 %	6,7 %	6,7 %	7,1 %	5,8 %
Autres actifs (< 5.000 m <sup>2</sup> )	6,7%	7,1 %	7,1 %	7,7%	6,3 %

## 2<sup>nd</sup> semestre 2016

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 <sup>2</sup> )	5,7 %	6,2 %	6,2 %	6,9 %	5,5 %
Centres locaux de proximité (de 5.000 à 20.000 m <sup>2</sup> )	6,1 %	6,6 %	6,6 %	6,9 %	5,7 %
Autres actifs (< 5.000 m <sup>2</sup> )	6,6 %	6,9 %	6,9 %	7,6 %	6,2 %

La convention de partenariat prévoit, par dérogation aux dispositions qui précèdent, que l'une ou l'autre des parties puisse proposer, pour un projet déterminé, de calculer le prix de vente prévisionnel sur la base d'un taux de rendement interne (« TRI ») prévisionnel dudit projet. Ce TRI sera calculé sur la base du business plan prévisionnel établi pour le projet. A titre indicatif, l'objectif des parties est de cibler des projets susceptibles de délivrer un TRI prévisionnel de l'ordre de 8 % à 10 %.

En contrepartie du droit de priorité dont bénéficie votre société, la convention de partenariat prévoit une clause de non-concurrence au bénéfice de Casino, Guichard-Perrachon applicable pendant toute sa durée. Cette clause de non-concurrence a été renforcée dans le cadre de l'aménagement de la convention de partenariat. Ainsi, votre société ne peut investir dans un « Projet Neuf » concurrent d'une enseigne alimentaire du groupe Casino sans l'accord de Casino, Guichard-Perrachon, un « Projet neuf » étant défini comme :

- tout projet comprenant un nouveau magasin alimentaire d'une surface de vente supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> situé sur un site vierge ; ou

Les modalités de fixation et d'ajustement de prix sont les suivantes :

- fixation du prix, lors de la passation de la commande, à partir des loyers réels ou prévisionnels déterminés par un expert indépendant, capitalisés sur la base de taux arrêtés selon la typologie des actifs concernés (cf. infra) ;
- actualisation du prix lors de la réitération pour tenir compte de l'évolution de la commercialisation et du taux de capitalisation ;
- actualisation du prix lors de la vente en fonction de la situation locative deux mois avant l'ouverture au public, sans actualisation du taux de capitalisation.

A cet effet, en vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, les taux de capitalisation, applicables dans le cadre de la convention de partenariat, sont révisés par les parties chaque semestre. Les taux de capitalisation ont été les suivants au titre de l'exercice 2016 :

- tout centre commercial existant avec une surface alimentaire d'une surface de vente supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> faisant l'objet d'une extension représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 30 % de la surface de plancher du centre commercial existant ; ou
- tout centre commercial existant avec une surface alimentaire faisant l'objet d'une extension conduisant à ce que la surface de vente après extension devienne supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>.

Cette clause de non-concurrence est applicable pendant une période de trois ans à compter de la cessation de la convention de partenariat.

### Modalités

En application de cette convention de partenariat, votre société ou ses filiales ont acquis, auprès du groupe Casino, Guichard-Perrachon, au cours de l'exercice 2016 : deux Monoprix (Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes) ainsi que le projet d'extension de la galerie de Carcassonne Salvaza.

### b) Convention d'avance en compte courant

#### Nature et montant des sommes versées au cours de l'exercice écoulé

Lors de sa réunion du 15 octobre 2014, le conseil d'administration a autorisé la signature d'un acte modificatif à la convention d'avance en compte courant conclue entre Casino, Guichard-Perrachon et votre société le 25 juillet 2012 aux termes de laquelle Casino, Guichard-Perrachon a consenti à votre société une ouverture de crédit d'un montant maximal de M€ 50 sous forme d'Avances A qui désigne toute avance d'un montant en principal inférieur à M€ 10 et/ou d'Avances B qui désigne toute avance d'un montant en principal égal ou supérieur à M€ 10, ces avances étant exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de votre société. L'acte modificatif à la convention d'avance en compte courant a été signé le 26 février 2015 et la société Casino Finance, filiale de Casino, Guichard-Perrachon, entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino, a été substituée à la société Casino, Guichard-Perrachon dans les droits et obligations de cette dernière.

La convention d'avance en compte courant venant à échéance au 31 décembre 2015 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

S'agissant des intérêts :

Toute Avance A est productrice d'un intérêt EURIBOR 1 mois majoré de la Marge A et toute Avance B est productrice d'un intérêt EURIBOR applicable à la période de tirage majoré de la Marge B, étant précisé que ces marges peuvent évoluer chaque année en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino Finance. La Marge A et la Marge B correspondent, respectivement, à 0,60 % et 0,85 % l'an au titre de 2016.

#### Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, votre société a versé à Casino Finance une commission de non-utilisation de K€ 173 déterminée quotidiennement sur le montant du crédit non tiré à un taux de 40 % de la Marge B.

### 3. Acte modificatif à la convention-cadre de prestations de conseil en date du 23 mars 2015

#### Personnes concernées

La société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre société et de la société L'Immobilière Groupe Casino.

M. Vincent Rebillard, directeur général délégué de votre société du 13 février 2013 au 30 août 2016 et président de L'Immobilière Groupe Casino.

#### Nature et objet

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

Dans le cadre de ce contrat, la société Mercialys Gestion intervient comme assembleur et coordinateur d'un projet transversal.

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

Par un avenant du 23 juillet 2008, la société Alcudia Promotion a été substituée à la société IGC Promotion.

Par un avenant du 30 juillet 2010, portant effet à partir du 1er juin 2010, il a été précisé que les équipes en charge de l'asset management, du marketing et de la communication rattachées à la société Mercialys Gestion étaient transférées à votre société. En conséquence, la convention-cadre est depuis cette date établie entre votre société, en qualité de prestataire, et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion en qualité de clients.

Par décision en date du 23 mars 2015, le conseil d'administration a autorisé la signature d'un acte modificatif à la convention-cadre de prestations de conseil. Cet acte modificatif intègre les aménagements apportés à la convention-cadre du 25 juillet 2007, l'ensemble des clauses demeurant inchangées.

Votre société et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont décidé d'actualiser les modalités du plan de charges ainsi que les conditions financières de la convention-cadre. Afin d'ajuster la facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N+1, une clause de rendez-vous est prévue en fin d'exercice.

#### Modalités

Au titre de l'exercice 2016, les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont versé à votre société une rémunération d'un montant hors taxes de K€ 208.

### b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la société L'Immobilière Groupe Casino

##### Personnes concernées

La société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre société et de la société L'Immobilière Groupe Casino.

M. Vincent Rebillard, directeur général délégué de votre société du 13 février 2013 au 30 août 2016 et président de L'Immobilière Groupe Casino.

##### Contrat de licence de marques

##### Nature et importance des prestations de services fournies

Au titre de cette convention, conclue le 8 septembre 2005, la société L'Immobilière Groupe Casino concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur la marque « Cap Costières ».

Votre société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de cette marque en cas d'intention de vente par la société L'Immobilière Groupe Casino.

**Avec la société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre société**

**Contrat de licence de marques**

**Nature et importance des prestations de service fournies**

Au titre de cette convention, conclue le 24 mai 2007, la société Casino, Guichard-Perrachon concède à votre société, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur :

- la marque verbale « NACARAT » et la marque semi figurative,



- la marque verbale « BEAULIEU » et la marque semi figurative.



Votre société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de ces marques en cas d'intention de vente par la société Casino, Guichard-Perrachon.

**Avec M. Eric Le Gentil, directeur général de votre société à compter du 17 juillet 2013**

**a) Clause d'indemnité de rupture en cas de révocation**

**Nature et objet**

Votre conseil d'administration, lors de sa séance du 17 juillet 2013, a décidé qu'en cas de révocation dans un délai de trente-six mois à compter de sa désignation, il serait versé à M. Eric Le Gentil une prime de départ, conditionnée à une croissance organique du revenu locatif, pouvant être égale à :

- douze mois de sa rémunération brute annuelle (fixe et variable garantis) en cas de révocation dans les douze mois suivant sa désignation ;

- neuf mois de sa rémunération brute annuelle (fixe et variable perçus) en cas de révocation dans les douze mois suivants ;
- six mois de sa rémunération brute annuelle (fixe et variable perçus) en cas de révocation dans les douze mois suivants.

Cette indemnité de départ lui serait versée sous condition que la croissance organique du revenu locatif, appréciée au regard des derniers résultats annuels publiés au titre de l'exercice précédant la date de révocation, soit supérieure à l'indexation.

Cet engagement a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 20 avril 2016.

**Modalités**

Au titre de l'exercice 2016, cet engagement n'a pas trouvé à s'appliquer. L'engagement a pris fin le 17 juillet 2016.

**b) Clause de non-concurrence**

**Nature et objet**

Le conseil d'administration, lors de sa séance du 17 juillet 2013, a autorisé une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation concernant M. Eric Le Gentil qui s'appliquerait, en cas de cessation de ses fonctions, durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la société avec un plafond de un an, étant précisé que votre société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

En contrepartie, il serait versé à M. Eric Le Gentil une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

**Modalités**

Au titre de l'exercice 2016, cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer.

Paris-La Défense et Lyon, le 21 mars 2017

Les Commissaires aux Comptes

**KPMG Audit**

Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec

**ERNST & YOUNG et Autres**

Nicolas Perlier

## 10.5 RÉSULTAT DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>					
Capital social (en milliers d'euros)	92 049,2	92 049,2	92 049,2	92 049,2	92 022,8
Nombre d'actions émises	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 022 826
<b>Résultat global des opérations effectuées (en milliers d'euros)</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	144 453,3	142 180,1	131 192,0	128 227,0	138 609,7
Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	156 656,3	179 623,5	149 901,8	172 743,1	153 419,1
Impôt sur les bénéfices	102,6	1 119,3	-	235,0	3 790,2
Participation des salariés	-	58,1	70,0	14,7	35,3
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	114 187,3	148 251,5	126 583,8	145 997,1	129 092,0
Montant total distribué aux actionnaires	97 572,1	122 425,4	114 141,0	106 777,0	83 740,8
<b>Résultat global des opérations réduit à une seule action (en euros)</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	1,70	1,95	1,63	1,88	1,63
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	1,24	1,61	1,38	1,59	1,40
Dividende distribué à chaque action	1,06	1,33	1,24	1,16	1,22
<b>Personnel</b>					
Nombre de salariés (équivalence plein temps)	43,2	41,4	40,5	39,4	40,2
Montant de la masse salariale (en milliers d'euros)	5 092,6	5 061,2	4 904,6	3 582,9	3 781,2
Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales (en milliers d'euros)	2 099,7	1 959,6	2 028,3	1 670,5	1 644,7

## 10.6 INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS

Ci-après l'échéancier des dettes fournisseurs, en milliers d'euros, établi en application des dispositions requises par l'article L. 441-6-1 du Code de commerce au 31 décembre 2016 :

	De 1 à 30 jours avant échéance	De 31 à 60 jours avant échéance	De 61 à 90 jours avant échéance	Au-delà de 91 jours avant échéance	Echues	Hors échéances	Total
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>3 580</b>	<b>64</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>17 310</b>	<b>21 004</b>
Dettes fournisseurs	3 519	64	-	-	50	-	3 633
Effets à payer fournisseurs	61	-	-	-	-	-	61
Factures non parvenues	-	-	-	-	-	17 310	17 310
<b>Dettes sur immobilisation et comptes rattachés</b>	<b>969</b>	<b>3 820</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 746</b>	<b>12 994</b>	<b>19 529</b>
Dettes fournisseurs d'immobilisations	944	199	-	-	1 746	-	2 889
Effets à payer fournisseurs d'immobilisations	25	3 621	-	-	-	-	3 646
Factures non parvenues	-	-	-	-	-	12 994	12 994

**5,2 %**

**RENDEMENT DU DIVIDENDE  
SUR L'ANR EPRA TRIPLE NET 2016**

**1,06 €**

**PAR ACTION : DIVIDENDE PAYÉ  
AU TITRE DE L'ANNÉE 2016**

**0,43 €**

**PAR ACTION : MONTANT DE L'ACOMPTÉ  
SUR DIVIDENDE VERSÉ EN OCTOBRE 2016**



La Galerie Géant Beaulieu, Poitiers

# 11

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

<b>11.1 Projets de résolutions ..... 292</b>	<b>11.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 26 à 28 de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 avril 2017 ..... 318</b>
11.1.1 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire ..... 292	
11.1.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire .. 299	
<b>11.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription ..... 316</b>	

## 11.1 PROJETS DE RÉOLUTIONS

### 11.1.1 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

#### Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes de l'exercice

##### Présentation

Dans le cadre des 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> résolutions, les actionnaires sont appelés à approuver les comptes sociaux puis les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2016 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

Les comptes de l'exercice ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Ces comptes ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes (cf. Chapitres 9 et 10 du présent document de référence).

#### PREMIÈRE RÉOLUTION

##### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées auxdits rapports, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 114 187 334,43 euros.

L'Assemblée Générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Elle prend acte, en outre, du virement au compte « Report à nouveau », conformément à la décision prise par l'Assemblée

Générale du 20 avril 2016, des dividendes alloués au titre de l'exercice 2015 aux actions détenues par la Société au jour de leur mise en paiement, représentant un montant total de 333 445,82 euros.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

##### Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées dans ces rapports, et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 110 049 milliers d'euros.

## Résolution 3 : Affectation du résultat et fixation du dividende

### Présentation

Par la 3<sup>e</sup> résolution, le Conseil d'Administration vous propose d'approuver la distribution d'un dividende de 1,06 euro par action, le dividende proposé correspondant ainsi à 85 % du FFO 2016, conformément à l'objectif annoncé par Mercialys (fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2016).

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,43 euro par action mis en paiement le 13 octobre 2016, le solde du dividende s'élève à 0,63 euro par action.

Le détachement du solde du dividende interviendra le 2 mai 2017. La date de mise en paiement interviendra le 4 mai 2017.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice - Fixation du dividende

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

Bénéfice de l'exercice		114 187 334,43 €
Report à nouveau	(+)	95 799 432,82 €
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>(=)</b>	<b>209 986 767,25 €</b>
Dividende	(-)	97 572 119,14 €
Affectation au compte « Report à nouveau »	(=)	112 414 648,11 €

Chaque action recevra un dividende de 1,06 euro.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte :

- que le montant du dividende décidé par elle et qui s'élève à 1,06 euro inclut le montant de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,43 euro par action mis en paiement le 13 octobre 2016 ;
- qu'en conséquence, le solde du dividende s'élève à 0,63 euro par action et sera mis en paiement le 4 mai 2017.

La distribution au titre du secteur exonéré représente 100 % du montant du dividende.

Les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) n'ouvrent pas droit à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158, 3.2° du Code général des impôts, seules les distributions de dividendes issus des bénéfices non exonérés de SIIC étant éligibles à cette réfaction.

L'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents se sont élevés à :

Exercice	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 %	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 %
31/12/2015			
Acompte (versé en 2015)	0,76 euro	Néant	0,76 euro
Solde (versé en 2016)	0,57 euro	Néant	0,57 euro
<b>Total</b>	<b>1,33 euro</b>	<b>Néant</b>	<b>1,33 euro</b>
31/12/2014			
Acompte (versé en 2014)	0,36 euro	Néant	0,36 euro
Solde (versé en 2015)	0,88 euro	Néant	0,88 euro
<b>Total</b>	<b>1,24 euro</b>	<b>Néant</b>	<b>1,24 euro</b>
31/12/2013			
Acompte (versé en 2013)	0,34 euro	Néant	0,34 euro
Solde (versé en 2014)	0,82 euro	Néant	0,82 euro
<b>Total</b>	<b>1,16 euro</b>	<b>Néant</b>	<b>1,16 euro</b>

## Résolution 4 : Convention réglementée avec Casino, Guichard-Perrachon

### Présentation

Par la 4<sup>e</sup> résolution, le Conseil d'Administration vous propose d'approuver l'acte modificatif en date du 31 janvier 2017, à la Convention de partenariat conclue avec Casino, Guichard-Perrachon le 2 juillet 2012, telle que précédemment modifiée par l'acte modificatif en date du 12 novembre 2014 approuvé par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015.

Il est rappelé que la Convention de partenariat repose sur les principes suivants :

- un accès privilégié pour Mercialys aux projets d'immobilier commercial développés par Casino et/ou ses filiales en France dans son domaine d'activité (droit de priorité) et la possibilité pour Mercialys de proposer des projets en amont ;
- en contrepartie, un engagement de Mercialys de ne pas investir dans un projet neuf susceptible d'avoir un impact significatif sur un site à enseigne alimentaire du groupe Casino (surface de vente des magasins alimentaires visés de 1 000 m<sup>2</sup>) avec une clause de survie d'une durée de trois ans à compter de la cessation de la convention ;
- des engagements réciproques et gradués en plusieurs étapes pour accompagner le développement des projets, de l'identification des « Projets à Confirmer » jusqu'à la cession des projets à leur ouverture ;
- une valorisation des projets sur la base des loyers prévisionnels capitalisés par application des taux de la grille de la convention, avec un partage 50/50 de l'éventuel *upside/downside* à l'ouverture avec la possibilité d'asseoir la valorisation de l'actif sur la base d'un TRI projet prévisionnel ;
- une clause de « rendez-vous » annuelle permettant aux parties de se concerter annuellement sur les termes et conditions de leur partenariat.

L'acte modificatif intervenu le 31 janvier 2017 proroge ainsi jusqu'au 31 décembre 2020 cette convention qui venait à échéance le 31 décembre 2017. Cette prorogation permet ainsi à Mercialys de continuer à alimenter son pipeline de développements, notamment sur des sites déjà existant et bénéficiant d'une excellente visibilité.

L'acte modificatif du 31 janvier 2017 aménage en particulier la convention sur les points suivants, afin d'améliorer les modalités de collaboration entre les parties tout en maintenant les principes généraux de la Convention et l'équilibre originel des droits et obligations respectifs des parties :

- la pérennisation de la procédure de validation accélérée des projets, mise en place en 2014 à titre dérogatoire, avec la formalisation et le développement des conditions d'utilisation de cette procédure, laquelle reste soumise à l'accord des deux parties ;
- le maintien des mécanismes de détermination du prix (grille ou TRI), avec les ajustements suivants :
  - des précisions sur la détermination du taux applicable en cas d'utilisation de la grille en intégrant explicitement la grande surface alimentaire (hypermarché) dans le calcul,
  - l'utilisation de la surface des centres après extension pour déterminer la catégorie du centre dans la grille (au lieu de la moyenne des surfaces avant/après extension), permettant d'éviter d'éventuels effets de seuil significatifs qui génèreraient une décote complémentaire non justifiée dans la valorisation de l'actif.

Diverses autres clauses font également l'objet d'ajustements dans l'esprit du partenariat ayant pour objet d'améliorer les conditions de la coopération entre les parties, telle la flexibilité introduite sur les modalités de détermination des services de commercialisation.

Ces modifications s'inscrivent ainsi dans la continuité de la Convention de partenariat initiale qui constitue un cadre juridique adapté et équilibré pour les parties.

Le renouvellement de la Convention de partenariat permet de sécuriser les relations actuelles entre Mercialys et Casino et ainsi, pour Mercialys d'assurer une visibilité sur son pipeline.

La conclusion de cet acte modificatif a été autorisée par le Conseil d'Administration de la Société lors de sa réunion du 14 décembre 2016 après examen par le Comité des investissements dans le cadre de la procédure d'examen des conventions entre parties liées au sein du Groupe. Le Comité des investissements a émis, à l'unanimité, un avis favorable sur la conclusion de cet acte modificatif.

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés figurant au 10.4 du document de référence 2016 vous présente également cet acte modificatif.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

### Convention réglementée : approbation de la nouvelle Convention de partenariat conclue avec la société Casino, Guichard-Perrachon

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve la Convention de partenariat conclue avec la société Casino, Guichard-Perrachon, le 31 janvier 2017.

## Résolution 5 : Convention réglementée avec Casino Finance

### Présentation

Par la 5<sup>e</sup> résolution, le Conseil d'Administration vous propose d'approuver l'avenant n° 1, en date du 14 février 2017, à l'acte modificatif à la Convention d'avances en compte courant conclue le 25 juillet 2012 avec la société Casino, Guichard-Perrachon, telle que précédemment modifiée par l'acte modificatif en date du 26 février 2015 approuvé par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015.

Cette avance participe au dispositif de liquidité de Mercialys. Ainsi à fin 2016, Mercialys bénéficiait de 410 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non tirées. Cette Convention permet de contribuer, au travers d'une structure financière équilibrée, à la notation BBB/perspective stable attribuée par l'agence Standard & Poor's.

Il est rappelé que l'acte modificatif en date du 26 février 2015 a prorogé la Convention jusqu'en décembre 2017 et Casino Finance a été substituée à Casino, Guichard-Perrachon dans ses droits et engagements.

Cette convention est composée de deux tranches selon les modalités suivantes :

- une tranche plafonnée à 10 millions d'euros, disponible le jour même rémunérée au taux Euribor 1 mois majorée d'une marge de 60 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge A) ;
- une tranche d'un montant maximal de 50 millions d'euros, disponible sous trois jours, rémunérée au taux Euribor 1 mois, Euribor 2 mois ou Euribor 3 mois, majorée d'une marge de 85 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge B) ;
- une commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge, en ligne avec le mécanisme de la ligne de crédit revolving bancaire de Mercialys.

L'avenant n° 1 à l'acte modificatif proroge la Convention jusqu'en décembre 2019 afin que cette avance continue à être incluse dans le ratio de liquidité calculé par Standard & Poor's, participant à la notation BBB/perspective stable de Mercialys et fait évoluer les conditions comme suit compte tenu du coût des ressources financières de Casino :

- pour la tranche plafonnée à 10 millions d'euros, celle-ci sera rémunérée au taux Euribor 1 mois (avec plancher à 0 %) majorée d'une marge de 40 points de base, en diminution de 20 points de base ;
- pour la tranche de 50 millions d'euros, la marge a été portée à 95 points de base, le coût du tirage du RCF de Casino ayant évolué à la hausse, étant précisé que ce niveau de ratio ayant été calculé sur un ratio Dette Financière nette/EBITDA de Casino estimé à fin 2016, la marge sera revue en mars 2017 si le ratio retenu ressortait dans une fourchette différente de l'estimation.

La conclusion de cet avenant a été autorisée par le Conseil d'Administration de la Société lors de sa réunion du 14 décembre 2016 après examen par le Comité d'audit et des risques dans le cadre de la procédure d'examen des conventions entre parties liées au sein du Groupe. Le Comité d'audit et des risques a émis, à l'unanimité, un avis favorable sur la conclusion de cet avenant.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### Convention réglementée : approbation de l'avenant n° 1 à l'acte modificatif à la Convention d'avances en compte courant conclu avec la société Casino Finance

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve l'avenant n° 1 à l'acte modificatif à la Convention d'avances en compte courant conclu avec la société Casino Finance, le 14 février 2017.

## Résolution 6 : Conventions réglementées au bénéfice de Monsieur Vincent Ravat

### Présentation

Par la 6<sup>e</sup> résolution, le Conseil d'Administration vous propose d'approuver l'obligation de non-concurrence et de non-sollicitation de Monsieur Vincent Ravat en cas de cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué. L'indemnité qui serait versée en contrepartie de l'obligation de non-concurrence et de non-sollicitation équivaudrait à 1/12<sup>e</sup> de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette obligation s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

Le Conseil d'Administration vous propose également d'approuver la prise en charge des cotisations au titre de la Garantie Sociale des Chefs d'entreprise – GSC – ainsi que le régime de prévoyance en matière d'invalidité, incapacité et décès concernant Monsieur Vincent Ravat. Les cotisations versées en 2016 par la Société au titre de la Garantie Sociale des Chefs d'entreprise se sont élevées à 3 598 euros pour M. Vincent Ravat, Directeur Général Délégué à compter du 30 août 2016. Au titre du régime de prévoyance, les cotisations patronales se sont élevées à 979 euros. Concernant les régimes collectifs et obligatoires de retraite, les cotisations sont celles résultant des accords paritaires nationaux.

## SIXIÈME RÉOLUTION

### Conventions réglementées au bénéfice de Monsieur Vincent Ravat

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve la clause de non-concurrence et de non-sollicitation de Monsieur Vincent Ravat en cas de cessation de ses fonctions ainsi que la prise en charge des cotisations au titre de la Garantie Sociale des Chefs d'entreprise – GSC – et le régime de prévoyance en matière d'invalidité, incapacité et décès concernant Monsieur Vincent Ravat.

## Résolutions 7 à 9 : Avis consultatif sur les éléments de rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué

### Présentation

Le Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef, auquel la Société se réfère, invite les sociétés à soumettre à l'avis des actionnaires les éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice clos.

Sous les 7<sup>e</sup> à 9<sup>e</sup> résolutions, il vous est demandé d'exprimer un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée à M. Éric Le Gentil, Président-Directeur Général, à Monsieur Vincent Ravat, Directeur Général Délégué depuis le 30 août 2016 et à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans les tableaux figurant au chapitre 5, § 5.1.3.4 du document de référence 2016.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### Avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général

L'Assemblée Générale Ordinaire, en application du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef et après avoir pris connaissance des informations présentées dans le rapport du Conseil d'Administration, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général.

## HUITIÈME RÉOLUTION

### Avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à Monsieur Vincent Ravat, Directeur Général Délégué depuis le 30 août 2016

L'Assemblée Générale Ordinaire, en application du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef et après avoir pris

connaissance des informations présentées dans le rapport du Conseil d'Administration, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à Monsieur Vincent Ravat, Directeur Général Délégué depuis le 30 août 2016.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### Avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016

L'Assemblée Générale Ordinaire, en application du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef et après avoir pris connaissance des informations présentées dans le rapport du Conseil d'Administration, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 août 2016.

## Résolutions 10 et 11 : Approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération au titre de l'exercice 2017 du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué

### Présentation

En application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, introduit par la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (« Loi Sapin 2 »), les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Président-Directeur Général et Directeur Général Délégué, doivent être soumis au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Sous la 10<sup>e</sup> et la 11<sup>e</sup> résolution, il vous est demandé d'approuver les principes et éléments composant la rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué, arrêtés par le Conseil d'Administration le 20 mars 2017 sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, tels qu'ils sont présentés au § 5.1.3.5 du chapitre 5 du présent document de référence.

### DIXIÈME RÉOLUTION

#### Approbation des éléments de la politique de rémunération du Président-Directeur Général

L'Assemblée Générale Ordinaire, en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables en raison de son mandat, au Président-Directeur Général, tels que détaillés dans le rapport joint au rapport mentionné aux articles L. 225-100 et L. 225-102 du Code de commerce, présenté dans le document de référence.

### ONZIÈME RÉOLUTION

#### Approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur Général Délégué

L'Assemblée Générale Ordinaire, en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables en raison de son mandat, au Directeur Général Délégué, tels que détaillés dans le rapport joint au rapport mentionné aux articles L. 225-100 et L. 225-102 du Code de commerce, présenté dans le document de référence.

## Résolutions 12 à 15 : Renouvellement du mandat de quatre Administrateurs

### Présentation

Le Conseil d'Administration est actuellement composé de 12 administrateurs. Les 12<sup>e</sup> à 15<sup>e</sup> résolutions vous proposent, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le renouvellement, pour une durée de 3 ans, des mandats d'administrateur respectifs de M. Jacques Dumas, de Mme Ingrid Nappi-Choulet, de M. Michel Savart et de la société Casino, Guichard-Perrachon (cf. présentation au § 5.1.1.3 du document de référence).

Si vous approuvez ces propositions, le Conseil comprendra 41,6 % de femmes et 58,3 % d'administrateurs indépendants.

### DOUZIÈME RÉOLUTION

#### Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jacques Dumas

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Jacques Dumas arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler Monsieur Jacques Dumas dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2020 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### TREIZIÈME RÉOLUTION

#### Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Ingrid Nappi-Choulet

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat

d'administrateur de Madame Ingrid Nappi-Choulet arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler Madame Ingrid Nappi-Choulet dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2020 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### QUATORZIÈME RÉOLUTION

#### Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Michel Savart

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Michel Savart arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler Monsieur Michel Savart dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2020 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

**QUINZIÈME RÉOLUTION****Renouvellement du mandat d'administrateur de la société Casino, Guichard-Perrachon**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat

d'administrateur de la société Casino, Guichard-Perrachon arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler la société Casino, Guichard-Perrachon dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2020 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

**Résolution 16 : Achat par la Société de ses propres actions****Présentation**

La 16<sup>e</sup> résolution renouvelle l'autorisation donnée au Conseil d'Administration, pour une durée de 18 mois, d'acheter des actions de la Société. Le prix maximum d'achat reste fixé à 35 euros par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises serait limité à 10 % du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date de l'Assemblée Générale. À titre indicatif, sur la base du capital au 31 janvier 2017, déduction faite des 238 340 actions détenues en propre, le montant maximal théorique que la Société pourrait consacrer à des achats d'actions serait de 314 millions d'euros, correspondant à 8 966 576 actions.

Dans le cadre de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 20 avril 2016 et sur la base des données au 31 janvier 2017, la Société a acquis 2 589 086 actions et cédé 2 542 619 actions.

Au 31 janvier 2017, la Société détenait 238 340 actions (0,26 % du capital) dont 58 873 actions affectées à l'objectif de couverture de tout plan d'options d'achat d'actions, de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions et 179 467 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

Les objectifs du programme de rachat sont détaillés ci-dessous dans la 16<sup>e</sup> résolution ainsi que dans le descriptif du programme de rachat figurant au chapitre 4 du document de référence 2016.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourra utiliser la présente autorisation qu'à l'effet de satisfaire des engagements de livraison de titres, notamment dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions, ou d'opérations stratégiques engagés et annoncés avant le lancement de l'offre.

**SEIZIÈME RÉOLUTION****Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration à acheter ou faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-5 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2273/2003 du 22 décembre 2003), en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;

- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe dans la limite prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions pourront, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

Le prix d'achat des actions ne devra pas excéder 35 euros (hors frais d'acquisition) par action de un (1) euro de nominal.

Cette autorisation pourra être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, 8 966 576 actions sur la base du capital au 31 janvier 2017, déduction faite des 238 340 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 314 millions d'euros, étant précisé que lorsque

les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne pourra excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

L'autorisation conférée au Conseil d'Administration est donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la dix-huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 avril 2016.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourra utiliser la présente autorisation qu'à l'effet de satisfaire des engagements de livraisons de titres, notamment dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions, ou d'opérations stratégiques engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs dans les conditions légales et réglementaires applicables, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et toutes autres formalités, et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

## 11.1.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif comparatif des délégations et autorisations financières conférées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 5 mai 2015 et du 20 avril 2016 dont le renouvellement vous est proposé dans le cadre des résolutions 17 à 27 ci-après présentées.

	Modalités	Montant nominal maximal autorisé précédemment	Montant nominal maximal soumis à l'Assemblée
R 17 : Augmentation de capital	avec DPS*	32 000 000 € <sup>(1)</sup> soit 35 % du capital	32 000 000 € <sup>(1)</sup>
R 18 : Augmentation de capital par voie d'offre au public	sans DPS*	9 300 000 € <sup>(1)</sup> soit 10,1 % du capital	9 200 000 € <sup>(1)</sup> soit 10 % du capital
R 19 : Augmentation de capital par voie de placement privé	sans DPS*	9 300 000 € <sup>(1)</sup> soit 10,1 % du capital	9 200 000 € <sup>(1)</sup> soit 10 % du capital
R 20 : Fixation du prix d'émission des augmentations de capital sans DPS dans le cadre des résolutions 18 et 19	-	Cours moyen pondéré des 10 dernières séances de Bourse avec décote possible de 5 %	Cours moyen pondéré des 10 dernières séances de Bourse avec décote possible de 5 %
R 21 : Augmentation de l'émission initiale avec ou sans DPS	-	15 % de l'émission initiale	15 % de l'émission initiale
R 22 : Augmentation de capital par incorporation de réserves	-	32 000 000 €	32 000 000 €
R 23 : Augmentation de capital en cas d'offre publique initiée par Mercialys	sans DPS*	9 300 000 € <sup>(1)</sup>	9 200 000 € <sup>(1)</sup>
R 24 : Augmentation de capital en vue de rémunérer des apports de titres	sans DPS*	10 % du capital	10 % du capital
R 25 : Limitation globale des autorisations conférées dans le cadre des résolutions 17 à 24	avec/sans DPS	32 000 000 € <sup>(1)</sup>	32 000 000 € <sup>(1)</sup>
	dont sans DPS	9 300 000 € <sup>(1)</sup>	9 200 000 € <sup>(1)</sup>
R 26 : Attribution gratuite d'actions	sans DPS*	0,5 % du capital au jour de l'Assemblée uniquement aux salariés	0,5 % du nombre total des actions composant le capital social au jour de l'Assemblée (soit 460 245 actions), dont 0,15 % pour les mandataires sociaux (soit 138 073 actions)
R 27 : Augmentation de capital au profit des salariés	sans DPS*	2 % du capital au jour de l'Assemblée	2 % du capital au jour de l'Assemblée

\* DPS = droit préférentiel de souscription.

(1) Le montant total des titres de créances pouvant être émis immédiatement et/ou à terme, en vertu des différentes autorisations ne pourra dépasser 200 millions d'euros, ce montant constituant en vertu de la 25<sup>e</sup> résolution un plafond global pour l'ensemble des autorisations.

Dans le cadre du renouvellement qui vous est proposé, il est précisé que le montant cumulé des augmentations de capital susceptibles de résulter de l'utilisation des 17<sup>e</sup> à 24<sup>e</sup> résolutions serait plafonné à un montant nominal de 32 millions d'euros (plafond global), (montant identique en 2015) correspondant à moins de 35 % du capital au 31 décembre 2016 (92 049 169,00 euros), dont un maximum de 9,2 millions d'euros (contre 9,3 millions d'euros en 2015), soit moins de 10 % du capital au 31 décembre 2016, pour les délégations d'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription réalisées en vertu des 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>, 21<sup>e</sup>, 23<sup>e</sup> et 24<sup>e</sup> résolutions. Ce plafonnement global est organisé par la 25<sup>e</sup> résolution.

Ces délégations seraient consenties pour une durée de 26 mois. Elles ne seraient utilisables qu'en dehors des périodes d'offres publiques sauf autorisation préalable de l'Assemblée Générale des actionnaires.

Il vous est également proposé, dans la 26<sup>e</sup> et 27<sup>e</sup> résolution, de renouveler, pour une durée de trente-huit mois, les autorisations de consentir à l'attribution gratuite d'actions ainsi que, pour une durée de vingt-six mois, la délégation d'augmentation de capital relative aux opérations d'actionnariat salariés, dans la limite de plafonds spécifiques qui ne s'imputeraient pas, comme par le passé, sur le plafond global d'augmentation de capital de 32 millions d'euros visé à la 25<sup>e</sup> résolution.

## Résolutions 17 à 19 : Augmentation de capital avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

### Présentation

L'Assemblée Générale Ordinaire et extraordinaire du 5 mai 2015 avait délégué à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou de toute société dont elle détient, directement ou indirectement, une participation avec maintien (Résolution 12) et suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par voie d'offre au public (Résolution 13) et par voie de placement privé (Résolution 14) (cf. Tableau des autorisations financières, chapitre 12 du document de référence).

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de ces délégations et il vous est proposé de les renouveler.

Dans le cadre de la 17<sup>e</sup> résolution, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'Administration pour une nouvelle période de 26 mois la compétence de décider l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de valeurs mobilières, donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société ou de toute société dont elle détient, directement ou indirectement, étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser :

- 32 millions d'euros (moins de 35 % du capital au 31 décembre 2016), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital (montant inchangé), et
- 200 millions d'euros, s'il s'agit de titres de créance (montant inchangé).

Chacun de ces montants constituerait un plafond global en vertu de la 25<sup>e</sup> résolution qui limite le montant nominal global des émissions de titres de capital, avec et sans droit préférentiel de souscription, ou de titres de créances pouvant être réalisées en vertu des 17<sup>e</sup> à 24<sup>e</sup> résolutions, respectivement à 32 millions et 200 millions d'euros.

Dans le cadre des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> résolutions, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'Administration pour une nouvelle période de 26 mois, la compétence de procéder à l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, soit par voie d'offre au public avec faculté d'octroyer aux actionnaires un délai de priorité (Résolution 18) soit par voie de placement privé visé à l'article L. 411-2-II du Code monétaire et financier (Résolution 19), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de ces délégations ne pourra pas dépasser :

- 9,2 millions d'euros (moins de 10 % du capital au 31 décembre 2016), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital (contre 9,3 millions d'euros auparavant), ce montant constituant en vertu de la 25<sup>e</sup> résolution un sous-plafond global pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription (hors émissions au profit des adhérents à un PEE), et
- 200 millions d'euros, s'il s'agit de titres de créance (plafond global en vertu de la 25<sup>e</sup> résolution).

Il vous est proposé que ces délégations soient suspendues en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

La faculté d'émettre sans droit préférentiel de souscription permettrait au Conseil de saisir plus rapidement les opportunités de marché en fonction de l'évolution des marchés financiers et de la stratégie du Groupe. Le Code monétaire et financier offre ainsi aux sociétés la possibilité de réaliser des augmentations de capital dans le cadre de placements privés réalisés auprès d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Pour les émissions réalisées sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission des valeurs mobilières sera fixé de telle sorte que la Société reçoive pour chaque action émise par la Société un montant au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, soit actuellement un montant égal à la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.

Pour les émissions réalisées avec droit préférentiel de souscription dans le cadre de la 17<sup>e</sup> résolution, la somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions de la Société qui pourrait être émises devra être au moins égale à la valeur nominale de l'action.

Le prix d'émission de toutes valeurs mobilières donnant droit à des actions serait déterminé en fonction des pratiques et conditions de marché.

Les droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières pouvant être émises dans le cadre de cette résolution pourraient être exercés à dates fixes, à tout moment, ou pendant une ou plusieurs périodes à fixer par votre Conseil, commençant au plus tôt à compter de l'émission du titre primaire et s'achevant en cas de remboursement, conversion ou échange d'un titre d'emprunt trois mois au plus tard après l'échéance de l'emprunt ou dans les autres cas au plus tard sept ans après l'émission du titre y donnant accès.

## DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

### **Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec maintien du droit préférentiel de souscription**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital, dans le cadre des articles L. 225-127, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 228-91, L. 228-92, L. 228-93, L. 228-94 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription d'actions de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Les émissions de bons de souscription d'actions nouvelles de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, ou par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes, étant précisé que le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires de droits au plus tard dans les trente jours suivant la date d'inscription sur leur compte du nombre entier de valeurs mobilières auquel ils ont droit.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder trente-deux (32) millions d'euros, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions

à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

En cas d'offre de souscription, le Conseil d'Administration pourra, conformément à la loi, instituer, s'il le juge utile, un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les titres de capital ou autres valeurs mobilières donnant accès au capital qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées aux actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent, et en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Dans les limites fixées par l'Assemblée Générale, et conformément à la loi, le Conseil d'Administration dispose de tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour décider de mettre en œuvre la présente délégation, pour fixer les conditions de ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime, des actions et des autres valeurs mobilières à émettre et la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, le cas échéant les conditions de rachat ou d'échange des valeurs mobilières à émettre en vue de les annuler ou non, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'Administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créance, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 dans la 12<sup>e</sup> résolution.

Le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

## DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

### **Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce, et notamment celles de ses articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 225-148, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa

compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, par voie d'offre au public, d'actions de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou en toute autre devise ayant cours légal ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder neuf millions deux cent mille (9 200 000) euros, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres de capital émis dans le cadre de la présente délégation. Toutefois, l'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer, s'il le juge utile pour tout ou partie d'une émission, un délai de priorité de souscription à titre irréductible et/ou réductible en faveur des actionnaires et d'en fixer les modalités et conditions d'exercice, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

L'Assemblée Générale décide que si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, lors de toute offre publique d'échange décidée par la Société sur ses propres titres, le pouvoir de remettre en échange des valeurs

mobilières visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce, émises dans le cadre de la présente émission.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'Administration sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, soit actuellement la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %, et après correction, le cas échéant, de cette moyenne en cas de différence de date de jouissance.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit, qui seront fixés par le Conseil d'Administration, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Dans les limites fixées par l'Assemblée Générale et conformément à la loi, le Conseil d'Administration dispose de tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour décider de mettre en œuvre la présente délégation, fixer les conditions du ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime des actions et des autres valeurs mobilières à émettre, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, le cas échéant les conditions de leur rachat ou échange en vue de les annuler ou non, pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, pour procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'Administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créance, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles

de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;

- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 dans la 13<sup>e</sup> résolution.

Le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

### DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

#### **Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital par émission d'actions de la Société ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie de placement privé visé à l'article L. 411-2-II du Code monétaire et financier**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, dans le cadre des articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder neuf millions deux cent mille (9 200 000) euros, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre au profit des personnes visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

L'Assemblée décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Conseil d'Administration pourra limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée.

Le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'Administration sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, soit actuellement la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %, et après correction, le cas échéant, de cette moyenne en cas de différence de date de jouissance.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit, qui seront fixés par le Conseil d'Administration, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Dans les limites fixées par l'Assemblée Générale et conformément à la loi, le Conseil d'Administration dispose de tous les pouvoirs avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre la présente délégation, pour fixer les conditions de ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime des actions et des autres valeurs mobilières à émettre, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, le cas échéant les conditions de leur rachat ou échange en vue de les annuler ou non, pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, pour procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'Administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créance, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

L'Assemblée Générale décide que cette délégation prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 dans la 14<sup>e</sup> résolution.

Le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

## Résolution 20 : Fixation dérogatoire du prix d'émission dans le cadre d'augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

### Présentation

Sous la 20<sup>e</sup> résolution, il vous est proposé de renouveler l'autorisation conférée à votre Conseil d'Administration, dans le cadre d'émissions sans droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public (18<sup>e</sup> résolution) ou de placements privés (19<sup>e</sup> résolution), de fixer, s'il le juge approprié, le prix d'émission sur la base de la moyenne pondérée des cours de l'action au cours des 10 dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %, dans le respect des conditions prévues par la loi.

Il vous est proposé que cette autorisation soit suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

La 25<sup>e</sup> résolution limite le montant global des émissions de titres de capital, avec et sans droit préférentiel de souscription, ou de titres de créance, pouvant être réalisées sur la base des 17<sup>e</sup> à 24<sup>e</sup> résolutions.

## VINGTIÈME RÉSOLUTION

### **Autorisation conférée au Conseil d'Administration, en cas d'émissions sans droit préférentiel de souscription par offres au public ou par placements privés, pour fixer le prix d'émission selon les modalités déterminées par l'Assemblée Générale**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, dans le cadre de l'article L. 225-136 du Code de commerce, lors d'une émission réalisée en vertu des dix-huitième et dix-neuvième résolutions de la présente Assemblée, à fixer, par exception aux dispositions de l'article L. 225-136-1<sup>o</sup> du Code de commerce, le prix d'émission selon les conditions suivantes :

- le prix d'émission sera égal au prix moyen pondéré de l'action au cours des dix dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 % ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, compte tenu du nombre d'actions auxquelles ces

valeurs mobilières donnent droit, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par an, cette limite étant appréciée au jour de la décision du Conseil d'Administration fixant le prix de l'émission.

Cette autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 dans la 15<sup>e</sup> résolution.

Le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

## Résolution 21 : Faculté d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires dans le cadre d'augmentations de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires

### Présentation

La 21<sup>e</sup> résolution a pour objet de renouveler l'autorisation conférée à votre Conseil d'Administration, dans le cadre d'augmentations de capital réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription (17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> résolutions), à augmenter le montant initial des émissions, en cas de demandes excédentaires, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Ainsi, votre Conseil d'Administration aurait la faculté, dans les 30 jours de la clôture de la souscription, d'augmenter le nombre de titres émis, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et du plafond prévu par les 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> résolutions selon le cas, et du plafond global prévu à la 25<sup>e</sup> résolution. Il vous est proposé que la présente délégation soit suspendue en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

## VINGT ET UNIÈME RÉSOLUTION

### Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital réalisée avec ou sans droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, sa compétence, lors de toute émission réalisée en vertu des dix-septième à vingtième résolutions de la présente Assemblée, à l'effet d'émettre un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui initialement fixé dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de

l'émission (soit actuellement dans les trente jours de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale) et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée et du plafond global prévu à la vingt-cinquième résolution.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 dans la 16<sup>e</sup> résolution.

Le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

## Résolution 22 : Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres

### Présentation

L'Assemblée Générale du 5 mai 2015 avait délégué à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise (cf. Tableau des autorisations financières, chapitre 12 du document de référence).

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 22<sup>e</sup> résolution de renouveler cette délégation, pour une durée de 26 mois, dans la limite d'un montant nominal total de 32 millions d'euros (moins de 35 % du capital au 31 décembre 2016), (montant inchangé) qui constitue le plafond global d'augmentation de capital pour l'ensemble des émissions réalisées dans le cadre des 17<sup>e</sup> à 24<sup>e</sup> résolutions prévu par la 25<sup>e</sup> résolution.

Il vous est également proposé que la présente délégation soit suspendue en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

## VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

### Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise.

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, conformément aux articles L. 225-129 à L. 225-130 du Code de commerce, délègue au Conseil d'Administration, avec faculté

de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite de titres de capital nouveaux ou par l'élévation du nominal des titres de capital existants, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de trente-deux (32) millions d'euros, compte

non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital.

L'Assemblée Générale confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, notamment à l'effet de :

- arrêter toutes les modalités et conditions des opérations autorisées et, notamment, fixer le montant et la nature des réserves et primes à incorporer au capital, fixer le nombre de titres de capital nouveaux à émettre ou le montant dont la valeur nominale des titres de capital existants composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les titres de capital nouveaux porteront jouissance ou celle à compter de laquelle l'élévation de la valeur nominale prendra effet ;
- prendre toutes les mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital au jour de l'augmentation de capital ;
- arrêter les conditions d'utilisation des droits formant rompus et, notamment, décider que ces droits ne seront ni négociables ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront

vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation, soit actuellement au plus tard 30 jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres de capital attribués ;

- constater l'augmentation de capital résultant de l'émission des titres de capital, modifier les statuts en conséquence, demander l'admission des titres sur un marché réglementé et procéder à toutes formalités de publicité requises ;
- et, généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 dans la 17<sup>e</sup> résolution.

Le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

## Résolution 23 : Augmentation de capital dans le cadre d'une offre publique initiée par la Société

### Présentation

L'Assemblée Générale Ordinaire et extraordinaire du 5 mai 2015 avait délégué à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique mise en œuvre par votre Société sur les titres d'une autre société cotée (cf. Tableau des autorisations financières, chapitre 12 du document de référence).

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 23<sup>e</sup> résolution de renouveler cette délégation pour une durée de 26 mois afin que la Société dispose de cette faculté qui pourrait s'avérer nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement.

Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser :

- 9,2 millions d'euros (moins de 10 % du capital au 31 décembre 2016), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital (contre 9,3 millions d'euros auparavant) ; et
- 200 millions d'euros, s'il s'agit de titres de créance.

Il vous est également proposé que la présente délégation soit suspendue en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

La 25<sup>e</sup> résolution limite le montant global des émissions de titres de capital, avec et sans droit préférentiel de souscription, ou de titres de créance, pouvant être réalisées sur la base des 17<sup>e</sup> à 24<sup>e</sup> résolutions.

## VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

### Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-148, L. 228-91 et suivants du Code de commerce,

délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, la compétence de décider l'émission d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, à l'effet de rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange, mixte ou alternative, initiée par la Société en France ou à l'étranger sur des titres d'une société dont les actions sont admises sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

L'Assemblée Générale décide de supprimer en tant que de besoin le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ou valeurs mobilières.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder neuf millions deux cent mille (9 200 000) euros, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration aura tout pouvoir avec faculté de subdélégation à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, de constater le nombre

de titres apportés à l'échange, de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix, la date de jouissance, les modes de libération, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre, suspendre le cas échéant l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières à émettre dans les cas et limites prévus par les dispositions réglementaires et contractuelles ainsi que le cas échéant pour y surseoir, d'inscrire au passif du bilan la prime d'apport sur laquelle il pourra être imputé, s'il y a lieu, l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération, de constater la réalisation des augmentations de capital, modifier corrélativement les statuts et de procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et la bonne fin des opérations autorisées par la présente délégation et, généralement, faire le nécessaire.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 dans la 18<sup>e</sup> résolution.

Le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

## Résolution 24 : Augmentation de capital en vue de rémunérer des apports de titres consentis à la Société

### Présentation

L'Assemblée Générale Ordinaire et extraordinaire du 5 mai 2015 avait autorisé votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, à émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (cf. *Tableau des autorisations financières, chapitre 12 du document de référence*).

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 24<sup>e</sup> résolution de renouveler cette autorisation pour une durée de 26 mois, dans les mêmes conditions afin que la Société dispose de cette faculté qui pourrait s'avérer nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement.

Il vous est également proposé que la présente délégation soit suspendue en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

La 25<sup>e</sup> résolution limite le montant global des émissions de titres de capital ou de titres de créance pouvant être réalisées sur la base des 17<sup>e</sup> à 24<sup>e</sup> résolutions.

## VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

### **Délégation de pouvoirs conférée au Conseil d'Administration, dans la limite de 10 % du capital de la Société, à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux dispositions de l'article L. 225-129 et suivants et L. 225-147 du Code de commerce,

délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, tous pouvoirs à l'effet de décider, dans la limite de 10 % du capital de la Société apprécié

au jour de la décision du Conseil d'Administration décidant l'émission et, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, objets des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres de capital à émettre dans le cadre de la présente délégation.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès

au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration aura tout pouvoir, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, arrêter toutes les modalités et conditions des opérations autorisées, notamment pour statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers et leurs valeurs (y compris, pour réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers), pour fixer les conditions, la nature et les caractéristiques des actions et autres valeurs mobilières à émettre, pour procéder, le cas échéant, à toute imputation sur les primes d'émission, et notamment de l'ensemble des frais occasionnés par l'augmentation de capital, constater

la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire le nécessaire.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 dans la 19<sup>e</sup> résolution.

Le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

## Résolution 25 : Limitation globale des autorisations financières

### Présentation

La 25<sup>e</sup> résolution a pour objet de limiter le montant global des émissions de titres de capital ou de titres de créance pouvant être réalisées sur la base des 17<sup>e</sup> à 24<sup>e</sup> résolutions.

Ainsi, le montant nominal global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, ne pourra dépasser 32 millions d'euros, correspondant à moins de 35 % du capital au 31 décembre 2016 (montant inchangé), étant précisé que le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription dans le cadre des 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>, 21<sup>e</sup>, 23<sup>e</sup> et 24<sup>e</sup> résolutions ne pourra dépasser 9,2 millions d'euros (soit moins de 10 % du capital au 31 décembre 2016).

Le montant nominal global des émissions de titres de créance ne pourra dépasser deux cents (200) millions d'euros.

## VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

### Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, et sous réserve de l'adoption des dix-septième à vingt-quatrième résolutions qui précèdent, décide que :

- le montant nominal global des émissions de titres de créance qui pourront être réalisées sur la base de ces résolutions ne pourra dépasser deux cents (200) millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sur la base de ces résolutions, ne pourra dépasser trente-deux (32) millions d'euros, étant précisé que le montant global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à

terme, sans droit préférentiel de souscription, dans le cadre des dix-huitième, dix-neuvième, vingtième, vingt et unième, vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions ne pourra dépasser neuf millions deux cent mille (9 200 000) euros, compte non tenu du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

L'Assemblée Générale prend acte que le montant nominal global de trente-deux (32) millions d'euros n'inclut pas le montant nominal des actions :

- à attribuer aux salariés et mandataires sociaux en cas d'attributions gratuites d'actions à émettre par voie d'augmentation de capital dans le cadre de la 26<sup>e</sup> résolution ;
- à émettre, le cas échéant, au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société, dans le cadre des émissions décidées en vertu de la 27<sup>e</sup> résolution.

## Résolution 26 : Attribution gratuite d'actions de la Société au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux

### Présentation

L'Assemblée Générale Ordinaire et extraordinaire du 20 avril 2016 a autorisé votre Conseil d'Administration, pour une durée de 18 mois, afin de bénéficier des nouvelles dispositions introduites par la loi « Macron », à attribuer gratuitement des actions de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié de la Société et des sociétés qui lui sont liées, aucun dirigeant mandataire social de la Société ne pouvant être bénéficiaire d'attribution gratuite d'actions.

Dans le cadre de l'autorisation conférée le 20 avril 2016, votre Conseil d'Administration, après avis favorable du Comité des nominations et des rémunérations, a consenti au cours de l'exercice 2016 des plans d'attributions portant sur un nombre total de 54 834 actions existantes représentant 0,06 % du capital à la date de l'autorisation. Conformément à l'autorisation consentie, aucune attribution n'a été réalisée au bénéfice d'un mandataire social. Les attributions réalisées sont présentées dans le document de référence 2016 au sein du chapitre 12.

Il vous est proposé dans la 26<sup>e</sup> résolution, sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, de continuer à disposer de cette faculté et de renouveler pour une durée de 38 mois, l'autorisation au Conseil d'Administration au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux. Les mandataires sociaux pourront ainsi être bénéficiaires de cette autorisation, assujettie outre une condition de présence dans la Société et les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation de conditions de performance.

La résolution proposée fixe à 0,5 % du capital social (hors ajustements), le nombre total d'actions pouvant être attribué gratuitement sur 38 mois, dont 0,15 % au profit des mandataires sociaux, ce plafond ne s'impute pas sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la 25<sup>e</sup> résolution.

Il est rappelé que l'ensemble des plans d'attributions gratuites d'actions en cours de validité portent sur des actions existantes, sans effet dilutif sur le capital, et que le nombre total des actions existantes pouvant être attribuées au titre des attributions consenties et non encore définitivement acquises s'établit à 0,06 % du capital au 31 décembre 2016.

L'autorisation précise, conformément aux dispositions légales, que les actions seraient attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition dont la durée serait fixée par le Conseil d'Administration, étant entendu que cette durée ne pourrait être inférieure à un an, et que les actions devraient être conservées par ces derniers pendant une durée fixée par le Conseil d'Administration, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourrait être inférieure à 2 ans. Toutefois, dans la mesure où la période d'acquisition pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions serait au minimum de 2 ans, le Conseil d'Administration serait autorisé à n'imposer aucune période de conservation pour les actions considérées.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration serait autorisé à prévoir que, dans l'hypothèse de l'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la 2<sup>e</sup> ou la 3<sup>e</sup> des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou cas équivalent à l'étranger, les actions pourraient lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

### VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

#### **Autorisation conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'Administration, conformément et dans les conditions prévues par les dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5 du Code de commerce, à procéder, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel salarié de la Société ou de certaines catégories d'entre eux et aux mandataires sociaux, ainsi qu'aux membres du personnel salarié des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2

du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'actions de la Société, existantes ou à émettre ;

- décide que le nombre total des actions qui pourront être attribuées ne pourra excéder 0,5 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à ce jour, dont 0,15 % pour les mandataires sociaux, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés pour préserver les droits des bénéficiaires conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux dispositions contractuelles applicables ;
- décide qu'en ce qui concerne les mandataires sociaux de la Société, l'attribution définitive de la totalité des actions devra être assujettie, outre une condition de présence dans la Société et les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation de conditions de performance. Ces conditions de performance seront fixées par le Conseil d'Administration en fonction de plusieurs critères comprenant *a minima* le taux de rentabilité pour l'actionnaire (*Total Shareholder Return* ou TSR) comparé avec celui des pairs. Elles seront appréciées sur une période minimale de trois exercices sociaux consécutifs.

L'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration à procéder, alternativement ou cumulativement, dans la limite fixée à l'alinéa précédent :

- à l'attribution d'actions provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues aux articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce, et/ou
- à l'attribution d'actions à émettre par voie d'augmentation de capital ; dans ce cas, l'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration à augmenter le capital social du montant nominal maximum correspondant au nombre d'actions attribuées et prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions à émettre.

L'Assemblée Générale décide que les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'Administration, étant entendu que cette durée ne pourra être inférieure à un an, et que les actions devront être conservées par ces derniers pendant une durée fixée par le Conseil d'Administration, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans. Toutefois, l'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration, dans la mesure où la période d'acquisition pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions serait au minimum de deux ans, à n'imposer aucune période de conservation pour les actions considérées. À toutes fins utiles, il est rappelé que le Conseil d'Administration aura la faculté de déterminer des périodes d'acquisition et de conservation différentes selon les dispositions réglementaires en vigueur dans le pays de résidence des bénéficiaires. Par ailleurs, l'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration à décider que, dans l'hypothèse de l'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou cas équivalent à l'étranger, les actions pourront lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

L'Assemblée Générale décide que les attributions définitives d'actions aux salariés pourront être soumises à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performance que le Conseil d'Administration déterminera.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation dans les conditions légales, à l'effet, dans les limites ci-dessus fixées :

- de déterminer l'identité des bénéficiaires, ou la ou les catégories de bénéficiaires des attributions d'actions, étant rappelé qu'il ne peut être attribué d'actions aux salariés détenant chacun plus de 10 % du capital social, et que l'attribution d'actions gratuites ne peut avoir pour effet de faire franchir à chacun de ces derniers le seuil de détention de plus de 10 % du capital social ;

- de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns ;
- de fixer les conditions et les critères d'attribution des actions, tels que, sans que l'énumération qui suit soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail ou du mandat social pendant la durée d'acquisition, et toute autre condition financière ou de performance individuelle ou collective ;
- de déterminer, dans les conditions et limites légales, les durées définitives de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions ;
- d'inscrire, le cas échéant, les actions gratuites attribuées sur un compte nominatif au nom de leur titulaire, mentionnant l'indisponibilité et la durée de celle-ci ;
- de lever l'indisponibilité des actions durant la période de conservation en cas de licenciement, de mise à la retraite, d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues par les dispositions de l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou de décès ;
- de doter, le cas échéant, une réserve indisponible affectée aux droits des attributaires, d'une somme égale au montant total de la valeur nominale des actions susceptibles d'être émises par voie d'augmentation de capital, par prélèvements des sommes nécessaires sur toutes réserves dont la Société a la libre disposition ;
- d'arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant d'attributions gratuites d'actions ;
- de procéder, le cas échéant, aux prélèvements nécessaires sur cette réserve indisponible afin de libérer la valeur nominale des actions à émettre au profit de leurs bénéficiaires ;
- en cas d'augmentation de capital, de modifier les statuts en conséquence et de procéder à toutes formalités nécessaires ;
- de procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement liées aux éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires ; il est précisé que les actions éventuelles qui seraient attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-4 et L. 225-197-5 du Code de commerce, un rapport spécial informera chaque année l'Assemblée Générale Ordinaire des opérations réalisées conformément à la présente autorisation.

L'Assemblée Générale fixe à trente-huit mois le délai pendant lequel le Conseil d'Administration pourra faire usage de la présente autorisation. Elle met fin à l'autorisation ayant le même objet conférée par l'Assemblée Générale du 20 avril 2016 (19<sup>e</sup> résolution) pour sa partie non utilisée.

## Résolution 27 : Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

### Présentation

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 5 mai 2015 avait autorisé votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, à augmenter le capital social ou à céder des actions autodétenues au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées (cf. Tableau des autorisations financières, chapitre 12 du document de référence).

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 27<sup>e</sup> résolution de renouveler cette autorisation, pour une durée de 26 mois.

Le nombre total d'actions susceptibles d'être émises au titre de cette résolution reste, sans changement, fixé à 2 % du capital social au jour de l'Assemblée (hors ajustements), et ne s'impute pas sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la 25<sup>e</sup> résolution.

Il vous est demandé de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et titres donnant accès au capital pouvant être émis dans le cadre de cette autorisation. Le prix de souscription des actions conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés aux 20 séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la période de souscription, diminuée d'une décote n'excédant pas 20 % ou 30 % lorsque la durée d'indisponibilité du plan est supérieure ou égale à 10 ans. Toutefois, s'il le juge opportun, le Conseil pourra décider de réduire ou supprimer la décote ainsi consentie afin de tenir compte des dispositions légales, réglementaires et fiscales de droit étranger applicables le cas échéant.

Le Conseil d'Administration pourra également décider l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de l'abondement et de la décote sur le prix de souscription, ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires.

## VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

### Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital ou de céder des actions autodétenues avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en faveur d'adhérents à un plan d'épargne d'entreprise

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, et statuant dans le cadre des dispositions des articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail et de l'article L. 225-138-1 du Code de commerce, délègue au Conseil d'Administration, dans les conditions prévues par la loi, avec faculté de subdélégation, en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-129-6 du Code de commerce, sa compétence à l'effet, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social de la Société, en une ou plusieurs fois, par émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce et dans les conditions fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Le nombre total d'actions pouvant être émises en vertu de la présente autorisation ne pourra être supérieur à 2 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à la date de la présente Assemblée Générale, augmenté le cas échéant des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des bénéficiaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, étant précisé que ce plafond est indépendant du plafond visé à la dix-huitième résolution et du plafond global prévu à la vingtième-cinquième résolution.

Le prix de souscription des actions fixé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, ne pourra être inférieur de plus de 20 %, ou 30 % lorsque la durée d'indisponibilité du plan est supérieure ou égale à 10 ans, à une moyenne des

cours cotés de l'action de la Société lors des 20 séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieur à cette moyenne, étant précisé que l'Assemblée Générale autorise expressément le Conseil d'Administration, s'il le juge opportun, à réduire ou supprimer la décote susmentionnée, afin de tenir compte, notamment, des dispositions légales, réglementaires et fiscales de droit étranger applicables le cas échéant.

L'Assemblée Générale décide également que le Conseil d'Administration pourra décider l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de l'abondement et de la décote sur le prix de souscription, ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires.

L'Assemblée Générale décide expressément de supprimer, au profit des bénéficiaires des augmentations de capital éventuellement décidées en vertu de la présente autorisation, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui seront émis ainsi qu'aux actions de la Société auxquelles pourront donner droit les titres émis en vertu de la présente autorisation ; lesdits actionnaires renonçant par ailleurs en cas d'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital à tout droit auxdites actions ou titres y compris à la partie des réserves, bénéfices ou primes qui serait incorporée au capital.

L'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration à céder les actions acquises par la Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-206 et suivants du Code de commerce, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans la limite de 2 % des titres émis par la Société aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce et dans les conditions fixées par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

L'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration, conformément et dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, à émettre un nombre d'actions supérieur à celui initialement fixé au même prix que celui retenu pour l'émission initiale dans la limite du plafond prévu ci-dessus.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation ou de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation et procéder à cette ou à ces émissions dans les limites ci-dessus fixées, aux dates, dans les délais et suivant les modalités qu'il fixera en conformité avec les prescriptions statutaires et légales et plus particulièrement :

- déterminer si les émissions pourraient avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs, et fixer le périmètre de l'augmentation de capital réservée aux adhérents à un plan d'épargne ;
- fixer les montants des augmentations de capital, les conditions et modalités d'émission, les caractéristiques des actions et, le cas échéant, des autres titres de capital, les dates et la durée de la période de souscription, les modalités et délais éventuels accordés aux souscripteurs pour libérer leurs titres,

les conditions d'ancienneté que devront remplir les souscripteurs d'actions nouvelles ;

- sur ces seules décisions, après chaque augmentation de capital, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital ;
- de constater le montant des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites et de modifier les statuts en conséquence des augmentations de capital directes ou différées ;
- et d'une manière générale, de conclure tous accords, prendre toutes mesures et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service des valeurs mobilières dont l'émission est autorisée.

L'autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 dans sa 25<sup>e</sup> résolution.

## Résolution 28 : Annulation par voie de réduction de capital des actions achetées par la Société

### Présentation

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 5 mai 2015 avait autorisé votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, à réduire le capital social par annulation, dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social), des actions que la Société viendrait à acquérir en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et ce, par périodes de 24 mois.

Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 28<sup>e</sup> résolution de renouveler cette autorisation pour une durée de 26 mois, dans les mêmes conditions.

## VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

### Autorisation conférée au Conseil d'Administration de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à procéder à tout moment, en une ou plusieurs fois, à la réduction du capital social par annulation, dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social depuis l'entrée en vigueur de la présente résolution), des actions acquises par la Société en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et ce, par périodes de vingt-quatre mois.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet de réaliser cette ou ces opérations de réduction du capital social dans les limites ci-dessus fixées et notamment constater sa réalisation et imputer la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur le poste de réserve ou de prime de son choix, modifier les statuts en conséquence et procéder à toute formalité.

L'autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 dans sa 21<sup>e</sup> résolution.

## Résolution 29 et 30 : Mise à jour des statuts

### Présentation

Sous la 29<sup>e</sup> résolution, il est proposé de modifier la rédaction des deuxièmes alinéas de l'article 4 et du paragraphe IV de l'article 25 des statuts comme suit pour les mettre en conformité avec les dispositions légales en vigueur :

Ancienne version	Nouvelle version
<p><b>Article 4 - Siège</b>            Le siège social est établi à Paris (75007), 148 rue de l'Université.            Il peut être transféré en tout autre lieu <u>du même département ou d'un département limitrophe par décision du conseil d'administration soumise à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale et, en tout autre lieu, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</u>            Lors d'un transfert décidé par le conseil d'administration, celui-ci est autorisé à modifier les statuts en conséquence.</p>	<p><b>Article 4 - Siège</b>            Le siège social est établi à Paris (75007), 148 rue de l'Université.            Il peut être transféré en tout autre lieu <u>conformément aux dispositions légales en vigueur.</u>            Lors d'un transfert décidé par le conseil d'administration, celui-ci est autorisé à modifier les statuts en conséquence.</p>
<p><b>Article 25 – Composition de l'Assemblée Générale</b>            (...)                       Les actionnaires pourront, si le conseil le décide, participer aux Assemblées et voter à distance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission, y compris internet, permettant leur identification dans les conditions de la réglementation en vigueur et celles qui seront décidées par le conseil.            Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires pourront établir les formulaires de vote à distance ou par procuration sur un support électronique, dans les conditions fixées par la réglementation alors applicable. La saisie et la signature des formulaires pourront être directement effectuées sur le site internet mis en place par l'établissement centralisateur en charge de l'Assemblée Générale. La signature électronique du formulaire pourra être effectuée par tout procédé conforme aux dispositions de la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil, ou à toute autre disposition légale ultérieure qui s'y substituerait, tel que l'utilisation d'un code identifiant et d'un mot de passe.            Le vote exprimé par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, sera considéré comme un écrit non révoquant et opposable à tous, sauf en cas de cession de titres notifiée dans les conditions prévues au second alinéa de l'article R 225-85 IV du Code de commerce ou par toute autre disposition légale ou réglementaire ultérieure qui s'y substituerait.            La procuration exprimée par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, sera considéré comme un écrit révoquant et opposable à tous dans les conditions définies par la loi.</p>	<p><b>Article 25 – Composition de l'Assemblée Générale</b>            (...)                       Les actionnaires pourront, si le conseil le décide, participer aux Assemblées et voter à distance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission, y compris internet, permettant leur identification dans les conditions de la réglementation en vigueur et celles qui seront décidées par le Conseil.            Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires pourront établir les formulaires de vote à distance ou par procuration sur un support électronique, dans les conditions fixées par la réglementation alors applicable. La saisie et la signature des formulaires pourront être directement effectuées sur le site internet mis en place par l'établissement centralisateur en charge de l'Assemblée Générale. La signature électronique du formulaire pourra être effectuée par tout procédé conforme aux dispositions du second alinéa de l'article R. 225-79 du Code de commerce, ou à toute autre disposition légale ultérieure qui s'y substituerait, tel que l'utilisation d'un code identifiant et d'un mot de passe.            Le vote exprimé par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, sera considéré comme un écrit non révoquant et opposable à tous, sauf en cas de cession de titres notifiée dans les conditions prévues au second alinéa de l'article R 225-85 IV du Code de commerce ou par toute autre disposition légale ou réglementaire ultérieure qui s'y substituerait.            La procuration exprimée par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, sera considéré comme un écrit révoquant et opposable à tous dans les conditions définies par la loi.</p>

Par ailleurs, sous la 30<sup>e</sup> résolution, il est proposé de déléguer à votre Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 225-36 du Code de commerce, tout pouvoir à l'effet d'apporter toutes modifications nécessaires à la mise en conformité des statuts avec toutes dispositions législatives et réglementaires. Conformément à la loi, ces modifications seraient soumises à ratification par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

## VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Modification des articles 4 et 25 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier la rédaction :

- du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 4 des statuts qui sera désormais la suivante :

« Article 4 – Siège

(...)

Il peut être transféré en tout autre lieu conformément aux dispositions légales en vigueur.

(...)

- du 2<sup>e</sup> alinéa du paragraphe IV de l'article 25 des statuts qui sera désormais la suivante :

« Article 25 – Composition de l'Assemblée Générale

(...)

*Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires pourront établir les formulaires de vote à distance ou par procuration sur un support électronique, dans les conditions fixées par la réglementation alors applicable. La saisie et la signature des formulaires pourront être directement effectuées sur le site internet mis en place par l'établissement centralisateur en charge de l'Assemblée Générale. La signature électronique du formulaire pourra être effectuée par tout procédé conforme aux dispositions du second alinéa de l'article R. 225-79 du Code de commerce, ou à toute autre disposition légale ultérieure qui s'y substituerait, tel que l'utilisation d'un code identifiant et d'un mot de passe.*

(...)»

### TRENTIÈME RÉSOLUTION

#### **Délégation conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'apporter toutes modifications nécessaires à la mise en conformité des statuts avec toutes dispositions législatives et réglementaires**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément à l'article L. 225-36 du Code de commerce, délègue au Conseil d'Administration tout pouvoir à l'effet d'apporter les modifications nécessaires aux statuts de la Société pour les mettre en conformité avec toutes dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

### Résolution 31 : Pouvoirs pour formalités

#### **Présentation**

La 31<sup>e</sup> résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et formalités légales.

### TRENTE ET UNIÈME RÉSOLUTION

#### **Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente Assemblée pour effectuer tous dépôts, publications ou formalités prescrits par la loi.

## 11.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIÈRES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (17<sup>e</sup> résolution) d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée indéterminée ou non, et être libellés en euros ou sa contrevaletur en devises ou toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (18<sup>e</sup> résolution) d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée indéterminée ou non, et être libellés en euros ou en toute autre devise ayant cours légal ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier (19<sup>e</sup> résolution) d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Le montant nominal global des actions qui pourront être émises immédiatement ou à terme ne pourra excéder 9,2 millions d'euros. Les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée indéterminée ou non, et être libellés en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités monétaires composites.
  - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (23<sup>e</sup> résolution) d'actions et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société à l'effet de rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange, mixte ou alternative, initiée par la Société en France ou à l'étranger sur des titres d'une société dont les actions sont admises sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L.225-148 du Code de commerce
- de l'autoriser, par la 20<sup>e</sup> résolution et dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation visée aux 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> résolutions, à fixer le prix d'émission, sur la base du prix moyen pondéré de l'action au cours des 10 dernières séances de bourse éventuellement diminué d'une décote maximale de 5% ;
- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (24<sup>ième</sup> résolution), dans la limite de 10 % du capital.

### Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra, selon la 25<sup>ème</sup> résolution, excéder 32 millions d'euros au titre des 17<sup>ème</sup> à 24<sup>ème</sup> résolutions, étant précisé que le montant global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription ne pourra dépasser 9,2 millions d'euros. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra, selon la 25<sup>ème</sup> résolution, excéder 200 millions d'euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités monétaires composites pour les 17<sup>ème</sup> à 24<sup>ème</sup> résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 17<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce, si vous adoptez la 21<sup>ème</sup> résolution.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration au titre des 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 17<sup>ème</sup>, 23<sup>ème</sup>, 24<sup>ème</sup> résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre Conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 21 mars 2017

Lyon, le 21 mars 2017

#### **KPMG Audit**

Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec  
Associée

#### **Ernst & Young et Autres**

Nicolas Perlier  
Associé

## **11.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉOLUTIONS 26 À 28 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 27 AVRIL 2017**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution des missions prévues par le code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

### **1. AUTORISATION D'ATTRIBUTIONS D'ACTIONS GRATUITES EXISTANTES OU À ÉMETTRE (RÉSOLUTION N°26)**

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 0,5 % du capital de la société, dont 0,15 % pour les mandataires sociaux.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 38 mois à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

### **2. AUGMENTATION DU CAPITAL RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE (RÉSOLUTION N°27)**

En exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider une augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, par émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés et anciens salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le nombre total d'actions pouvant être émises ne pourra pas être supérieur à 2 % du nombre total des actions représentant le capital social de votre société, étant précisé que ce plafond est indépendant du plafond visé à la 18<sup>ième</sup> résolution et du plafond global prévu à la 25<sup>ième</sup> résolution.

Ces augmentations du capital sont soumises à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations du capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de ces opérations.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations du capital qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles les augmentations du capital seraient réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration en cas d'émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de votre société.

### 3. RÉDUCTION DU CAPITAL PAR ANNULATION D' ACTIONS ACHETÉES (RÉSOLUTION N°28)

En exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital par périodes de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 21 mars 2017

Lyon, le 21 mars 2017

#### **KPMG Audit**

*Département de KPMG S.A.*

Isabelle Goalec  
*Associée*

#### **Ernst & Young et Autres**

Nicolas Perlier  
*Associé*

**+ 3,5 %**

**DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS  
HORS INDEXATION**

**+ 12,3 %**

**DE REVENUS LOCATIFS**

**+ 5,4 %**

**DE FFO**



La Galerie Cap Costières, Nîmes

# 12

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

<b>12.1 Informations générales ..... 322</b>	<b>12.4 Capital social ..... 333</b>
12.1.1 Dénomination sociale – nom commercial ..... 322	12.4.1 Montant du capital ..... 333
12.1.2 Registre du commerce et des sociétés .. 322	12.4.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'Administration ..... 334
12.1.3 Date de constitution et durée de la Société ..... 322	12.4.3 Options d'achat et options de souscription d'actions ..... 335
12.1.4 Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable . 322	12.4.4 Attributions gratuites d'actions ..... 335
12.1.5 Réglementation spécifique aux activités de la Société ..... 322	12.4.5 Évolution du capital au cours des cinq dernières années ..... 336
<b>12.2 Acte constitutif et statuts ..... 327</b>	12.4.6 Répartition du capital et des droits de vote ..... 336
12.2.1 Objet social (article 3 des statuts) ..... 327	12.4.7 Titres non représentatifs du capital ..... 338
12.2.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'Administration ..... 327	<b>12.5 Historique ..... 339</b>
12.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions ..... 330	<b>12.6 Recherche et développement, brevets et licences ..... 340</b>
12.2.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions ( <i>extrait des articles 7 et 8 des statuts</i> ) ..... 331	<b>12.7 Responsable du document de référence ..... 341</b>
12.2.5 Assemblées Générales ..... 331	<b>12.8 Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2009 – Tableau de concordance ..... 342</b>
12.2.6 Forme des actions et identification des porteurs de titres ( <i>extrait des articles 10 et 11 des statuts</i> ) ..... 333	<b>12.9 Rapport financier annuel – Table de concordance ..... 344</b>
12.2.7 Franchissements de seuils statutaires .... 333	<b>12.10 Rapport de gestion du Conseil d'Administration – Table de concordance ..... 345</b>
<b>12.3 Documents accessibles au public ..... 333</b>	<b>12.11 RSE – Table de concordance ..... 346</b>
	<b>12.12 Glossaire ..... 351</b>

## 12.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

### 12.1.1 Dénomination sociale - nom commercial

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

### 12.1.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est identifiée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 424064707.

### 12.1.3 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 19 août 1999 pour une durée qui prendra fin le 31 décembre 2097 sauf dissolution anticipée ou prorogation de cette durée.

### 12.1.4 Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 148, rue de l'Université, 75007 Paris (France) – Tél. : 01 53 70 23 20.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

### 12.1.5 Réglementation spécifique aux activités de la Société

#### 12.1.5.1 RÈGLES APPLICABLES À LA DÉTENTION DES ACTIFS

##### Acquisition/édification

L'acquisition et/ou l'édification des galeries marchandes et autres actifs immobiliers de Mercialys s'opèrent soit par l'acquisition des terrains sur lesquels sont ensuite édifiés ces actifs, soit par le rachat, auprès de sociétés tierces, d'actifs existants.

##### Bail à construction

Certains sites ont été édifiés en ayant recours au « bail à construction », quand les propriétaires des terrains ne souhaitent pas les céder mais uniquement en concéder la jouissance. Le bail à construction est un bail consenti pour une durée allant de 18 à 99 ans, en vertu duquel le preneur est titulaire d'un droit de propriété temporaire sur le sol et les constructions qu'il s'engage à réaliser. Le loyer est établi librement entre les parties au moment de la conclusion du contrat. Durant la durée du bail à construction, le preneur acquitte au bailleur le loyer convenu ainsi que toutes les charges, taxes et contributions relatives tant au terrain qu'aux constructions. À l'extinction du bail à construction, le bailleur redevient propriétaire des galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées édifiées sur son terrain, sauf clause contraire prévue au contrat de bail. Ce retour des constructions au bailleur s'effectue sans indemnité, sauf convention contraire des parties.

Le bail à construction opérant un transfert temporaire de la propriété du sol et des constructions édifiées, il doit être publié à la conservation des hypothèques.

##### Bail emphytéotique

Dans d'autres cas, les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées étant déjà construites et leurs propriétaires ne souhaitant qu'en consentir la jouissance, ces derniers ont conclu des baux emphytéotiques en vertu desquels, en contrepartie d'un loyer modique convenu, le bénéficiaire jouit du droit de louer ces biens pendant une période allant de 18 à 99 ans. Ces baux emphytéotiques, dont les conditions sont assez similaires à celles des baux à construction, sont une alternative aux baux à construction dans le cas où les galeries sont déjà construites et où aucune construction ne doit être édiflée. Comme tout bail d'une durée supérieure à 12 ans, le bail emphytéotique doit être publié à la conservation des hypothèques.

##### Crédit-bail immobilier

Un site peut également être acquis au moyen d'un crédit-bail immobilier. Le crédit-bail immobilier est essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail. Le crédit-bail immobilier conduit donc le propriétaire d'un bien immobilier (le crédit-bailleur) à en concéder l'usage à une entreprise (le crédit-preneur) qui pourra l'acquérir à l'issue d'une

période irrévocable de location, moyennant un prix forfaitaire convenu au moment de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier et tenant compte du montant des loyers acquittés pendant la période de location.

À l'expiration de la période de location, le crédit-preneur disposera de trois options : (i) se porter acquéreur de l'immeuble pour la valeur convenue dès l'origine (habituellement un euro ou la valeur du terrain nu), (ii) en restituer l'usage, ou (iii) s'engager pour une nouvelle période de location avec l'accord du crédit-bailleur.

Le contrat de crédit-bail immobilier, tout comme le bail, doit être publié à la conservation des hypothèques dès lors qu'il excède douze années.

### Copropriété et division en volume

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

Le régime de la copropriété, régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, s'applique aux centres commerciaux dans lesquels la propriété des hypermarchés ou des supermarchés, des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes est répartie entre différents propriétaires. Dans ce régime, chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes, l'ensemble étant doté de règles de fonctionnement contenues dans un « règlement de copropriété ». Le propriétaire dispose sur son lot privatif de l'ensemble des prérogatives attachées au droit de propriété de tout bien immobilier. Il peut également jouir librement des parties communes, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Les quotes-parts qu'il détient dans les parties communes, attribuées en fonction de la valeur locative de son lot, de sa superficie et de son emplacement, permettent de déterminer les droits de vote détenus par la Société au sein des Assemblées de copropriétaires et la quote-part qu'il doit supporter dans l'entretien et les charges de celles-ci.

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

des décisions particulières de la copropriété. Les décisions courantes sont prises à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés alors que les décisions d'administration sont prises à la majorité absolue de tous les copropriétaires.

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

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

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

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

Dans la division en volumes, les rapports entre propriétaires de volumes immobiliers, les servitudes, les contraintes d'urbanisme et les règles de fonctionnement de la division en volumes sont régis dans un document dénommé « État descriptif de division ». La gestion de l'ensemble immobilier et le respect des règles édictées dans l'état descriptif de division sont assurés par une association syndicale ou une AFUL spécialement constituée entre les propriétaires des volumes, qui en sont les membres.

Contrairement à la copropriété, les règles de délibération au sein de l'AFUL sont librement décidées entre les propriétaires, lors de la rédaction des statuts de l'AFUL.

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

### 12.1.5.2 RÈGLES APPLICABLES À L'URBANISME COMMERCIAL

Dans la continuité de la réforme du régime des autorisations d'exploitation commerciale initiée par la loi de modernisation de l'économie (dite LME) n° 2008-776 du 4 août 2008 avec un relèvement des seuils de 300 à 1 000 m<sup>2</sup>, la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises (dite loi Pinel) a bousculé en profondeur l'autorisation d'exploitation commerciale, laquelle se voit désormais intégrer au permis de construire.

En effet, suivant des modalités pratiques précisées par décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial, un porteur de projet commercial, dont la réalisation nécessite un permis de construire, sollicitera en même temps et l'autorisation d'exploitation commerciale et le permis de construire auprès d'un « guichet unique » en la personne du maire.

Un avis défavorable de la commission départementale, ou nationale, d'aménagement commercial (CDAC ou CNAC) empêchera la délivrance du permis de construire.

Pour les projets ne nécessitant pas de permis de construire, le pétitionnaire déposera un dossier CDAC auprès de la préfecture, sur le même mode que la législation antérieure.

La création d'un point drive est désormais soumise à autorisation d'exploitation commerciale depuis la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour le logement et un urbanisme rénové.

Suite à cette réforme, le délai de validité des permis de construire est porté de 2 à 3 ans.

En matière de sanctions, la loi Pinel vient étendre le champ d'application de l'article L.752-23 du Code de commerce aux points permanents de retrait. Le Préfet conserve toujours la faculté de mettre en demeure l'exploitant concerné de ramener sa surface commerciale à l'autorisation accordée, dans un délai d'un mois. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il peut prendre un arrêté ordonnant, dans le délai de 15 jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Les mesures prises par le Préfet sont assorties d'une astreinte journalière de 150 euros par mètre carré exploité illicitement. En outre, le non-respect de ces mesures est puni d'une amende de 15 000 euros.

### 12.1.5.3 RÈGLES RELATIVES À LA SANTÉ PUBLIQUE

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29-9 du Code de la santé publique. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et selon les arrêtés du 28 décembre 2012, lorsque des matériaux dégradés et susceptibles de présenter un risque sont repérés, le propriétaire ou l'occupant doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrément de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. Une information en préfecture ainsi que des mesures conservatoires dans l'attente de la réalisation des travaux doivent également être prévues.

### 12.1.5.4 RÈGLES RELATIVES À L'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Concernant l'accessibilité de ses centres aux personnes en situation de handicap, la Société est tenue de respecter la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées reposant sur :

- la prise en compte de toutes les formes de handicaps, non seulement moteurs, mais aussi sensoriels (visuels et auditifs), cognitifs et psychiques, et de toutes difficultés liées au déplacement ;
- la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne de déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements et les cheminements extérieurs.

L'article 41 de la loi du 11 février 2005 impose que les établissements existants recevant du public soient tels que toute personne en situation de handicap puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées par les moyens adaptés aux différents handicaps. L'arrêté du 21 mars 2007 fixe les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-8 et R. 111-19-11 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap des établissements existants recevant du public et des installations existantes ouvertes au public. Il précise en outre que ces mesures devront être mises en place avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Le décret n° 2009-500 du 30 avril 2009 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public et des bâtiments à usage d'habitation fixe les modalités des délais de réalisation des diagnostics d'accessibilité. Ces diagnostics obligatoires dressent un état des lieux de l'accessibilité du bâtiment, préconisent les travaux à effectuer pour sa mise aux normes et évaluent le montant des travaux à réaliser.

Pour compléter ce dispositif sur l'accessibilité handicap, les textes suivants ont permis de prolonger au-delà de 2015 le délai de mise en œuvre des travaux de mise en accessibilité des établissements recevant du public (« ERP ») par le biais du dépôt d'Agendas D'Accessibilité Programmée (ci-après dénommé « ADAP ») : Loi 2014-789 du 10 juillet 2014 – Loi 2015-988 du 5 août 2015 – Ordonnance 2014-1090 du 26 septembre 2014 – Décret 2014-1327 du 5 novembre 2014.

Ces ADAP ont été déposés pour l'ensemble du périmètre opérationnel de la Société.

La Société doit aussi se conformer à la réglementation de sécurité des établissements recevant du public (arrêté du 25 juin 1980 modifié par l'arrêté du 24 septembre 2009), impliquant les principes fondamentaux de conception et d'exploitation d'un établissement pour assurer une bonne évacuation des personnes en situation de handicap. Elle a pour objet de tenir compte de l'incapacité d'une partie du public à évacuer ou à être évacuée rapidement, et satisfaire aux dispositions de l'article R. 123-4 du Code de la construction et de l'habitation.

*Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes en situation de handicap au sein de Mercialys et dans les centres commerciaux détenus par la Société sont détaillées dans le Chapitre 6 du présent document de référence.*

#### 12.1.5.5 RÈGLES RELATIVES À LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

Certains sites peuvent également être soumis aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (selon la loi du 19 juillet 1976) est une installation ou une activité qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement.

L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée. Selon le régime ICPE auquel est soumise l'installation (Déclaration – Déclaration contrôlée – Enregistrement – Autorisation), l'exploitant est tenu de remettre, tous les cinq ou dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

La Société détient à ce jour dans certains de ses immeubles des équipements et matériels à usage de production de froid et/ou de combustion, indispensables pour le confort de ses clients, parfois soumis à la réglementation ICPE.

*Les moyens mis en œuvre pour la prévention des risques environnementaux sont détaillés dans le Chapitre 6 du présent document de référence.*

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau et notamment l'obligation de s'assurer du traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales. L'ensemble des sites sont raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Elle est en outre tenue de respecter l'obligation de gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (loi sur l'eau de janvier 1992).

La Société est également tenue, conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, d'indiquer dans son rapport de gestion des informations sur la manière dont elle prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité. Ces dernières doivent faire l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant, conformément au décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

#### 12.1.5.6 RÈGLES RELATIVES À LA SÉCURITÉ

En tant qu'établissements recevant du public, les centres commerciaux et certains immeubles de la Société sont soumis aux normes de sécurité et de prévention contre les incendies et les risques de panique déterminées par les articles R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par l'arrêté du 25 juin 1980 modifié et par les dispositions particulières relatives à chaque type d'activité. Avant toute ouverture des établissements recevant du public, la commission de sécurité procède à une visite de réception. Après avis de cette commission, le maire peut alors autoriser l'ouverture de l'établissement. Par ailleurs, la commission de sécurité réalise une visite périodique telle que prévue dans les dispositions générales du règlement de sécurité en vue de vérifier le respect des normes de sécurité. Si elle estime que les règles de sécurité ne sont pas respectées, elle peut aussi être amenée à déclencher des visites inopinées pouvant si la situation l'impose aller jusqu'à une demande de fermeture administrative. Le maire, détenteur des pouvoirs de police dans sa commune, décidera ou non de l'entériner.

À noter que la périodicité des visites de la commission de sécurité a été revue pour certains types d'ERP. C'est ainsi que les visites dans le type « M » sont désormais passées à 3 ans pour les établissements de 1<sup>re</sup> et de 2<sup>e</sup> catégories et à 5 ans pour les établissements de 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> catégories.

En outre, les locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que leur importance ou leur situation le justifie. Il s'agit, conformément à l'article L. 127-1 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007, de prendre les mesures permettant la prévention de la délinquance et le respect de la tranquillité dans les locaux recevant du public. Les modalités d'application de cette disposition ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret n° 97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret n° 97-47 du 15 janvier 1997.

Cet article L. 127-1 du Code de la construction et de l'habitation a été modifié par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 – article 16 JORF 7 mars 2007 édictant que les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifient, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

#### 12.1.5.7 RÈGLES RELATIVES AUX BAUX COMMERCIAUX

La Société est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce, et des articles non codifiés du décret du 30 septembre 1953.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « Loi Pinel »), publiée au Journal Officiel le 19 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au Journal Officiel le 5 novembre 2014 ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

La durée des baux commerciaux ne peut être inférieure à neuf ans. Le respect de cette durée ne s'impose pas avec la même intensité au bailleur et au preneur. Le preneur dispose en effet d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « fermes » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par la société Mercialys.

Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer aux règles posées par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce et décrites ci-dessus. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou de l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat. À l'issue du bail, la Société peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire ou délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. À défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

À la suite d'un refus de renouvellement délivré par la Société, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime.

Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire.

À la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisie du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. À défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite « du plafonnement » instaurée par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce. À moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative des locaux loués, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ILC ou ILAT. Échappent néanmoins à cette règle dite « du plafonnement » les locaux « monovalents » (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de neuf années mais qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de douze années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux monovalents et à l'issue de la 12<sup>e</sup> année en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux de neuf ans tacitement reconduits.

Il est toutefois précisé que l'article L. 145-34 du Code de commerce tel que modifié par la loi dite Pinel dispose désormais qu'en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

## 12.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

### 12.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet en France ou à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensemble immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités industrielles ou commerciales connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée et plus généralement dont l'exercice se rattache à ou comprend l'exploitation de galeries marchandes ou la location d'espaces dans des galeries marchandes ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque

forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;

- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs, notamment par voie de vente.

### 12.2.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction - Règlement intérieur du Conseil d'Administration

#### 12.2.2.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

##### 12.2.2.1.1 Composition du Conseil d'Administration (extrait de l'article 14 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'Administration. Sous réserve des dispositions légales applicables en cas de fusion avec une autre Société Anonyme, il est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

##### 12.2.2.1.2 Durée des fonctions - Limite d'âge - Remplacement (extrait des articles 15 et 16 des statuts)

Les membres du Conseil d'Administration sont nommés pour trois années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Ils sont rééligibles au terme de leur mandat.

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

Lorsque cette limite d'âge est dépassée, l'administrateur ou le représentant permanent d'administrateur personne morale le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires. Les administrateurs sont renouvelés par roulement de manière à ce qu'un renouvellement régulier des administrateurs s'effectue par fraction aussi égales que possible. Pour permettre la mise en œuvre du roulement, l'Assemblée Générale Ordinaire peut, par exception, désigner un administrateur pour une durée d'un ou deux ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'Administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus proche Assemblée Générale Ordinaire.

Si la nomination d'un administrateur faite par le Conseil n'est pas ratifiée par l'Assemblée, les actes accomplis par cet administrateur et les délibérations prises par le Conseil pendant la gestion provisoire, n'en sont pas moins valables.

Si le nombre des administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou en cas de carence un mandataire désigné à la requête de tout intéressé par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

La nomination d'un nouveau membre du Conseil s'ajoutant aux membres en exercice ne peut être décidée que par l'Assemblée Générale.

Chaque membre du Conseil d'Administration doit être propriétaire d'au moins 100 actions de la Société détenues au nominatif. Si, le jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.

### **12.2.2.1.3 Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'Administration**

#### **12.2.2.1.3.1 Président - Bureau du Conseil** *(extrait des articles 17 et 20 des statuts)*

Le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres personnes physiques un Président dont les fonctions sont définies par la loi et les statuts. Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président peut être nommé pour toute la durée de son mandat d'administrateur, sous réserve du droit du Conseil d'Administration de lui retirer, à tout moment, ses fonctions de président et de son droit d'y renoncer avant la fin de son mandat. Le Président est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de président est fixée à soixante-quinze (75) ans. Par exception, le Président atteint par la limite d'âge en cours de mandat se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat.

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

#### **12.2.2.1.3.2 Censeurs** *(extrait de l'article 23 des statuts)*

L'Assemblée Générale Ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires. Entre deux Assemblées Générales Ordinaires, le Conseil d'Administration peut procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq.

La durée des fonctions de censeur est de trois ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Les censeurs sont indéfiniment rééligibles, ils peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'Administration ; dans ce cadre, ils font part de leurs avis et observations et participent aux délibérations avec voix consultative.

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

#### **12.2.2.1.3.3 Délibérations du Conseil** *(extrait de l'article 18 des statuts)*

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable, au lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont faites par le Président ou, en son nom, par toute personne qu'il désignera ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers des administrateurs en exercice peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Pour la validité des délibérations du Conseil, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs en exercice est nécessaire et suffisante.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante. Cependant, au cas où le Conseil est composé de moins de cinq membres, les décisions peuvent être prises par deux administrateurs présents, mais d'accord entre eux.

Les administrateurs peuvent participer aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur et le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

#### **12.2.2.1.4 Pouvoirs du Conseil d'Administration** *(extrait de l'article 19 des statuts)*

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

Il peut procéder, sur ses seules décisions et à tout moment, au changement de mode d'exercice de la Direction Générale ; cette décision n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Conseil peut instituer des Comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions. Les Comités, dans leur domaine de compétence, émettent des propositions, recommandations et avis selon le cas.

Le Conseil autorise, dans les conditions légales, les conventions autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, les engagements de cautions, d'avals ou de garanties donnés au nom de la Société font l'objet d'une autorisation du Conseil. Cependant, le Conseil peut autoriser le Directeur Général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, dans la limite d'un montant annuel global et, éventuellement, par engagement.

Sous réserve de toute interdiction légale, des délégations de pouvoirs, des mandats ou des fonctions limités à une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées peuvent être conférés à toutes personnes, administrateurs ou autres.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de la Société a mis en place, dans un règlement intérieur, un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la Direction de la Société (Chapitre 5 du présent document de référence).

### **12.2.2.2 MODE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE**

#### **12.2.2.2.1 Direction Générale (extrait de l'article 21 - I des statuts)**

La Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'Administration, sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur Général est rééligible.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Toutefois, à titre de mesure d'ordre interne, le Conseil d'Administration peut décider de limiter les pouvoirs du Directeur Général (cf. partie 5. « Gouvernement d'entreprise » pour un descriptif des limitations qui ont été apportées aux pouvoirs de la Direction Générale de la Société). Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur Général atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

#### **12.2.2.2 Directeurs Généraux Délégués (extrait de l'article 21 - II des statuts)**

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

Leur mandat ne peut excéder trois ans. Les Directeurs Généraux Délégués sont rééligibles. Ils disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur Général Délégué atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le ou les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur Général, le Directeur Général ou chacun des Directeurs Généraux Délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

### **12.2.2.3 RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'Administration de la Société a adopté le 22 août 2005 et modifié pour la dernière fois le 20 mars 2017 un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement figure au Chapitre 5.3.6 du présent document de référence.

Il précise, d'une part, le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'Administration et des Comités qu'il a institués en son sein, d'autre part, les modalités de contrôle et d'évaluation de son fonctionnement (voir Chapitre 5 du présent document de référence pour une description des différents Comités institués et des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction Générale ainsi que du contrôle et de l'évaluation du Conseil d'Administration).

## 12.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

### 12.2.3.1 RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES, PAIEMENT DES DIVIDENDES ET ACOMPTES (EXTRAIT DES ARTICLES 13, 33 ET 34 DES STATUTS)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, sauf à tenir compte, s'il y a lieu, du montant nominal des actions, de l'état de leur libération, du capital amorti et non amorti et des droits des actions de catégories différentes s'il venait à en être créées.

#### 12.2.3.1.1 Bénéfice – Réserve légale

Sur le bénéfice de l'exercice social, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est obligatoirement fait un prélèvement d'au moins cinq pour cent (5 %) pour constituer un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué le cas échéant des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et de toutes sommes à porter en réserve en application de la loi, et augmenté du report bénéficiaire.

#### 12.2.3.1.2 Dividendes

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'approuvés par l'Assemblée Générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'Assemblée Générale décide, sur proposition du Conseil d'Administration, de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve ou d'amortissement du capital dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer sous forme de dividendes. Les sommes mises en réserve peuvent ultérieurement, sur proposition du Conseil d'Administration et par décision de l'Assemblée Générale, être soit distribuées, soit incorporées au capital. En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur des postes de réserve dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

#### 12.2.3.1.3 Acomptes sur dividendes

Le Conseil d'Administration peut, avant l'approbation des comptes de l'exercice, mettre en distribution, dans les conditions légales, un ou plusieurs acomptes sur les dividendes.

#### 12.2.3.1.4 Paiement des dividendes et des acomptes

Les modalités de mise en paiement des dividendes et des acomptes sont fixées par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par le Conseil d'Administration dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice.

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions. La demande de paiement du dividende en actions devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée Générale.

### 12.2.3.2 DROITS DE VOTE ATTACHÉS AUX ACTIONS

#### 12.2.3.2.1 Droits de vote (extrait des articles 28, 29 et 30 des statuts)

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. À égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix.

Les votes sont exprimés par mains levées, par voie électronique ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires dans les conditions de la réglementation en vigueur. L'Assemblée Générale peut aussi décider le vote à bulletin secret sur proposition du bureau.

Les décisions de l'Assemblée Ordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représentés. L'Assemblée Extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représentés.

#### 12.2.3.2.2 Droit de vote double

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 mai 2015 a rétabli statutairement le principe « une action, une voix ». En application de l'article L. 225-123,3 du Code de commerce, il n'est pas conféré de droits de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire.

#### 12.2.3.2.3 Limitation des droits de vote

Néant.

## 12.2.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions *(extrait des articles 7 et 8 des statuts)*

### 12.2.4.1 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétente pour décider ou autoriser une augmentation de capital immédiate ou à terme, sauf en cas d'augmentation du capital résultant de la demande faite par tout actionnaire de recevoir en actions le paiement de tout ou partie du dividende ou d'un acompte sur dividende mis en distribution lorsque cette faculté a été accordée aux actionnaires par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer cette compétence au Conseil d'Administration conformément à la loi ou lui attribuer les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire contre numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions

est réservé, dans les conditions légales, aux propriétaires des actions existantes. Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et l'Assemblée Générale qui décide l'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales.

### 12.2.4.2 RÉDUCTION ET AMORTISSEMENT DU CAPITAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut aussi, dans les conditions fixées par la loi, décider ou autoriser le Conseil d'Administration à réaliser la réduction du capital social, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par achat et annulation d'un nombre déterminé d'actions ou au moyen d'un échange des anciennes actions contre de nouvelles actions, d'un nombre équivalent ou moindre, ayant ou non le même nominal et, s'il y a lieu, avec cession ou achat d'actions anciennes pour permettre l'échange et avec ou sans soulte à payer ou à recevoir.

## 12.2.5 Assemblées Générales

### 12.2.5.1 FORME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES *(EXTRAIT DES ARTICLES 29 ET 30 DES STATUTS)*

#### 12.2.5.1.1 Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire statue sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Elle nomme les administrateurs, ratifie ou rejette les nominations faites à titre provisoire par le Conseil, révoque les administrateurs pour des causes dont elle est seule juge, décide l'attribution de jetons de présence au Conseil d'Administration et en fixe le montant. Elle désigne les Commissaires aux comptes. L'Assemblée Générale Ordinaire ratifie le transfert du siège social dans le même département ou un département limitrophe, lorsqu'il a été décidé par le Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie annuellement approuve, redresse ou rejette les comptes annuels et les comptes consolidés, détermine l'affectation du bénéfice en se conformant aux statuts de la Société et peut décider, dans les conditions légales, d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou de l'acompte sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Et généralement, l'Assemblée Générale Ordinaire statue sur toutes questions qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Extraordinaire.

#### 12.2.5.1.2 Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts toutes les modifications autorisées par les lois sur les sociétés.

### 12.2.5.2 CONVOCATION ET POUVOIRS DE REPRÉSENTATION *(EXTRAITS DES ARTICLES 25, 27 ET 28 DES STATUTS)*

Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration, ou, en cas de carence, par les Commissaires aux comptes ou encore par un mandataire désigné par le Président du tribunal de commerce statuant en référé, à la demande soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant 5 % au moins du capital social, soit d'une association d'actionnaires dans les conditions prévues par l'article L. 225-120 du Code de commerce.

L'ordre du jour des Assemblées Générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'inscription de points à l'ordre du jour ou de projets de résolution.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu en France, suivant la décision prise à ce sujet par l'auteur de la convocation.

Les actionnaires pourront, si le Conseil le décide, participer aux Assemblées et voter à distance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission, y compris Internet, permettant leur identification dans les conditions de la réglementation en vigueur et celles qui seront décidées par le Conseil.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, et ce, quel que soit le nombre de ses actions.

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte si l'actionnaire réside à l'étranger, dans le délai prévu à l'article R.225-85 du Code de Commerce. Cette inscription en compte des titres s'effectue soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société ou par le mandataire désigné par elle, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission dans le délai prévu à l'article R.225-85 du Code de Commerce.

L'actionnaire, à défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, peut choisir entre l'une des trois formules suivantes dans les conditions prévues par la loi et les règlements :

- se faire représenter conformément à la loi ;
- voter par correspondance dans les conditions légales et statutaires ;
- adresser une procuration à la Société donnée sans indication de mandataire ;
- le Président de l'Assemblée Générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions ; pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

### **12.2.5.3 TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (EXTRAIT DES ARTICLES 28, 29 ET 30 DES STATUTS)**

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration, le Vice-Président ou un administrateur désigné à cet effet par le Conseil ou, à défaut, par une personne choisie par l'Assemblée en son sein.

L'Assemblée Ordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent le cinquième au moins des actions ayant le droit de vote. Si ce quorum n'est pas atteint, il est procédé à une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quelle que soit la fraction du capital représentée, mais qui ne peut statuer que sur l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée Extraordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote ; à défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle de sa réunion.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée Générale sont valablement certifiés soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par le Directeur Général s'il est administrateur, soit par le secrétaire de l'Assemblée Générale.

## 12.2.6 Forme des actions et identification des porteurs de titres *(extrait des articles 10 et 11 des statuts)*

Les actions sont nominatives jusqu'à leur entière libération. Quand elles sont libérées, elles peuvent, sous réserve de toute disposition légale contraire, être nominatives ou au porteur, au choix des actionnaires.

La propriété des actions, qu'elles soient nominatives ou au porteur, résulte de leur inscription en compte dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives aux actions sont applicables aux obligations ainsi qu'à toutes valeurs mobilières que la Société viendra à émettre.

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres au porteur, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ainsi que l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, l'année de constitution de celle-ci. La Société a également la faculté, au vu de la liste transmise, de demander, soit par l'entremise de

cet organisme, soit directement, dans les mêmes conditions, aux personnes figurant sur cette liste et dont elle estime qu'elles pourraient être inscrites pour le compte de tiers, si elles détiennent ces titres pour leur compte ou pour le compte de tiers et, dans ce cas, de lui fournir les renseignements permettant d'identifier ce ou ces tiers cités ci-dessus. À défaut de révélation de l'identité du ou des propriétaires des titres, le vote ou le pouvoir émis par l'intermédiaire inscrit en compte ne sera pas pris en considération.

La Société a enfin la faculté de demander à toute personne morale détenant plus de 2,5 % du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote exercés aux Assemblées Générales de celle-ci.

Le défaut de communication par les détenteurs de titres ou les intermédiaires des renseignements sollicités peut entraîner, dans les conditions légales, la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions ou aux titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces personnes ont été inscrites en compte.

## 12.2.7 Franchissements de seuils statutaires

Les dispositions statutaires relatives aux franchissements de seuils sont décrites dans le Chapitre 4.3 du présent document de référence.

## 12.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées Générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis

par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

## 12.4 CAPITAL SOCIAL

### 12.4.1 Montant du capital

Au 31 décembre 2016, le capital social s'élevait à 92 049 169 euros divisé en 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées. Au cours de l'exercice 2016, le capital n'a fait l'objet d'aucune modification (tableau « Évolution du

capital au cours des cinq dernières années » au Chapitre 12.4.5 du présent document de référence).

Celui-ci est inchangé au 31 janvier 2017.

## 12.4.2 Capital social autorisé et non émis - Autorisations conférées au Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration bénéficie des autorisations suivantes pouvant conduire à l'émission de titres donnant accès au capital, octroyées par l'Assemblée Générale des actionnaires des 5 mai 2015 et 20 avril 2016 :

Opération	Montant maximal	Durée	Échéance
a) Augmentation de capital avec maintien du DPS <sup>(1)</sup> par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances.	32 millions d'euros <sup>(2)(3)</sup>	26 mois	4 juillet 2017
b) Augmentation du capital avec suppression du DPS <sup>(1)</sup> par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre au public.	9,3 millions d'euros <sup>(2)(3)</sup>	26 mois	4 juillet 2017
c) Augmentation du capital avec suppression du DPS <sup>(1)</sup> par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.	9,3 millions d'euros <sup>(2)(3)</sup>	26 mois	4 juillet 2017
d) Augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfiques, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise.	32 millions d'euros <sup>(3)</sup>	26 mois	4 juillet 2017
e) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du DPS <sup>(1)</sup>	10 % du capital <sup>(3)</sup>	26 mois	4 juillet 2017
f) Émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du DPS <sup>(1)</sup>	9,3 millions d'euros <sup>(2)(3)</sup>	26 mois	4 juillet 2017
g) Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS <sup>(1)</sup> .	2 % du capital de la Société au 5 mai 2015 (soit 1 840 983 actions)	26 mois	4 juillet 2017
h) Attribution d'options d'achat d'actions au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.	1 % du capital de la Société au 5 mai 2015 (soit 920 491 actions) dont 0,2 % pour les mandataires sociaux (soit 184 098 actions)	26 mois	4 juillet 2017
i) Attribution d'options de souscription d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.	1 % du capital de la Société au 5 mai 2015 (soit 920 491 actions) dont 0,2 % pour les mandataires sociaux (soit 184 098 actions)	26 mois	4 juillet 2017
j) Attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel salarié de la Société et des sociétés qui lui sont liées.	0,5 % du capital de la Société au 20 avril 2016 (soit 460 245 actions)	18 mois	19 octobre 2017

(1) DPS = droit préférentiel de souscription.

(2) Le montant des titres de créances qui pourront être émis immédiatement ou à terme sur la base de la délégation ne pourra dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites.

(3) Le montant nominal global des émissions de titres de créances qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites, montant majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair. Le montant nominal global des augmentations de capital qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 32 millions d'euros étant précisé que le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription, ne pourra dépasser 9,3 millions d'euros, compte non tenu du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières conformément à la loi.

Aucune des autorisations conférées n'a été utilisée au cours de l'exercice 2016 à l'exception de celles relatives à l'attribution d'actions gratuites (Chapitre 12.4.4 du présent document de référence). Le Conseil d'Administration a procédé en 2016 à l'attribution de 54 834 actions gratuites.

Il est proposé à l'Assemblée Générale du 27 avril 2017 de renouveler l'ensemble de ces autorisations à l'exception de celles relatives à l'attribution d'options d'achat et de souscription d'actions de la société.

Le Conseil d'Administration est, par ailleurs, autorisé à réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation et ce, par périodes de 24 mois. Il n'a pas été fait usage de cette autorisation qui a été conférée pour une durée de vingt-six mois à compter du 5 mai 2015, soit jusqu'au 4 juillet 2017. Le renouvellement de cette autorisation sera proposé à l'Assemblée Générale du 27 avril 2017.

### 12.4.3 Options d'achat et options de souscription d'actions

Aucun plan d'options d'achat et aucun plan d'options de souscription d'actions de la Société n'était en cours de validité en 2016.

### 12.4.4 Attributions gratuites d'actions

Faisant usage des autorisations conférées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, le Conseil d'Administration a mis en place des plans d'attribution gratuite d'actions qui portent sur des actions existantes sans effet dilutif sur le capital.

Le détail des différents plans en cours de validité au 31 décembre 2016 figure dans le tableau ci-après :

Date Assemblée Générale	Date du Conseil d'Administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'Administration	Nombre de droits à actions annulés	Nombre d'actions restant à attribuer définitivement en fin d'exercice
21/06/2013	30/04/2014	30/04/2017 <sup>(1)</sup>	30/04/2019	13 508	0	13 508
21/06/2013	30/04/2014	30/04/2017 <sup>(2)</sup>	30/04/2019	8 785	1 595	7 190
20/04/2016	20/04/2016	20/04/2018 <sup>(3)</sup>	20/04/2020	17 139	0	17 139
20/04/2016	20/04/2016	20/04/2018 <sup>(4)</sup>	20/04/2020	9 031	0	9 031
20/04/2016	20/04/2016	20/04/2019 <sup>(5)</sup>	20/04/2021	17 139	0	17 139
20/04/2016	20/04/2016	20/04/2019 <sup>(6)</sup>	20/04/2021	11 525	944	10 581
<b>TOTAL</b>				<b>77 127</b>	<b>2 539</b>	<b>74 588</b>

- (1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise, chacun d'entre eux s'appliquant à 50 % de la dotation initiale : la performance absolue du cours de l'action Mercialis dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) correspondant au rendement total pour l'actionnaire et la performance relative du cours de l'action Mercialis dividendes inclus par rapport à la performance des sociétés composant l'indice FTSE EPRA Zone Euro, appréciés annuellement sur trois années consécutives (2014, 2015 et 2016) et permettant l'acquisition des actions par tiers.
- (2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi que pour 50 % de la dotation initiale, à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne sur trois ans (2014, 2015 et 2016) supérieure ou égale à 2 % et la performance moyenne du cours de l'action Mercialis dividendes inclus (Total Shareholder Return moyen – TSR moyen) sur trois ans (2014, 2015 et 2016) supérieure ou égale à 6 %.
- (3) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions et ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise, portant chacun sur 50 % de la dotation initiale : la performance absolue du cours de l'action Mercialis dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) correspondant au rendement total pour l'actionnaire et la performance relative du cours de l'action Mercialis dividendes inclus par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA Zone Euro, appréciés annuellement sur deux années consécutives (2016 et 2017) et permettant l'acquisition des actions par moitié.
- (4) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi que pour 50 % des actions attribuées à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne (hors indexation) sur deux ans (2016 et 2017) supérieure ou égale à 3 % et la performance moyenne (hors indexation) du cours de l'action Mercialis dividendes inclus (Total Shareholder Return moyen – TSR moyen) correspondant au rendement total pour l'actionnaire, sur deux ans (2016 et 2017) supérieure ou égale à 8 %.
- (5) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise, portant chacun sur 50 % de la dotation initiale : la performance absolue du cours de l'action Mercialis dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) correspondant au rendement total pour l'actionnaire et la performance relative du cours de l'action Mercialis dividendes inclus par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA Zone Euro, appréciés annuellement sur trois années consécutives (2016, 2017 et 2018) et permettant l'acquisition des actions par tiers.
- (6) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi que pour 50 % de la dotation initiale, à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne (hors indexation) sur trois ans (2016, 2017 et 2018) supérieure ou égale à 3 % et la performance moyenne du cours de l'action Mercialis dividendes inclus (Total Shareholder Return moyen – TSR moyen) sur trois ans (2016, 2017 et 2018) supérieure ou égale à 8 %.

Le plan d'attribution gratuite d'actions mis en place le 15 octobre 2013 a donné lieu à l'attribution définitive d'actions le 15 octobre 2016 :

Date Assemblée Générale	Date du Conseil d'Administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions à titre gratuit	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'Administration	Nombre de droits à actions annulés	Nombre d'actions attribuées définitivement au cours de l'exercice 2016
21/06/2013	15/10/2013	15/10/2016 <sup>(1)</sup>	15/10/2018	71 009	38 548	32 461
<b>TOTAL</b>						<b>32 461</b>

- (1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.

## 12.4.5 Évolution du capital au cours des cinq dernières années

	Nombre d'actions créées	Montant des variations de capital (en euros)		Montants successifs du capital (en euros)	Nombre d'actions cumulées	Valeur nominale par action (en euros)
		Nominal	Prime <sup>(1)</sup>			
<b>2012</b>	-	-	-	92 022 826	92 022 826	1
<b>2013</b>						
Actions gratuites	26 343	26 343	23 041	92 049 169	92 049 169	1
<b>2014</b>	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
<b>2015</b>	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
<b>2016</b>	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1

(1) Constatée lors de l'augmentation de capital, avant tous prélèvements autorisés, le cas échéant, par l'Assemblée Générale.

Aucune opération sur le capital n'est intervenue au cours du mois de janvier 2017.

## 12.4.6 Répartition du capital et des droits de vote

La répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2014, 2015 et 2016 ainsi qu'au 31 janvier 2017 est la suivante :

Actionnaires	Situation au 31/12/2014			
	Actions		Droits de vote en Assemblée Générale <sup>(1)</sup>	
	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	36 969 240	40,16	36 969 240	40,25
<i>dont groupe Casino</i>	36 969 014	40,16	36 969 014	40,25
<i>dont autres actionnaires</i>	226	0	226	0
Groupe Generali <sup>(2)</sup>	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention <sup>(3)</sup>	194 695	0,21	0	0
Public	47 511 489	51,62	47 511 489	51,72
<i>dont au porteur</i>	47 068 165	51,14	47 068 165	51,24
<i>dont au nominatif</i>	443 324	0,48	443 324	0,48
	<b>92 049 169</b>	<b>100,00</b>	<b>91 854 474</b>	<b>100,00</b>

Actionnaires	Situation au 31/12/2015			
	Actions		Droits de vote en Assemblée Générale <sup>(1)</sup>	
	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	37 887 748	41,16	37 887 748	41,25
<i>dont groupe Casino</i>	36 969 014	40,16	36 969 014	40,25
<i>dont autres actionnaires <sup>(4)</sup></i>	918 734	1,00	918 734	1,00
Groupe Generali <sup>(2)</sup>	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention <sup>(3)</sup>	191 334	0,21	0	0
Public	46 596 342	50,62	46 596 342	50,72
<i>dont au porteur</i>	46 214 555	50,21	46 214 555	50,31
<i>dont au nominatif</i>	381 787	0,41	381 787	0,41
	<b>92 049 169</b>	<b>100,00</b>	<b>91 857 835</b>	<b>100,00</b>

Actionnaires	Situation au 31/12/2016			
	Actions		Droits de vote en Assemblée Générale <sup>(1)</sup>	
	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	37 887 748	41,16	37 887 748	41,22
<i>dont groupe Casino <sup>(5)</sup></i>	36 969 014	40,16	36 969 014	40,22
<i>dont autres actionnaires <sup>(4)</sup></i>	918 734	1,00	918 734	1,00
Groupe Generali <sup>(2)</sup>	7 373 745	8,01	7 373 745	8,02
Autodétention <sup>(3)</sup>	128 373	0,14	0	0
Public	46 659 303	50,69	46 659 303	50,76
<i>dont au porteur</i>	46 274 337	50,27	46 274 337	50,34
<i>dont au nominatif</i>	384 966	0,42	384 966	0,42
	<b>92 049 169</b>	<b>100,00</b>	<b>91 920 796</b>	<b>100,00</b>

Actionnaires	Situation au 31/01/2017			
	Actions		Droits de vote en Assemblée Générale <sup>(1)</sup>	
	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	37 887 748	41,16	37 887 748	41,27
<i>dont groupe Casino <sup>(4)</sup></i>	36 969 014	40,16	36 969 014	40,27
<i>dont autres actionnaires <sup>(5)</sup></i>	918 734	1,00	918 734	1,00
Groupe Generali <sup>(2)</sup>	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention <sup>(3)</sup>	238 340	0,26	0	0,00
Public	46 549 336	50,57	46 549 336	50,70
<i>dont au porteur</i>	46 164 250	50,15	46 164 250	50,28
<i>dont au nominatif</i>	385 086	0,42	385 086	0,42
	<b>92 049 169</b>	<b>100,00</b>	<b>91 810 829</b>	<b>100,00</b>

(1) Il s'agit du nombre de droits de vote en Assemblée Générale qui est différent de celui publié dans le cadre de la réglementation sur les franchissements de seuils (droits de vote théorique). En effet dans le cadre de la publication, chaque mois, du nombre total de droits de vote et du nombre d'actions composant le capital social, le nombre total de droits de vote est calculé, conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions autodétenues). L'écart entre les droits en Assemblée Générale et les droits de vote théoriques n'est pas significatif, 0,14 % au 31 décembre 2016 et 0,26 % au 31 janvier 2017.

(2) Actions détenues au porteur.

(3) Se reporter au Chapitre 4 du présent document de référence.

(4) Actionnaires contrôlant la société Casino, Guichard-Perrachon, dont la société Foncière Euris qui détient notamment 918 000 actions suite à l'exercice le 13 octobre 2015 de l'option physique prévue au contrat « Equity Swap » qu'elle avait conclu le 15 février 2013 (déclaration AMF 215C0429). Par ailleurs, la société Foncière Euris a conclu des contrats « Equity Swap » portant sur 918 000 actions assortie d'une option de livraison physique des titres à échéance au 13 mars 2017 (déclaration AMF 214C0424) et sur 2 300 000 actions à dénouement exclusivement monétaire.

La société Rallye SA (contrôlée par Foncière Euris) a également conclu des contrats « Equity Swap » à dénouement exclusivement monétaire portant sur 1 843 405 actions.

(5) Au 31 décembre 2016, Casino, Guichard-Perrachon détient 0,03 % du capital et des droits de vote directement et 40,16 % du capital et 40,22 % des droits de vote indirectement à travers principalement de la société La Forézienne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 39,16 % du capital et 39,21 % des droits de vote.

Au 31 janvier 2017, Casino, Guichard-Perrachon détient directement 0,03 % du capital et des droits de vote et indirectement 40,16 % du capital (40,27 % des droits de vote) principalement à travers la société La Forézienne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 39,16 % du capital (39,26 % des droits de vote) de la Société.

Aucun changement important n'est intervenu dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois dernières années.

Au 31 décembre 2016, les actions détenues directement et indirectement par les organes de direction ou d'administration de Mercialis représentent 48,18 % du capital et 48,25 % des droits de vote en Assemblée Générale.

À la date du 31 janvier 2017, les actions détenues directement et indirectement par les organes de direction ou d'administration de Mercialis représentent 48,18 % du capital et 48,31 % des droits de vote en Assemblée Générale.

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

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 janvier 2017, aucun actionnaire n'a déclaré un franchissement de seuil auprès de l'AMF.

Les pactes d'actionnaires relatifs aux actions de la Société sont présentés au Chapitre 4 du présent document de référence. À la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

Aucune opération sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées ou étroitement liées n'a été déclarée auprès de l'AMF en 2016 ni du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 janvier 2017.

Au 31 décembre 2016, les salariés de la Société et ceux des sociétés qui lui sont liées détiennent, dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise du groupe Casino, 72 500 actions Mercialys représentant 0,08 % du capital et des droits de vote.

À la connaissance de la Société, 778 actions Mercialys inscrites au nominatif étaient nanties au 31 décembre 2016.

### **12.4.7 Titres non représentatifs du capital**

Néant.

## 12.5 HISTORIQUE

La société Mercialys a été constituée en 1999 sous la dénomination Patounor. Elle n'a eu aucune activité jusqu'en 2005.

Dans la continuation de la gestion active de son patrimoine immobilier et dans le but de valoriser ses actifs, le groupe Casino a souhaité réorganiser son patrimoine en transférant une partie de ses actifs immobiliers situés en France à une nouvelle société foncière, créée à cet effet et filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino, pouvant bénéficier du statut des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

C'est pourquoi, en 2005, il a été décidé de transférer à la société Mercialys, sans effet rétroactif, dans le cadre d'apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions (hors apports de titres), l'ensemble des murs des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes situées sur des sites hypermarchés et supermarchés du groupe Casino et des cafétérias ainsi que quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes loués à des tiers, détenus par le groupe Casino.

Ont été également transmis, dans le cadre de ces apports, les contrats accessoires à ces actifs et notamment les baux y afférents. Ont été en revanche exclus du périmètre de ces apports les murs dans lesquels sont situés les hypermarchés, supermarchés (à l'exception de quatre supermarchés) et la plupart des supérettes des enseignes du groupe Casino, les parkings et la quasi-totalité des stations-service attenante aux hypermarchés et supermarchés dont le groupe Casino conserve par ailleurs la propriété. En effet, le groupe Casino entendait conserver en direct l'ensemble des hypermarchés, supermarchés, parkings et stations-service attenants qu'il détient et qui représentent le cœur de son activité, ainsi que ses actifs non commerciaux (entrepôts et bureaux) et ne transférer à Mercialys que les actifs commerciaux de rendement que constituent les galeries marchandes.

Ces apports concernaient 146 des 147 actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société (un actif de petite taille ayant été acquis préalablement aux opérations d'apports).

Par ailleurs, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a fait apport à la société Mercialys de la propriété d'un centre commercial.

Ces opérations sont devenues définitives le 14 octobre 2005.

Le 12 octobre 2005, la société Mercialys a été introduite en Bourse dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne.

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) afin de bénéficier, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2005, d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus locatifs et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, et d'au moins 50 % de leurs bénéfices exonérés provenant de

la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

En 2006, la société L'Immobilière Groupe Casino a procédé à la cession de 10 935 000 actions par voie de cession de bloc auprès d'investisseurs institutionnels, ramenant ainsi la participation du groupe Casino de 75,29 % à 60,30 %. Dans ce cadre-là, la SCI Vendôme Commerces a accru sa participation et le Groupe Generali et Cardif Assurances Vie sont entrés dans le capital de la Société.

En rémunération de l'apport, par le Groupe Vindémia, filiale du groupe Casino, de quatre galeries marchandes réalisées en décembre 2007, la Société a émis 2 231 041 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 61,48 %.

En date du 19 mai 2009, le groupe Casino a apporté à la Société un portefeuille de 25 actifs dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin (programme pluriannuel lancé en juillet 2006 dans le but de rénover, restructurer, massifier et créer de la valeur sur une centaine de sites exploités en commun avec le groupe Casino) mis en œuvre par la Société. Le portefeuille était composé de quatre types d'actifs distincts : trois galeries commerciales ; sept extensions de galeries commerciales en développement avancé (CDEC et PC obtenus), programmes livrés « clefs en main » à Mercialys par Casino ; 10 lots de surfaces d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformées en extensions de galeries commerciales par Mercialys ; cinq murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe en milieu urbain, rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en œuvre du projet Alcudia/L'Esprit Voisin sur ses sites. En rémunération de ses apports, la Société a émis 14 191 700 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 66,08 % au moment de l'apport.

Dans le cadre de cette opération d'apport, l'Assemblée Générale Ordinaire de Casino, Guichard-Perrachon du 19 mai 2009 a également décidé le versement d'un dividende complémentaire en nature prenant la forme de l'attribution d'actions Mercialys aux actionnaires de Casino, à raison d'une (1) action Mercialys pour huit (8) actions Casino : ce paiement s'est traduit par le transfert par Casino, Guichard-Perrachon au profit de ses actionnaires de 14 013 439 titres de la société Mercialys, portant ainsi la participation de Casino, Guichard-Perrachon dans le capital de la Société à 50,89 %.

En 2012, Mercialys s'est engagée dans un nouveau plan stratégique à partir de sa vision de « Foncière Commerçante », visant à agir sur une différenciation accrue, une stimulation de la demande et un élargissement volontariste de l'offre. La mise en œuvre de cette stratégie industrielle s'est accompagnée d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place d'une dette d'un milliard d'euros, en partie par le biais d'une émission obligataire.

De plus, tout en restant un actionnaire de premier plan, Casino a réduit sa participation courant 2012 pour atteindre 40,17 % du capital. Une nouvelle convention de partenariat a été soumise au Conseil d'Administration, le principe fondamental de la Convention de partenariat, selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance est préservé, aux mêmes conditions financières.

Afin de marquer le succès de sa première phase de développement et le lancement de sa nouvelle stratégie, Mercialys a souhaité restituer aux actionnaires leurs apports initiaux, par le biais d'une distribution exceptionnelle, qui a été approuvée par l'Assemblée Générale du 13 avril 2012.

En 2013, Mercialys a poursuivi la mise en œuvre du programme L'Esprit Voisin. Douze programmes L'Esprit Voisin ont été lancés pour des livraisons en 2013 et 2014, représentant 120 nouveaux commerces, une valeur locative de 8,6 millions d'euros en année pleine et une surface GLA de 29 600 m<sup>2</sup> créée ou restructurée. Par ailleurs, Mercialys a finalisé son programme de cession initié en 2012 visant un recentrage de portefeuille autour des actifs les plus pertinents avec la stratégie de l'entreprise. Au terme de ce plan de cession, le portefeuille de Mercialys au 31 décembre 2013 était constitué de 91 actifs dont 61 centres commerciaux, incluant une proportion de 74 % de grands centres commerciaux.

En 2014, Mercialys a dépassé ses objectifs. Grâce à la dynamique de son portefeuille, les centres commerciaux Mercialys ont surperformé le marché français. 2014 aura été également une année de fort recentrage de la croissance externe avec un montant record d'investissements bruts de 522 millions d'euros, au titre des livraisons, des projets en cours et des acquisitions. Au cours

de 2014, les livraisons de nouveaux programmes se sont ainsi poursuivies à un rythme soutenu. La bonne performance de Mercialys démontre la solidité de son business model, résistant et créateur de valeur, assis à la fois sur les fondamentaux du secteur immobilier commercial et les atouts propres à Mercialys.

2015 constitue une année de réussites, Mercialys ayant démontré sa capacité à réaliser des transactions globales avec des enseignes internationales, mais aussi à attirer des enseignes nouvelles et innovantes. Ces succès se sont illustrés à la fois lors des re-commercialisations, de la commercialisation des projets de transformation de grandes surfaces alimentaires (GSA) et de cafétérias ou de grands projets tels que le *retail park* et l'extension de la galerie de Toulouse.

Une nouvelle phase d'alimentation du pipeline de développement est également intervenue en 2015, Mercialys ayant acquis dix GSA à transformer, soit à 100 %, soit à 51 % via des filiales détenues avec un investisseur tiers.

De plus, Mercialys continue à développer son modèle de foncière de proximité innovante en mettant en place un segment de commerce du centre-ville. Dans ce cadre, Mercialys a acquis auprès de Monoprix cinq sites à transformer pour 110,6 millions d'euros, engendrant un rendement net immédiat de 5,9 %. Des projets urbains de commerces ou mixtes seront réalisés à moyen terme sur ces sites pour un montant de capex d'environ 45 millions d'euros.

Tous ces investissements ont été réalisés en préservant une structure financière solide, le ratio d'endettement ressortant à 41,0 % et l'ICR à 5,1 x à fin 2015.

## 12.6 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Mercialys exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux. À ce titre, Mercialys ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet.

Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard de quelconques marques, brevets ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

## 12.7 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

### Responsable du document de référence

Éric Le Gentil, Président-Directeur Général

### Attestation du responsable du document de référence

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion (cf. table de concordance figurant en page 345), présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de Référence :

- Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :  
le rapport de gestion, les comptes consolidés, les comptes annuels de la Société ainsi que les rapports des commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document de Référence de l'exercice 2015 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 mars 2016, sous le numéro de dépôt D.16-0199, respectivement aux pages 14 à 54, 186 à 233 et 236 à 263.
- Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :  
le rapport de gestion, les comptes consolidés, les comptes annuels de la Société ainsi que les rapports des commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document de Référence de l'exercice 2014 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 avril 2015, sous le numéro de dépôt D.15-0319, respectivement aux pages 13 à 56, 181 à 227, 229 à 258.

Les informations incluses dans ces deux Documents de Référence autres que celles visées ci-dessus, sont le cas échéant, remplacées ou mises à jour par les informations incluses dans le présent Document de Référence. Ces deux Documents de Référence sont accessibles au siège social de la Société et sur le site internet [www.mercialys.fr](http://www.mercialys.fr).

Paris, le 21 mars 2017,

Eric LE GENTIL

Président-Directeur général

## 12.8 RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004 DU 29 AVRIL 2009 – TABLEAU DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent document, le tableau thématique suivant permet d'identifier les informations minimales requises par l'annexe 1 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 :

	Pages
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b>	
1.1. Responsable du document de référence	341
1.2. Attestation du responsable du document de référence	341
<b>2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES</b>	<b>114</b>
<b>3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES</b>	<b>31 à 35</b>
<b>4. FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>194 à 204</b>
<b>5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR</b>	
5.1. Histoire et évolution de la Société	
5.1.1. Dénomination sociale	322
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement	322
5.1.3. Date de constitution et durée de la Société	322
5.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable	322
5.1.5. Historique de la Société	339
5.2. Investissements	40 à 41, 213, 229 à 231
<b>6. APERÇUS DES ACTIVITÉS</b>	<b>17 à 22, 48</b>
<b>7. ORGANIGRAMME</b>	
7.1. Description sommaire du Groupe	186
7.2. Liste des filiales importantes	187 à 189, 220, 281
<b>8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS</b>	
8.1. Propriétés immobilières – immobilisations corporelles	48 à 54, 229
8.2. Aspects environnementaux	153 à 161
<b>9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT</b>	
9.1. Situation financière	22, 26 à 29, 236 à 246
9.2. Résultat d'exploitation	33 à 39
<b>10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX</b>	
10.1. Informations sur les capitaux	27, 214
10.2. Flux de trésorerie	28, 213
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement	38 à 39, 236 à 239
10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux	n/a
10.5. Sources de financement attendues	n/a
<b>11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	<b>340</b>
<b>12. INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>	<b>42</b>
<b>13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE</b>	<b>42</b>
<b>14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE</b>	
14.1. Composition des organes d'administration et de direction	72 à 74
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction Générale	113
<b>15. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES</b>	
15.1. Rémunération versée et avantages en nature	92 à 112
15.2. Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages	248, 249

	Pages
<b>16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
16.1. Date d'expiration des mandats	73, 75 à 91
16.2. Contrats de services liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales	113
16.3. Informations sur les Comités du Conseil d'Administration	122 à 124
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	116
<b>17. SALARIÉS</b>	
17.1. Nombre de salariés	162 à 163
17.2. Participations et stock-options	335
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	163
<b>18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
18.1. Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	63, 336 à 337
18.2. Existence de droits de vote différents	n/a
18.3. Contrôle direct et indirect – Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	n/a
18.4. Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	n/a
	<b>179 à 185, 250 à 254, 279 à 280</b>
<b>19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉES</b>	
<b>20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS</b>	
20.1. Informations financières historiques	26 à 29, 210 à 257, 262 à 283, 341
20.2. Informations financières pro forma	n/a
20.3. États financiers	210 à 257, 262 à 282 208 à 209, 260 à 261, 341
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	31 décembre 2016
20.5. Date des dernières informations financières	n/a
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	67
20.7. Politique de distribution des dividendes	202
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	31 à 42
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	n/a
<b>21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	
21.1. Capital social	333
21.2. Acte constitutif et statuts	327 à 333
<b>22. CONTRATS IMPORTANTS</b>	
<b>23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERT ET DÉCLARATION D'INTÉRÊT</b>	
<b>24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	
<b>25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	

## 12.9 RAPPORT FINANCIER ANNUEL – TABLE DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent document de référence, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

	Pages
Comptes sociaux	262 à 282
Comptes consolidés	210 à 257
Rapport de gestion	345
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	341
Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	208 à 209, 260 à 261
Communication relative aux honoraires des contrôleurs légaux des comptes	115
Rapport du Président du Conseil d'Administration portant notamment sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques	116 à 131
Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques	141 à 142

## 12.10 RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – TABLE DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent document de référence, les informations qui constituent le rapport de gestion du Conseil d'Administration prévu par les articles L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce :

	Pages
Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé	265
Résultats de l'activité de la Société, de ses filiales et des sociétés qu'elles contrôlent	18 à 42
Indicateurs clés de performance	31
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	18 à 42
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	186
Dettes fournisseurs – Délai de paiement	289
Progrès réalisés ou difficultés rencontrées	18 à 42
Description des principaux risques et incertitudes	194 à 204
Indications sur l'utilisation des instruments financiers : objectifs, politique de la Société en matière de gestion des risques financiers	243
Informations sur les risques de marché (taux, change, actions)	194, 243
Informations sur les risques pays	n/a
Événements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice et la date du Rapport de gestion	42
Évolution prévisible et perspectives d'avenir	42
Mode de Direction Générale de la Société	92
Mandats et fonctions des mandataires sociaux	73, 75 à 91
Rémunération des mandataires sociaux	92 à 112
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	338
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	113
Informations sociales et environnementales	146 à 175
Informations sur la politique du risque d'accident technologique	n/a
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (et consolidés)	216, 265
Principaux actionnaires et répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2016	337
Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	125
État de la participation des salariés au capital social	337
Achat et ventes d'actions propres	64 à 66
Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat	67
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	67
Activités de la Société en matière de recherche et développement	340
Observations formulées par le Comité d'entreprise sur la situation économique et sociale	n/a
<b>Annexes</b>	
Tableau de suivi des délégations en matière d'augmentation de capital	334
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	289
Rapport du Président du Conseil d'Administration	116 à 131

## 12.11 RSE - TABLE DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent document, le tableau synthétique suivant permet d'identifier les informations minimales requises par : l'article 225 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, l'article 173 de la loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, l'article 4 de la loi relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire du 11 février 2016. Il comporte aussi les informations requises par la Global Reporting Initiative (GRI).

Intitulé Article 225 loi Grenelle 2	Intitulé GRI G4	Référence GRI G4	Page
<b>STRATÉGIE ET ANALYSE</b>			
	Déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation	G4 - 1	2, 129
	Description des principaux impacts, risques et opportunités	G4 - 2	7, 129, 146 à 148
<b>PROFIL DE L'ORGANISATION</b>			
	Nom de l'organisation	G4 - 3	322
	Principales marques et principaux produits et services	G4 - 4	4, 11, 51 à 54
	Lieu où se trouve le siège de l'organisation	G4 - 5	322
	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités	G4 - 6	11, 50
	Mode de propriété et forme juridique	G4 - 7	322
	Marchés desservis	G4 - 8	5, 7, 11, 51 à 54, 151
	Taille de l'organisation	G4 - 9	5, 162, 255, 283
	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement survenus au cours de la période de reporting	G4 - 13	12 à 15, 17 à 22, 168, 186
	Affiliations à des associations ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts	G4 - 16	148
<b>ASPECTS ET PÉRIMÈTRES PERTINENTS IDENTIFIÉS</b>			
	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation	G4 - 17	186, 220, 281 à 282
	Processus de contenu et périmètre des Aspects	G4 - 18	168
	Inventaire de tous les aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu	G4 - 19	146 à 148
	Pour chacun des aspects pertinents, indication du périmètre de l'aspect au sein de l'organisation	G4 - 20	146 à 148
	Pour chacun des aspects pertinents, indication du périmètre de l'aspect en dehors de l'organisation	G4 - 21	146 à 148
	Raisons et conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans les rapports antérieurs	G4 - 22	168 à 169
<b>PROFIL DU RAPPORT</b>			
	Période de reporting (fiscale ou calendaire par exemple)	G4 - 28	168
	Date du dernier rapport publié, le cas échéant	G4 - 29	341
	Cycle de reporting (annuel, bi annuel)	G4 - 30	168
	Personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	G4 - 31	68
	Option de conformité choisie par l'organisation Référence au rapport de vérification externe	G4 - 32	174 à 175
	Vérification externe du rapport Champ d'étude de la vérification Relation entre l'organisation et les vérificateurs Instance supérieure de gouvernance ou cadres dirigeants participent à la démarche pour solliciter une vérification du rapport de développement durable	G4 - 33	174 à 175

Intitulé Article 225 loi Grenelle 2	Intitulé GRI G4	Référence GRI G4	Page
<b>GOVERNANCE</b>			
	Structure de gouvernance de l'organisation Identification des comités responsables des décisions relatives aux impacts économiques, environnementaux et sociaux	G4 - 34	3, 73, 92, 132 à 140
	Processus de délégation de pouvoir de l'instance supérieure de gouvernance aux cadres dirigeants et aux salariés concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux	G4 - 35	127 à 128
	Cadres dirigeants responsables des thèmes économiques, environnementaux et sociaux	G4 - 36	92, 150
	Composition de l'instance de gouvernance et de ses comités	G4 - 38	3, 92
	Président de l'instance de gouvernance est également membre de la direction	G4 - 39	92
	Processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités et critères utilisés pour la nomination et la sélection des membres de l'instance supérieure de gouvernance	G4 - 40	119, 132
	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêt soient évités et gérés	G4 - 41	113, 139
	Rôles de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants dans le développement, l'approbation, et l'actualisation de la mission, des valeurs ou énoncés de mission, stratégie, politiques et objectifs de l'organisation concernant les impacts économiques, environnementaux et sociaux	G4 - 42	122 à 124
	Mesures prises pour développer ou améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance relative aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux	G4 - 43	121, 150, 174 à 175
	Processus d'évaluation de la performance de l'instance supérieure de gouvernance relatif aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux	G4 - 44	97
	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux	G4 - 45	126
	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'examen de l'efficacité du processus de gestion des risques de l'organisation concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux	G4 - 46	122, 136 à 137
	Fréquence de l'examen des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux par l'instance supérieure de gouvernance	G4 - 47	122
	Comité ou poste de plus haut niveau qui examine et approuve de façon officielle le rapport de développement durable de l'organisation et s'assure que tous les Aspects pertinents sont traités	G4 - 48	121
	Politique de rémunération en vigueur à l'égard de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants Lien entre les critères de performance de la politique de rémunération et les objectifs économiques, environnementaux et sociaux de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants	G4 - 51	92 à 112, 133
	Processus de détermination de la rémunération	G4 - 52	92 à 112, 137, 163, 296 à 297
	Mode de sollicitation et de prise en compte des opinions des parties prenantes en matière de rémunération	G4 - 53	92 à 112, 137

Intitulé Article 225 loi Grenelle 2	Intitulé GRI G4	Référence GRI G4	Page
<b>SOCIAL</b>			
Effectif total	Taille de l'organisation Nombre de salarié par type de contrat de travail et par sexe	G4 - 9 G4 - 10	162, 166, 255, 283
Répartition des salariés par sexe	Nombre de salarié par type de contrat de travail et par sexe	G4 - 10	162, 166
Répartition des salariés par âge			167
Répartition des salariés par zone géographique	Répartition de l'effectif total par région et par sexe	G4 - 10	169
Embauches	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés	G4 – LA1	162 à 163
Licenciements	Taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique	G4 – LA1	162 à 163, 167
Rémunérations	Valeur économique directe créée et distribuée	G4 – EC1	7, 163, 283
Evolution des rémunérations	Valeur économique directe créée et distribuée	G4 – EC1	163
Organisation du temps de travail			162, 283
Absentéisme	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme	G4 – LA6	165 à 166
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	G4 - 11	165
Bilan des accords collectifs			165 à 166
Conditions de santé et de sécurité au travail			
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	Accord conclu avec les syndicats abordant les questions de santé et de sécurité	G4 – LA8	165
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme Proportion de journées de travail perdues et nombre total de décès liés au travail, par zone géographique et par sexe	G4 – LA6	165 à 166
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	G4 – LA10	164
Nombre total d'heures de formation	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	G4 – LA9	5, 164
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes		G4 – LA12 G4 – LA13	166
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Composition des instances de gouvernance et répartition des salariés par catégorie professionnelle, en fonction de sexe, de la tranche d'âge, de l'appartenance à une minorité et d'autres indicateurs de diversité	G4 – LA12	73, 166
Politique de lutte contre les discriminations			166 à 167
<b>ÉTHIQUE ET INTÉGRITÉ</b>			
	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement tels que les codes de conduite et d'éthique	G4 - 56	113, 127 à 128, 138 à 140, 164
Les actions engagées pour prévenir la corruption	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	G4 – SO4	164

Intitulé Article 225 loi Grenelle 2	Intitulé GRI G4	Référence GRI G4	Page
<b>DROITS DE L'HOMME</b>			
Promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives au respect de la liberté d'association			169
Promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession			169
Promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives à l'élimination du travail forcé ou obligatoire			169
Promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives à l'abolition effective du travail des enfants			169
L'impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional			7, 148, 152
Les autres actions engagées en faveur des droits de l'homme			169
<b>ENVIRONNEMENT</b>			
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement			150 à 151, 154
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement			151
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions			153 à 154, 200
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement			153 à 154, 157 à 158, 200
Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Poids total de déchets, par type et par mode de traitement	G4 – EN23	156 à 157
Engagements sociétaux en faveur du développement durable, de l'économie circulaire			156 à 157
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité			153, 156 à 157, 200
Mesures en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire			169
Consommation d'eau	Volume total d'eau prélevé par source	G4 – EN8	157 à 158
Approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales			169
Consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Consommations de matières en poids ou en volume	G4 – EN1	169
Consommation d'énergie	Consommation énergétique au sein de l'organisation Intensité énergétique	G4 – EN3 G4 – EN5	154 à 156
Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	Réduction de la consommation énergétique	G4 – EN6	154 à 156

Intitulé Article 225 loi Grenelle 2	Intitulé GRI G4	Référence GRI G4	Page
Rejets de gaz à effet de serre	Emissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	G4 – EN15	129, 158 à 161, 170
	Emissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 2) liées à l'énergie	G4 – EN16 G4 – EN17	
	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 3)	G4 – EN18	
	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	G4 – EN19	
	Réduction des émissions de gaz à effet de serre	G4 – EN20	
	Emissions de substances appauvrissant la couche d'ozone		
Recours aux énergies renouvelables			154 à 156
Utilisation des sols			169
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité			158
	Impacts environnementaux substantiels du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation dans le cadre de son activité, et des déplacements des membres de son personnel	G4 – EN30	160 à 161
Adaptation aux conséquences du changement climatique	Implications financières et autres risques et opportunités pour les activités de l'organisation liés au changement climatique	G4 – EC2	129, 161
Conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit			129, 158 à 161
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	Montant des amendes substantielles et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et réglementations en matière d'environnement	G4 – EN29	169, 250
<b>SOCIÉTAL</b>			
<b>Économie</b>			
L'impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales			152
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations (notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines)			148
Les actions de partenariat ou de mécénat			152
La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux			149, 152
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale			149, 152, 158
Résultats des enquêtes de satisfaction client		G4 – PR5	151
L'importance de la sous-traitance			152, 181 à 183
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs			128 à 129, 153, 200
<b>Implication des parties prenantes</b>			
	Liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue	G4 - 24	7, 148
	Critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue	G4 - 25	146
	Approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes et précision si un dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport	G4 - 26	146, 150 à 151
	Thèmes et préoccupations soulevés dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting	G4 - 27	146, 150 à 151

## 12.12 GLOSSAIRE

### BIODIVERSITÉ

La biodiversité désigne l'ensemble des espèces vivantes. Elle englobe la diversité des gènes, des espèces et des écosystèmes et la façon dont ceux-ci interagissent.

### BREEAM (BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

BREEAM est la méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments développée par le *Building Research Establishment*, un organisme privé britannique de recherche en bâtiment. Il est l'équivalent du référentiel HQE (Haute Qualité Environnementale) de l'Afnor en France ([www.breeam.com](http://www.breeam.com)).

### CENTRE COMMERCIAL

Un centre commercial est un ensemble de boutiques regroupées autour d'une ou plusieurs enseignes locomotives (grandes surfaces alimentaires ou spécialisées) assurant un flux de clientèle ou de prospects. Selon le CNCC, un centre commercial doit comprendre au moins 20 magasins ou services, pour une surface commerciale utile (SCU) d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>.

### CNCC (CONSEIL NATIONAL DES CENTRES COMMERCIAUX)

Le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) est l'organisation professionnelle française fédérant l'ensemble des professionnels de l'industrie des centres commerciaux (promoteurs, gestionnaires, investisseurs, enseignes, commerçants, conseils et prestataires de services) ([www.cncc.com](http://www.cncc.com)).

### COÛT DE LA DETTE

Le coût de la dette correspond au coût moyen de la dette tirée de Mercialis. Il intègre l'ensemble des instruments de financement émis à court et à long terme.

### EBITDA

*Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization* (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement). L'équivalent comptable français est l'excédent brut d'exploitation.

### ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables sont des sources d'énergie qui se reconstituent plus rapidement qu'elles ne sont utilisées et sont donc inépuisables à l'échelle de l'humanité. Les énergies renouvelables sont fournies par le soleil, le vent, la chaleur de

la terre, les chutes d'eau, les marées ou encore la croissance des végétaux. Elles engendrent peu de déchets ou émissions polluantes.

### EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

Association à but non lucratif fondée en 1999, regroupant de nombreuses sociétés foncières cotées en Europe. L'EPRA émet notamment des recommandations concernant la publication des informations financières, afin d'assurer l'homogénéité et la comparabilité d'un certain nombre de ratios financiers et opérationnels entre les foncières (<http://www.epra.com>).

### EPRA NNAV

Actif net réévalué hors droits de mutation, après prise en compte de la fiscalité latente et de la réévaluation en valeur de marché de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur liquidative d'une foncière.

### FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)

Le FFO est le résultat des opérations sur lequel communique Mercialis. Cet indicateur de gestion correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession nettes, des dépréciations d'actifs éventuelles, et d'autres effets non récurrents.

### GSA (GRANDE SURFACE ALIMENTAIRE)

Il s'agit d'un magasin alimentaire dont la surface commerciale utile est supérieure à 750 m<sup>2</sup>.

### GSS (GRANDE SURFACE SPÉCIALISÉE)

Il s'agit d'un magasin spécialisé dans un secteur d'activité particulier (sport, électroménager, jouets...) dont la surface commerciale utile est supérieure à 750 m<sup>2</sup>.

### GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Le Grenelle de l'Environnement est un ensemble de rencontres politiques qui ont été organisées en France du 6 juillet au 25 octobre 2007. Elles ont réuni les représentants de l'État et de la société civile afin de prendre des décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable. Les engagements pris lors de ces consultations ont donné lieu à cinq grands textes législatifs : la loi dite Grenelle I, la loi sur la responsabilité environnementale, la loi OGM, la loi d'organisation et de régulation des transports ferroviaires, et la loi dite Grenelle II. Ces différents textes ont instauré des mesures touchant les secteurs de l'énergie, du bâtiment, des transports, de la biodiversité, des risques pour l'environnement et de la santé.

**ICR (INTEREST COST RATIO)**

Ratio de taux de couverture des frais financiers : rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endettement financier net.

**ICC (INDICE DU COÛT DE CONSTRUCTION)**

L'indice du coût de la construction (ICC) mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire en France métropolitaine. C'est un indice de prix, fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers, etc.). Cet indice est utilisé, avec l'ILC, pour l'indexation des loyers de commerce ([www.insee.fr](http://www.insee.fr)).

**ILC (INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX)**

L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) est constitué de la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, de celle des prix de la construction neuve et de celle du chiffre d'affaires du commerce de détail. Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale. Cet indice est utilisé, avec l'ICC, pour l'indexation des loyers de commerce ([www.insee.fr](http://www.insee.fr)).

**LMG (LOYER MINIMUM GARANTI)**

Loyer Minimum Garanti inscrit dans le contrat de bail. Le LMG représente la partie fixe du loyer, à laquelle peuvent s'ajouter des clauses de loyer variable.

**LTV (LOAN-TO-VALUE) OU RATIO D'ENDETTEMENT**

Cet indicateur est une mesure du ratio d'endettement des foncières. Il est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur d'expertise du patrimoine en part totale, incluant ou hors droits de mutation, plus la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

**LOYERS FACTURÉS**

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, hors droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

**LOYERS NETS**

Revenus locatifs, nets des charges sur immeubles et des charges locatives et impôt foncier non refacturables aux preneurs.

**LOYERS VARIABLES**

Loyers répondant à des clauses contractuelles spécifiques, généralement établies sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire. Les loyers variables complètent

généralement le Loyer Minimum Garanti (LMG) et se déclenchent si certains seuils de performance sont atteints par le preneur.

**NOTATION FINANCIÈRE**

Les agences de notation (Standard & Poor's dans le cas spécifique de Mercialys) attribuent, après une analyse détaillée de différents critères financiers des entreprises, une notation financière permettant d'évaluer la qualité de signature de l'emprunteur et le niveau de risque associé aux instruments de dette de cet émetteur.

**PARTIE PRENANTE**

Acteur, individuel ou collectif, activement ou passivement concerné par les décisions ou les projets de Mercialys. Une partie prenante peut être interne (salariés) ou externe (actionnaires, clients, fournisseurs, État...).

**PÉRIMÈTRE COURANT/CONSTANT**

Le périmètre courant intègre la totalité du patrimoine de Mercialys à une date donnée, c'est-à-dire tous les actifs détenus en portefeuille sur la période analysée.

Le périmètre constant retire l'impact des effets de périmètres (acquisitions et cessions) sur la période analysée, afin d'assurer une base de comparaison stable dans le temps.

**PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT (PIPELINE CONTRÔLÉ/PIPELINE POTENTIEL)**

Le pipeline de développement regroupe l'ensemble des investissements que Mercialys prévoit d'effectuer sur une période donnée. Il peut s'agir d'extensions, de rénovations, de créations ou d'acquisitions d'actifs ou de sociétés portant des actifs.

Mercialys divise son pipeline en deux catégories :

- le pipeline contrôlé, qui regroupe les projets en cours de réalisation ou au stade d'étude avancée, pour lesquels Mercialys dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu (ou est en voie d'obtenir) toutes les autorisations administratives nécessaires ;
- le pipeline potentiel, qui regroupe les projets identifiés pour lesquels les montages et les négociations sont en cours.

**RETAIL PARK**

Terme anglo-saxon utilisé pour désigner un centre commercial à ciel ouvert disposant d'un parking commun à l'ensemble des points de vente. Un *retail park* est généralement conçu comme un parcours commercial homogène, ce qui contribue à l'expérience d'achat.

**REVENUS LOCATIFS**

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, incluant les droits d'entrée et les indemnités de déspecialisation.

### SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE)

Le régime fiscal des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) a été instauré par la loi de finance n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 et est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2003. Ce régime concerne des sociétés foncières investissant dans des actifs immobiliers en vue de leur location. En contrepartie d'une distribution significative de ses revenus (95 % des revenus récurrents tels que déterminés au travers du résultat social et 60 % des plus-values de cessions d'actifs), les SIIC sont exonérées de l'impôt sur les sociétés.

### SURFACE BÂTIE

Surface totale de terrain occupée par les bâtiments ou les parties de bâtiments d'un centre commercial.

### SURFACE COMMERCIALE UTILE

La surface commerciale utile (SCU) d'un centre commercial, dite aussi *Gross Leasable Area* (GLA) ou Surface locative brute, correspond à la somme des surfaces de vente des commerces qui le compose, excluant les espaces collectifs de circulation (allées des galeries commerciales). La surface commerciale utile comprend les réserves et les locaux techniques.

### SURFACE DE VENTE

La surface de vente correspond à la surface consacrée à la circulation des clients lors de leurs achats et du paiement (caisses), de la surface utilisée pour l'exposition des produits mis en vente et des espaces de circulation du personnel préposé à la vente. La surface de vente n'intègre pas les réserves et les locaux techniques.

### TAUX D'EFFORT OU COÛT D'OCCUPATION

Le taux d'effort, ou coût d'occupation, est le rapport entre le montant TTC du loyer et des charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires TTC.

### TAUX DE CAPITALISATION

Le taux de capitalisation correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du commerce éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur hors droits de mutation du patrimoine.

### TAUX DE RECOUVREMENT

Le taux de recouvrement correspond, à l'échéance d'une période considérée, à la proportion des loyers, charges et travaux facturés par Mercialys à ses preneurs qui a été effectivement encaissée.

### TAUX DE RENDEMENT

Le taux de rendement correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du commerce éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur droits de mutation inclus du patrimoine.

### TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA

Le taux de rendement initial net EPRA correspond aux loyers nets annualisés rapporté à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

### TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ EPRA

Le taux de rendement initial net majoré EPRA correspond aux loyers nets annualisés corrigés des gains de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires, rapporté à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

### TAUX DE VACANCE TOTAL

Le taux de vacance total correspond à la valeur locative des locaux vacants, rapportée au loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + la valeur locative des locaux vacants.



Conception & réalisation : sequoia  
© makheh

Crédit photos : Vigouroux perspective, Arnault de Giron, Alfred Cromback, Christophe Picci,  
Alexis Frespuech, Nicola Gleichauf, Vincent Mahamadaly, iStock.

Les papiers sont issus de forêts gérées durablement et de sources contrôlées, 100 % recyclés.





NOTRE PROXIMITÉ NOUS ENGAGE

**MERCIALYS**

148, rue de l'Université - 75007 Paris

Tél. : +33 (0)1 53 70 23 30

E-mail : [contact@mercialys.com](mailto:contact@mercialys.com)

[www.mercialys.com](http://www.mercialys.com)