MERCIALYS

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

—

2015

ERRATUM

Les tableaux suivants annulent et remplacent les tableaux figurant dans le document initialement publié :

PAGE 57

	Capital		Droits de vote en Assemblée Générale	
	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	37 887 748	41,16	37 887 748	41,27
dont groupe Casino	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,27*
dont autres actionnaires	*918 734*	*1,00*	*918 734*	*1,00*
Groupe Generali	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Auto-détention	235 334	0,26	0	0,00
Public	46 552 342	50,57	46 552 342	50,70
TOTAL	**92 049 169**	**100,00**	**91 813 835**	**100,00**

PAGE 292

	Situation au 31/12/2014			
	Actions		Droits de vote en Assemblée Générale	
Actionnaires	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	36 969 240	40,16	36 969 240	40,25
dont groupe Casino	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,25*
dont autres actionnaires	*226*	*0*	*226*	*0*
Groupe Generali	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention	194 695	0,21	0	0
Public	47 511 489	51,62	47 511 489	51,72
dont au porteur	*47 068 165*	*51,13*	*47 068 165*	*51,24*
dont au nominatif	*443 324*	*0,48*	*443 324*	*0,48*
	92 049 169	**100,00**	**91 854 474**	**100,00**

PAGE 293

	Situation au 31/12/2015			
	Actions		Droits de vote en Assemblée Générale	
Actionnaires	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	37 887 748	41,16	37 887 748	41,25
dont groupe Casino	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,25*
dont autres actionnaires	*918 734*	*1,00*	*918 734*	*1,00*
Groupe Generali	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention	191 334	0,21	0	0
Public	46 596 342	50,62	46 596 342	50,73
dont au porteur	*46 214 555*	*50,21*	*46 214 555*	*50,31*
dont au nominatif	*381 787*	*0,41*	*381 787*	*0,42*
	92 049 169	**100,00**	**91 857 835**	**100,00**

	Situation au 31/01/2016			
	Actions		Droits de vote en Assemblée Générale	
Actionnaires	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	37 887 748	41,16	37 887 748	41,27
dont groupe Casino	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,27*
dont autres actionnaires	*918 734*	*1,00*	*918 734*	*1,00*
Groupe Generali	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention	235 334	0,26	0	0
Public	46 552 342	50,57	46 552 342	50,70
dont au porteur	*46 171 138*	*50,16*	*46 171 138*	*50,29*
dont au nominatif	*381 204*	*0,41*	*381 204*	*0,42*
	92 049 169	**100,00**	**91 813 835**	**100,00**

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 mars 2016, conformément à l'article 212-13 du Réglement général de l'Autorité des marchés financiers.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilitéde ces signataires.

SOMMAIRE

Message du Président 2
La gouvernance 3
Carte d'identité 4
Chiffres clés 6
Mercialys en Bourse 7
Faits marquants de l'année 2015 8

01. RAPPORT D'ACTIVITÉ 13
1.1 Mercialys a bénéficié de la livraison de quatre projets en 2015 engendrant 3,2 millions d'euros de loyers en base annuelle 14
1.2 Des acquisitions de projets de transformation de GSA contribuant immédiatement à hauteur de 17,3 millions d'euros annualisés sur les loyers 15
1.3 Acquisition de cinq sites à transformer auprès de Monoprix dans le cadre du développement d'un segment de commerce de centre-ville, représentant 6,5 millions d'euros de loyers en base annuelle 15
1.4 Un pipeline de développements significatif dont Mercialys bénéficiera dès 2016 au travers de nouvelles livraisons représentant 10,4 millions d'euros de loyers annualisés 16
1.5 Des cessions de participations minoritaires dans le cadre de l'allocation d'actifs et de la préservation du profil financier solide de Mercialys 17
1.6 L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de + 3,4 % sur 12 mois 17
1.7 Des conditions de financement favorables pour le développement de Mercialys 18

02. RAPPORT FINANCIER 21
2.1 États financiers 22
2.2 Principaux faits marquants 2015 25
2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année 27
2.4 Commentaires sur l'activité et les résultats consolidés 27
2.5 Commentaires sur les résultats consolidés 30
2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier 36
2.7 Perspectives 38
2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période 38
2.9 Mesures de performance EPRA 39

03. PATRIMOINE ET ÉVALUATION 43
3.1 Un patrimoine évalué à 3 542 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2015 44
3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés 45
3.3 Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel 46
3.4 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de Mercialys 51

04. VIE BOURSIÈRE 55
4.1 Marché du titre Mercialys 56
4.2 Répartition du capital et des droits de vote au 31 janvier 2016 57
4.3 Franchissements de seuils 57
4.4 Programme de rachat d'actions 58
4.5 Convention d'actionnaires 60
4.6 Politique de distribution 60
4.7 Politique de communication 61

05. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 63
5.1 Conseil d'Administration – Direction Générale 64
5.2 Commissaires aux comptes 98
5.3 Rapport du Président 101
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. 124

06. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE .. 127
6.1 La stratégie RSE de Mercialys 128
6.2 Maîtriser les impacts environnementaux 131
6.3 Développer l'engagement des collaborateurs 137
6.4 Collaborer avec les parties prenantes pour améliorer la performance RSE 142
6.5 Mesurer, suivre et piloter la performance RSE 146

07. ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC LES AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO 157
7.1 Organisation opérationnelle 158
7.2 Relations avec les autres sociétés du groupe Casino 159
7.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys 166

08. ANALYSE DES RISQUES 171
8.1 Facteurs de risques 172
8.2 Assurances et couverture des risques 181

09. COMPTES CONSOLIDÉS 185
9.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 186
9.2 États financiers 188
9.3 Notes aux états financiers consolidés 193

10. COMPTES SOCIAUX ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015 235
10.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 236
10.2 États financiers 238
10.3 Annexe aux comptes sociaux 241
10.4 Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices 258
10.5 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 259

11. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 265
11.1 Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Extraordinaire 266
11.2 Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre 267
11.3 Projets de résolutions 268

12. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 277
12.1 Informations générales 278
12.2 Acte constitutif et statuts 283
12.3 Documents accessibles au public 289
12.4 Capital social 289
12.5 Historique 295
12.6 Recherche et développement, brevets et licences 296
12.7 Responsable du document de référence 297
12.8 Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2009 – Tableau de concordance 298
12.9 Rapport financier annuel – Table de concordance 300
12.10 Rapport de gestion du Conseil d'Administration – Table de concordance 301
Annexe : échéancier des dettes fournisseurs 302

MESSAGE DU PRÉSIDENT

“Cette stratégie s’appuie sur nos valeurs : proximité, engagement, agilité et innovation.”

Chers actionnaires,

2015 aura marqué le 10e anniversaire de l’introduction en Bourse de Mercialys, mais également une étape majeure d’innovation et de réussite dans le développement de votre Société.

Tout d’abord, le modèle de foncière leader de proximité de Mercialys a une nouvelle fois fait la preuve de son efficacité : la croissance organique des loyers est au plus haut depuis cinq ans à +3,5 %, et le résultat récurrent a progressé de +5,8 %, ce qui permet de proposer à l’Assemblée Générale un dividende en hausse de +7,3 %.

Ce modèle, dont l’attractivité a démontré sa pérennité, concentré sur des actifs de taille humaine au sein des régions françaises parmi les plus attractives en termes de démographie et de conditions économiques, est inédit parmi les foncières françaises cotées. Sur cette base, une stratégie de création de valeur durable est mise en œuvre, au service des commerçants et des clients des galeries Mercialys.

Cette stratégie s’appuie sur nos valeurs : proximité, engagement, agilité et innovation.

L’année 2015 illustre chacune de ces valeurs au travers des nombreuses initiatives qui ont été menées à un rythme accéléré par les équipes de Mercialys, au cœur desquelles figurent les développements. Ainsi, après une 1re vague importante d’investissements en 2014, votre foncière a continué à alimenter un pipeline de projets nombreux et variés dans leur nature et leur ampleur, mais toujours axés sur la proximité avec nos clients et la cohérence entre l’ADN des actifs de Mercialys et les enseignes qui nous rejoignent.

Ces projets ont la particularité d’être réalisés à partir d’actifs d’ores et déjà existants, produisant immédiatement des loyers, mais aussi d’être livrés à un horizon rapide et participeront ainsi à la croissance des résultats courants dès 2016.

Le déploiement d’une marque transverse G La Galerie, la commercialisation auprès d’enseignes nouvelles ou innovantes et de 35 moyennes surfaces qui représenteront les nouvelles locomotives de nombreux sites, démontrent également la capacité de l’entreprise à s’adapter en permanence, tout comme les enseignes et nos clients font régulièrement évoluer leurs concepts et leurs modes de consommation.

Au vu de la qualité des résultats 2015, Mercialys peut affirmer sa confiance dans ses perspectives 2016, tablant sur une croissance organique des loyers hors indexation de +2 % et une hausse de +2 % du FFO par rapport à 2015.

ÉRIC LE GENTIL
Président-Directeur Général de Mercialys

LA **GOUVERNANCE**

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Éric Le Gentil
Président-Directeur Général de Mercialys

Bernard Bouloc
Professeur agrégé de droit privé

Anne-Marie de Chalambert
Administratrice de sociétés

Élisabeth Cunin-Diéterlé
Présidente du Directoire du groupe Camaieu

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-Dieterlé
Présidente du Directoire du groupe Camaieu

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 Rebillard
Directeur Général Délégué

Vincent Ravat
Directeur Général Adjoint

CARTE D'IDENTITÉ

CRÉÉE EN 2005 PAR CASINO, MERCIALYS EST L'UNE DES PRINCIPALES SOCIÉTÉS FONCIÈRES EN FRANCE ET EN EUROPE, SPÉCIALISÉE DANS LA VALORISATION, LA TRANSFORMATION ET L'ANIMATION DES CENTRES COMMERCIAUX.

Mercialys détient et gère des actifs composés, pour l'essentiel, de galeries commerciales, de cafétérias attenantes à des hypermarchés ou des supermarchés du groupe Casino et des actifs de centre- ville. Elle loue ses locaux principalement à des enseignes nationales, succursalistes ou franchisés, ainsi qu'à des commerces indépendants.

Avec 64 sites majeurs sur l'ensemble de la France Métropolitaine, en Corse et, depuis 2007, à La Réunion, totalisant une surface locative brute bâtie de 919 500 m², Mercialys compte parmi les principaux acteurs des centres commerciaux en France.

La société a vocation à valoriser et développer son patrimoine immobilier et à poursuivre son développement sur le marché de l'immobilier commercial en France, en s'appuyant notamment sur une relation privilégiée avec le groupe Casino.

Des activités à forte valeur ajoutée

Mercialys réalise 100 % de son activité dans un secteur particulièrement dynamique de l'immobilier en France.

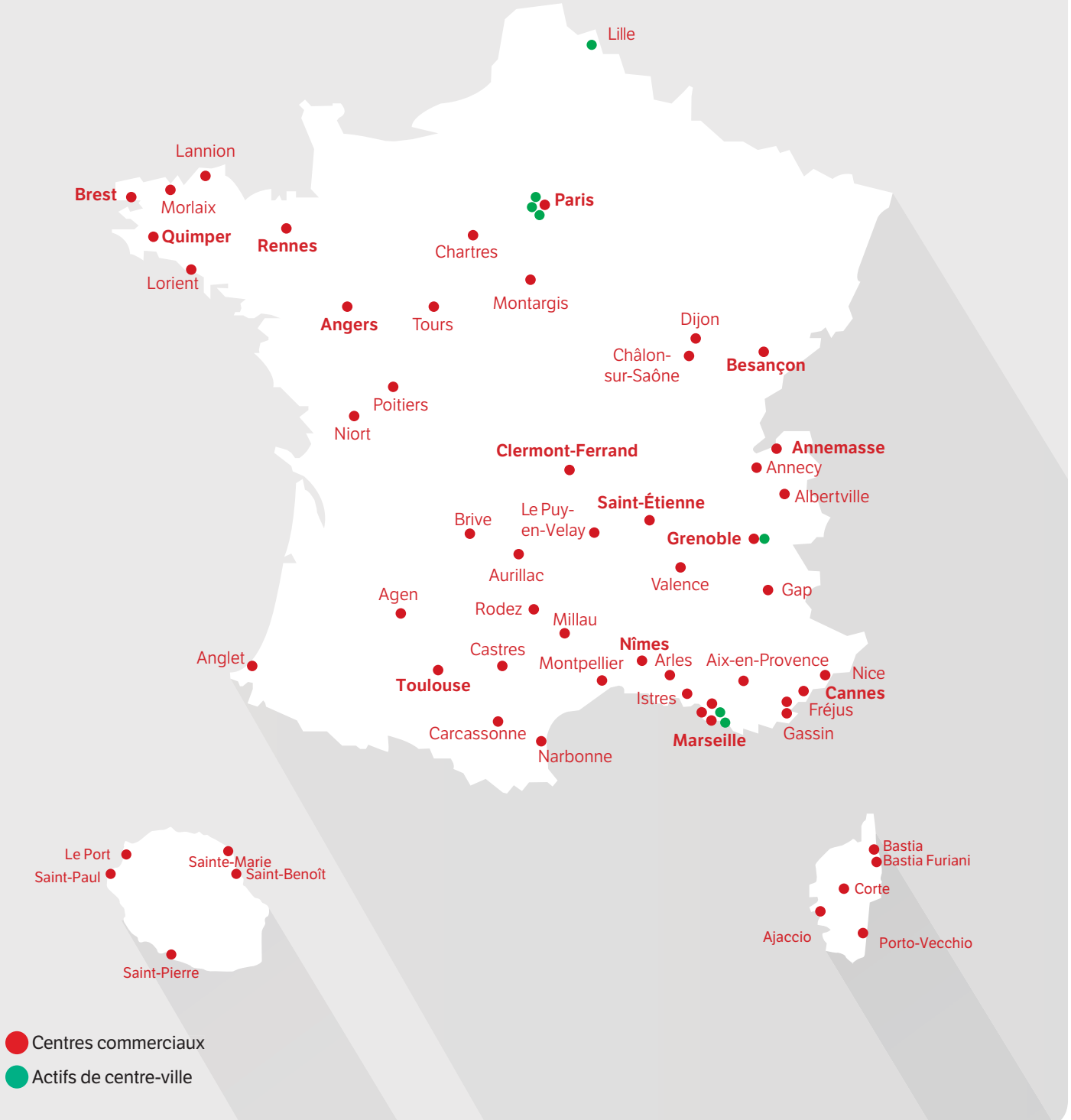
Elle bénéficie d'une bonne visibilité de la croissance de ses revenus et cash-flow, du fait notamment de l'indexation annuelle des loyers, du faible taux de vacance et du faible taux de rupture des baux.

VALEUR DU PATRIMOINE
(millions d'euros)
3 542

NOMBRE DE CENTRES
64

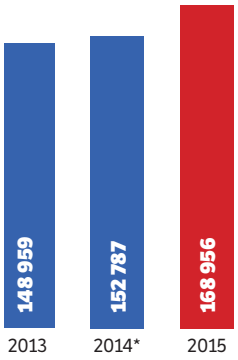
SURFACE LOCATIVE
919 500 m²

MERCIALYS, UN ACTEUR CLÉ DES CENTRES COMMERCIAUX EN FRANCE

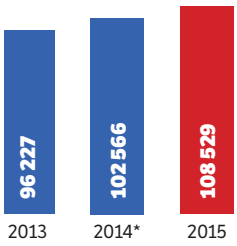


CHIFFRES CLÉS

REVENUS LOCATIFS
(en milliers d'euros)

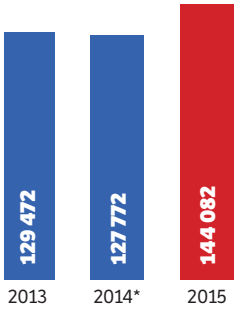


FFO
(en milliers d'euros)

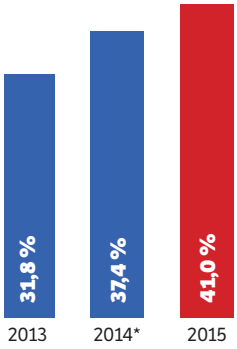


19,48 €
ANR triple net EPRA/action

EBITDA
(en milliers d'euros)



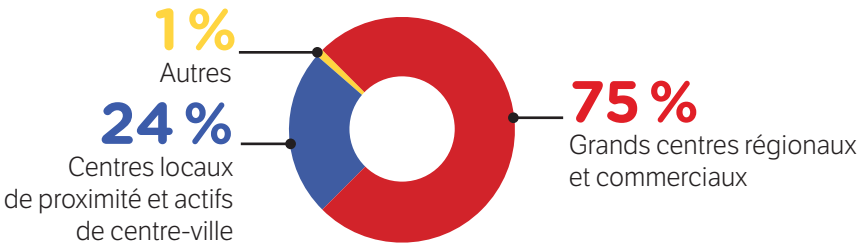
LTV
(en %)



3 541,8
Valeur du patrimoine
droits inclus
(en millions d'euros)

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

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE
(en % de la valeur d'expertise au 31 décembre 2015)



MERCIALYS **EN BOURSE**

19,76 €

cours de clôture au 14 mars 2016

Capitalisation boursière : 1 715 millions d'euros au 31/12/2015

Secteur d'activité : participation et promotion immobilière

Entrée au SBF 120 : le 18/12/09

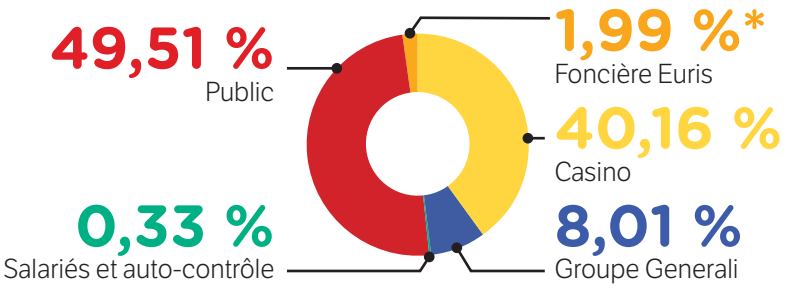
Indice principal : CAC All Shares

Marché : Euronext compartiment A

Place de cotation : Euronext Paris

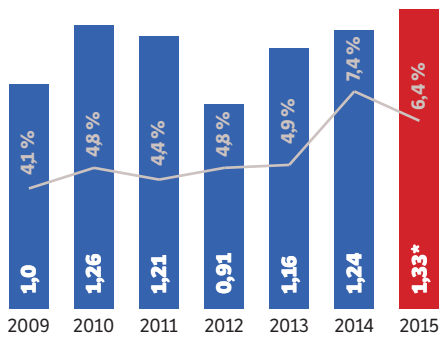
Éligibilité PEA/SRD : non/oui

RÉPARTITION DU CAPITAL (en %, au 31 décembre 2015)



* Non compris 4,5 % supplémentaires en exposition économique pour les sociétés Rallye et Foncière Euris.

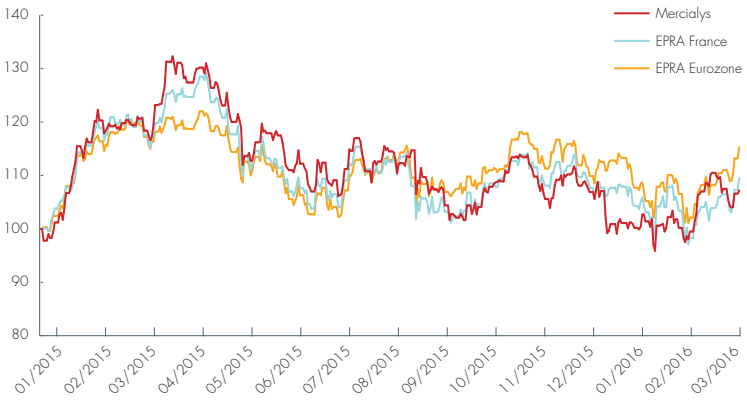
DIVIDENDE NET ET RENDEMENT PAR ACTION (en euro)



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

* Dont 0,76 euro d'acompte par action versé en décembre 2015.

PERFORMANCE RELATIVE DE L'ACTION MERCIALYS (en euro, base 100 au 29/02/2016)



FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE **2015**

1

3

FÉVRIER

Cap Costières à Nîmes obtient la certification BREEAM In-Use.

Valentine Grand Centre à Marseille certifié BREEAM In-Use à un niveau « Outstanding ».

1 Mercialys, lauréat des BREEAM Awards 2015 dans la catégorie « Retail » pour son centre La Caserne de Bonne.

MARS

Mercialys présent pour la première fois au salon Retail Connection à Londres.

AVRIL

2 Inauguration de l'extension du centre commercial Jas de Bouffan à Aix-en-Provence en partenariat avec Altaréa Cogedim.

3 Partenariat avec l'association Médecins du Monde.

2

4

JUIN

Première cession d'une participation minoritaire à un OPCI majoritairement géré par BNP Paribas REIM France : 6 GSA repositionnées.

Acquisition de 5 GSA à transformer, dont une première étape dans le cadre d'un grand projet à moyen terme (Marseille Plan de Campagne).

4 Mercialys crée une marque unique transverse pour ses sites commerciaux : G La Galerie.

5 Succès de l'ouverture du retail park de Toulouse Fenouillet, première phase de ce projet.

6 Mercialys reçoit le Trophée CNCC de l'extension rénovation de l'année pour son centre Espace Anjou à Angers.

JUILLET

7 Lancement du Mag, newsletter à destination des enseignes.

Mercialys renforce son offre commerciale par la signature de près de 67 000 m² auprès de 35 moyennes surfaces commerciales.

7

5

6

SEPTEMBRE

8 Mercialys rénove son identité visuelle, en cohérence avec son ADN de partenaire de la vie quotidienne.

9 Thomas Cook implante ses nouveaux pop-up stores dans les centres commerciaux Mercialys.

OCTOBRE

Mercialys reçoit un EPRA « Gold Award » pour la qualité de son information financière.

Mercialys, lauréat du palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120, a obtenu le prix de la première entreprise du SBF 120 en matière de parité de l'encadrement, la part des femmes représentant 50,5 % au titre de la féminisation de ses équipes.

10

13

NOVEMBRE

Mercialys a conclu deux nouvelles opérations avec BNP Paribas REIM France sur 4 sites.

10 Pose de la première pierre de l'extension du centre commercial La Galerie Espaces Fenouillet à Toulouse.

11 Ouverture au public des 10 boutiques de l'extension et rénovation du centre commercial La Galerie - Géant Aurillac.

Union Investment et Mercialys annoncent la certification BREEAM In-Use à un niveau « outstanding » pour le centre commercial Bois de Bersol à Pessac.

Placement avec succès d'une émission obligataire de 200 millions d'euros.

Signature de 4 nouvelles boutiques Calliope et Terranova pour le Groupe Teddy en France, dans les centres commerciaux Mercialys, à Angers et Toulouse.

12 Ouverture des premières phases de la transformation des GSA de Brest et Niort.

DÉCEMBRE

Espace Anjou lauréat des Trophées des Briques d'or 2015 dans la catégorie centres commerciaux récompensant un centre commercial, ouvert ou rénové dans l'année et qui a réservé le meilleur accueil et offert des possibilités optimales d'installation aux enseignes.

13 Ouverture des villages.services sur les sites de Brest et Mandelieu.

Versement d'un acompte sur dividende de 0,76 euro par action le 23 décembre 2015.

Renforcement de la stratégie de proximité au travers d'un segment de commerce de centre-ville : acquisition de 5 sites à transformer auprès de Monoprix.

13

12

+ 3,5 %

DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS HORS INDEXATION

+ 10,6 %

DE REVENUS LOCATIFS

+ 5,8 %

DE FFO

La Galerie - Nacarat à Clermont-Ferrand

01

RAPPORT D'ACTIVITÉ

(Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

1.1 Mercialys a bénéficié de la livraison de quatre projets en 2015 engendrant 3,2 millions d'euros de loyers en base annuelle 14

1.2 Des acquisitions de projets de transformation de GSA contribuant immédiatement à hauteur de 17,3 millions d'euros annualisés sur les loyers 15

1.3 Acquisition de cinq sites à transformer auprès de Monoprix dans le cadre du développement d'un segment de commerce de centre-ville, représentant 6,5 millions d'euros de loyers en base annuelle 15

1.4 Un pipeline de développements significatif dont Mercialys bénéficiera dès 2016 au travers de nouvelles livraisons représentant 10,4 millions d'euros de loyers annualisés 16

1.5 Des cessions de participations minoritaires dans le cadre de l'allocation d'actifs et de la préservation du profil financier solide de Mercialys 17

1.6 L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de + 3,4 % sur 12 mois 17

1.7 Des conditions de financement favorables pour le développement de Mercialys 18

La performance opérationnelle de Mercialys en 2015 est sensiblement supérieure aux objectifs. Ainsi, la croissance organique des loyers a progressé de + 3,5 % hors indexation (contre un objectif de + 2 %). La poursuite du développement du Commerce Éphémère, l'effet favorable de la réversion et les livraisons de projets sur du foncier déjà détenu ainsi que l'amélioration de 40 pb (à 2,0 %) du taux de vacance courante ont participé à cette dynamique.

Le résultat des opérations (FFO) ressort à 108,5 millions d'euros, en hausse de + 5,8 % *vs.* 2014, nettement supérieure à l'objectif révisé de + 3 %. Dans le même temps, l'ANR EPRA triple net a progressé de + 3,4 % en 2015 à 19,48 euros/action. Compte tenu de ces excellentes performances, le dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale du 20 avril 2016 s'élève à 1,33 euro/action.

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 recommercialisations, 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. L'attractivité des galeries de Mercialys résulte d'une surperformance pérenne des actifs dont bénéficient les commerçants au travers de la fréquentation et de l'évolution de leur chiffre d'affaires. Cette tendance est engendrée par la pertinence du maillage géographique, et par une capacité à transformer et améliorer la commercialité des sites.

Une nouvelle phase d'alimentation du pipeline de développements 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 de centre-ville. Des emplacements « prime » seront privilégiés, dans des agglomérations bénéficiant d'une démographie dynamique ou d'un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne nationale, pour des actifs recelant un potentiel de développement de commerces ou mixtes. 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 (LTV) ressortant à 41,0 % et l'ICR à 5,1x à fin 2015.

Dès lors, Mercialys peut affirmer sa confiance dans ses perspectives 2016, grâce à ses leviers sur la croissance organique, à l'effet en année pleine des investissements et livraisons de 2015 mais aussi des livraisons de projets qui interviendront sur l'exercice 2016. Le management s'est fixé pour objectifs une croissance organique des loyers hors indexation de + 2 % et une hausse de + 2 % du FFO en 2016 par rapport à 2015.

1.1 Mercialys a bénéficié de la livraison de quatre projets en 2015 engendrant 3,2 millions d'euros de loyers en base annuelle

La phase 1 du projet de Toulouse Fenouillet, le retail park de 24 000 m², a ouvert ses portes en mai 2015. Ce site est totalement loué et engendre des loyers nets annualisés de 2,3 millions d'euros, soit un rendement net de 6,9 % par rapport à un montant d'investissement total de 33,5 millions d'euros.

Par ailleurs, Mercialys a acquis en novembre 2015 auprès du groupe Casino une extension de plus de 1 500 m², soit 10 boutiques additionnelles, sur son centre commercial d'Aurillac, produisant 0,5 millions d'euros de loyers annualisés. Cette extension renforce l'attractivité du site et complète le merchandising de cette galerie leader sur l'agglomération.

Enfin, Mercialys a livré les premières phases de transformation sur des GSA acquises au 1er semestre 2014 à Niort et Brest. À Niort, H&M a loué une extension de 1 330 m², ce qui pérennise la présence de cette locomotive sur le site. Une 2e phase de transformation est en cours de détermination. À Brest, Cultura a ouvert un magasin de 2 300 m², cette enseigne leader génératrice de flux de visites permettra également d'augmenter la réversion attendue sur cette galerie. Au total, ces opérations engendrent 0.4 millions d'euros de loyers nets annualisés et un TRI moyen de 9,0 %.

1.2 Des acquisitions de projets de transformation de GSA contribuant immédiatement à hauteur de 17,3 millions d'euros annualisés sur les loyers

En 2015, Mercialys a acquis 10 GSA à transformer, dont six à 100 % et quatre à 51 %. Le montant total de ces acquisitions ressort à 328,1 millions d'euros engendrant des loyers de 17,3 millions d'euros, soit un rendement immédiat global de 5,3 %.

Ainsi, en juin 2015, Mercialys a acquis auprès de Casino cinq grandes surfaces alimentaires (GSA) à Besançon, Lanester, Dijon, Poitiers et Marseille (site de Plan-de-Campagne) pour y développer des projets de restructuration, pour un montant de 166.7 millions d'euros droits inclus et des loyers annuels nets avant restructuration de 9,3 millions d'euros, soit un taux de rendement immédiat de 5,6 %. En décembre 2015, Mercialys a acquis auprès du groupe Casino, l'hypermarché à transformer d'Annemasse pour un montant de 53,2 millions d'euros AEM, engendrant un rendement immédiat de 4,9 %.

Par ailleurs, en novembre 2015, la filiale Hyperthetis Participations, détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI SPF2 (1) a fait l'acquisition des murs de trois hypermarchés à transformer à Istres, Narbonne et Vals-près-Le-Puy auprès du groupe Casino pour un montant total de 69,5 millions d'euros AEM et un rendement net immédiat de 5.1 %.

Parallèlement, en novembre 2015, la filiale Immosiris, détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI REAF (1), a fait l'acquisition de la GSA à transformer de Clermont-Ferrand attenant à la galerie marchande auprès du groupe Casino. Le montant total de cette acquisition ressort à 38,6 millions d'euros AEM, soit un rendement net de 4,9 %.

1.3 Acquisition de cinq sites à transformer auprès de Monoprix dans le cadre du développement d'un segment de commerce de centre-ville, représentant 6,5 millions d'euros de loyers en base annuelle

Mercialys complète son positionnement de foncière leader de proximité en initiant une ligne de métier sur le commerce de centre-ville. Les investissements sur ce segment seront axés sur deux fondamentaux. D'une part la localisation des actifs, Mercialys privilégiant des emplacements « prime », dans des agglomérations bénéficiant d'une démographie dynamique ou d'un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne nationale. D'autre part, les actifs acquis devront receler un potentiel de développement à mener par Mercialys, au travers de projets urbains de commerces mais également de bureaux, hôtels ou logements qui pourront être réalisés avec des partenaires spécialisés et qui participeront au renforcement global du site. À terme, Mercialys conservera uniquement en portefeuille les actifs à vocation commerciale.

Mercialys continuera à investir sur cette activité de commerce de centre-ville de façon opportuniste, ce segment pouvant potentiellement représenter près de 10 % du portefeuille de la Société, ce qui contribuera à soutenir la croissance du résultat récurrent.

Dans ce cadre, Mercialys a acquis en décembre 2015 cinq sites à transformer auprès de Monoprix pour un montant AEM de 110,6 millions d'euros, matérialisant un taux de rendement net immédiat de 5,9 %.

Ces actifs sont situés dans des zones bénéficiant d'un pouvoir d'achat favorable en 1re Couronne à l'ouest de Paris (Puteaux, Asnières et Chaville) et à la frontière avec la Belgique (Lille Marcq-en-Barœul) et d'un emplacement de cœur de ville à Marseille Canebière.

(1) Ces OPCI sont gérés par BNP Paribas REIM France.

1.4 Un pipeline de développements significatif dont Mercialys bénéficiera dès 2016 au travers de nouvelles livraisons représentant 10,4 millions d'euros de loyers annualisés

Mercialys poursuit la mise en œuvre de son pipeline de **développement contrôlé**, qui représente 224,3 millions d'euros d'investissement d'ici 2018, dont 207,1 millions d'euros restent à engager, qui permettra de créer 16,6 millions d'euros de loyers annualisés additionnels.

La Société bénéficiera ainsi de nouvelles livraisons dès 2016 :

- cinq projets de GSA transformées seront livrés au 4e trimestre 2016 sur les sites d'Aix, Angers, Anglet, Nîmes (phase 1), Rennes (phase 1), pour un montant total annualisé de loyers de 2,4 millions d'euros ;
- Mercialys livrera un retail park à Sainte-Marie (La Réunion) au 4e trimestre 2016 totalisant 3 600 m² et produisant 0,7 million d'euros de loyers annualisés. Parallèlement, dans le cadre de la Convention de Partenariat, Mercialys se prononcera sur l'acquisition de l'extension de 1 200 m² de la galerie de Carcassonne Salvaza, dont les loyers annualisés s'élèvent à 0,3 million d'euros ;
- Mercialys dispose d'une option d'achat à la juste valeur exerçable au plus tard à l'ouverture auprès de Foncière Euris sur la phase 2 du projet d'extension de la galerie marchande existante de Toulouse Fenouillet. Les loyers annualisés de ce projet ressortent à 7,0 millions d'euros, la commercialisation de cette extension atteignant 68 % à fin décembre 2015.

Par ailleurs, Mercialys a alimenté ce pipeline de développement contrôlé au travers des acquisitions de GSA réalisées en 2015. Ces projets consisteront en l'extension des galeries marchandes attenantes afin de permettre notamment l'implantation d'enseignes locomotives non alimentaires puissantes différenciantes :

- sur les cinq GSA acquises au 1er semestre 2015 à Besançon, Lanester, Dijon, Poitiers et Marseille Plan-de-Campagne, les travaux envisagés à ce stade (hors Plan-de-Campagne, qui constituera un grand projet spécifique), s'élèveraient à 16,3 millions d'euros, créant environ 1,2 million d'euros de loyers annualisés additionnels, soit un taux de rendement anticipé de 7,5 %. Les ouvertures sont prévues en 2017. Le TRI prévisionnel des projets définis sur ces sites est compris entre 8 % et 10 % ;
- sur les cinq GSA acquises au 2e semestre 2015 à Istres, Narbonne, Vals-près-Le-Puy, Clermont-Ferrand et Annemasse, les travaux s'élèveraient à 16,3 millions d'euros, dont 11,0 millions d'euros en quote-part de Mercialys, les projets hors Annemasse ayant été acquis à 51 %, pour un rendement cible de 7,6 %.

Mercialys a également déterminé un pipeline de **développement potentiel** de 367 millions d'euros, représentant 21,0 millions d'euros de loyers annualisés additionnels. Ce pipeline potentiel a vocation à être mis en œuvre d'ici 2020 et s'articule autour d'un grand projet (Marseille Plan-de-Campagne) et d'extensions de galeries (La Réunion, Marseille La Valentine, Brest et Clermont-Ferrand), de retail parks (Dijon, Saint-André-de-la-Réunion et Pessac). Mercialys réalisera également des projets mixtes de centre-ville sur les actifs acquis auprès de Monoprix, projets qui consisteront à la fois en la transformation de surfaces déjà existantes et en la création de surfaces additionnelles pour près de 45 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 4 GSA acquises au S1 2014	34,5	34,5	3,3	9,4 %	2015 à 2017
Transformation 8 GSA acquises au S2 2014	26,7	26,3	2,9	10,9 %	2016 et 2017
Transformation 4 GSA acquises au S1 2015	16,3	16,3	1,2	7,5 %	2017
Transformation 5 GSA acquises au S2 2015	16,3 (5)	16,3	1,2	7,6 %	2017 et 2018
Toulouse Fenouillet Phase 2 (1)	118,0	101,2	7,0	5,9 %	2016
Sainte-Marie Retail Park (2)	8,1	8,1	0,7	8,6 %	2016
Carcassonne Salvaza (2)	4,4	4,4	0,3	6,3 %	2016
Total pipeline contrôlé	**224,3**	**207,1**	**16,6**	**7,4 %**	
Total pipeline potentiel (3)	**367,4**	**367,4**	**21,0**	**6,5 %**	
TOTAL PIPELINE (4)	**591,7**	**574,5**	**37,6**	**6,9 %**	

(1) Mercialys détient une option d'achat à la juste valeur sur ce projet. Si Mercialys décidait d'exercer cette option, l'investissement à ce titre représenterait 118 millions d'euros sur la base d'un taux à 5,9 %.
(2) Projets présentés par le groupe Casino dans le cadre de la Convention de Partenariat, sous-réserve de l'accord du Comité des Investissements et du Conseil d'Administration de Mercialys.
(3) Rendement hors impact des projets mixtes de centre-ville, qui peuvent également générer des marges de promotion immobilière.
(4) Les montants et rendements peuvent évoluer en fonction de la mise en œuvre des projets.
(5) Dont 11 millions d'euros en quote-part Mercialys, les projets d'Istres, Narbonne, Le Puy et Clermont-Ferrand étant détenus à 51 %.

1.5 Des cessions de participations minoritaires dans le cadre de l'allocation d'actifs et de la préservation du profil financier solide de Mercialys

Mercialys a réalisé en 2015 des cessions *via* la vente de participations minoritaires à 49 % dans des filiales. Cette politique permet à la Société de conserver le contrôle des actifs, notamment pour mener les projets de transformation de GSA (cf. paragraphes précédents), tout en optimisant son allocation d'actifs et en préservant ses grands équilibres financiers.

Ainsi, en juin 2015, Mercialys a créé la société Hyperthetis Participations à laquelle elle a ensuite cédé les murs de six grandes surfaces alimentaires (GSA). Mercialys a par la suite cédé à la société OPCI SPF2, gérée par BNP Paribas REIM France, 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations pour 106 millions d'euros AEM, reflétant un taux de rendement équivalent net de sortie de 4,8 % et externalisant une plus-value de 25 millions d'euros dans les comptes sociaux de Mercialys.

Ces six GSA avaient été acquises en 2014 par Mercialys, qui mène des projets de restructurations intégrant la mise en place de locomotives non alimentaires, projets ne faisant pas partie des actifs apportés. 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. Cette option est valorisée 133,8 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Enfin, en novembre 2015, Mercialys a cédé à l'OPCI REAF géré par BNP Paribas REIM France 49 % des parts d'une filiale portant la galerie marchande de Clermont-Ferrand, sur la base d'une valorisation à 100 % de 101,4 millions d'euros AEM, engendrant un rendement net de sortie de 5,0 %. La vente de cette participation a engendré une plus-value nette de 45,5 millions d'euros dans les comptes sociaux de Mercialys à fin 2015.

1.6 L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de + 3,4 % sur 12 mois

La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à **3 541,8 millions d'euros,** droits inclus, en progression de + 22,4 % sur 12 mois sous l'effet principalement des variations de périmètre (+ 449 millions d'euros), de la compression du taux de capitalisation moyen (+ 125 millions d'euros) et de la hausse des loyers à périmètre constant (+ 74 millions d'euros). À périmètre constant, la valeur du patrimoine de Mercialys augmente de **+ 6,9 %** sur 12 mois et de **+ 5,5 %** par rapport au 30 juin 2015.

Le portefeuille de Mercialys à fin 2015 est constitué de 70 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 0,5 % d'autres actifs.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à **5,36 %** au 31 décembre 2015, contre un taux de 5,55 % au 30 juin 2015 et de 5,6 % au 31 décembre 2014.

L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de + 3,4 % sur 12 mois et de + 4,8 % par rapport au 30 juin 2015 à 19,48 euros par action. Cette variation de 0,63 euro/action sur un an résulte des impacts suivants :

- versement de dividendes : – 1,64 euro ;
- résultat net : + 0,87 euro ;
- variation de la juste valeur du patrimoine : + 1,39 euro ;
- variation de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments : + 0,01 euro.

1.7 Des conditions de financement favorables pour le développement de Mercialys

En novembre 2015, Mercialys a placé avec succès une émission obligataire d'un montant de 200 millions d'euros venant augmenter la taille de l'obligation existante de maturité 31 mars 2023. À l'issue de cette opération, le nouveau nominal de cette obligation a été porté à 750 millions d'euros. Le coût de financement de cette nouvelle émission s'élève à 2,203 %. Suite à cette opération, la maturité moyenne de la dette totale ressort à 5,0 ans au 31 décembre 2015.

Parallèlement, Mercialys a prolongé d'un an la maturité de ses différentes lignes bancaires non tirées, soit 300 millions d'euros.

Mercialys bénéficie ainsi, pour la mise en œuvre de ses acquisitions et de ses projets, de conditions de financement favorables et présentant un différentiel élevé par rapport au taux de capitalisation moyen des actifs immobiliers de la Société (5,36 % à fin décembre 2015).

Le **coût moyen réel de la dette tirée** pour l'année 2015 est de **2,4 %,** en nette baisse par rapport au niveau constaté en 2014 (3,1 %), notamment grâce à l'impact en année pleine de l'opération d'échange obligataire réalisée au 4e trimestre 2014. Mercialys bénéficie également des mesures d'optimisation de la politique de couverture de taux mises en place suite à l'émission obligataire réalisée en novembre pour 200 millions d'euros.

La structure financière de Mercialys demeure très solide, le ratio de **LTV** s'établissant à **41,0 %** (2) au 31 décembre 2015 (contre 39,2 % à fin juin 2015 et 37,4 % au 31 décembre 2014) et le ratio d'**ICR** ressortant à **5,1x** (3) au 31 décembre 2015 (contre 5,5x à fin juin 2015 et 4,7x au 31 décembre 2014).

(2) LTV (Loan To Value) : Endettement financier net/Valeur vénale hors droits du patrimoine.
(3) ICR (Interest Cost Ratio) : EBITDA/Coût de l'endettement financier net.

1,18 €
FFO/ACTION

19,48 €
ANR TRIPLE NET/ACTION

85,3 %
MARGE EBITDA

La Galerie - Géant à Fontaine-lès-Dijon

02

RAPPORT FINANCIER

2.1 États financiers 22
2.1.1 Compte de résultat consolidé 22
2.1.2 Bilan consolidé 23
2.1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie 24

2.2 Principaux faits marquants 2015 25

2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année 27

2.4 Commentaires sur l'activité et les résultats consolidés 27
2.4.1 Les principaux indicateurs de gestion 27

2.5 Commentaires sur les résultats consolidés 30
2.5.1 Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets 30
2.5.2 Revenus de gestion, charges de structure et résultat opérationnel 31
2.5.3 Résultat financier et Impôt 32
2.5.4 Nombre d'actions en circulation 34
2.5.5 Structure financière 35

2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier 36
2.6.1 Acquisitions d'actifs 36
2.6.2 Livraisons de projets d'extensions ou restructurations 36
2.6.3 Cessions d'actifs et de titres 37
2.6.4 Expertises et variations de périmètre 37

2.7 Perspectives 38

2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période 38

2.9 Mesures de performance EPRA 39
2.9.1 Résultat et résultat par action EPRA 39
2.9.2 Actif net réévalué (ANR) EPRA 39
2.9.3 Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNNAV) 40
2.9.4 Taux de rendement initial net (*Net Initial Yield*) EPRA et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY) 40
2.9.5 Ratios de coût EPRA 41
2.9.6 Taux de vacance EPRA 41

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 au 31 décembre 2015.

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).

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

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

2.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	12/2014 (2)	12/2015
Revenus locatifs	**152 787**	**168 956**
Impôt foncier non récupéré	(1 367)	(1 081)
Charges locatives non récupérées	(3 244)	(3 048)
Charges sur immeubles	(5 072)	(6 069)
Loyers nets	**143 104**	**158 758**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 017	2 893
Marge de promotion immobilière	118	1 099
Autres produits	1 845	401
Autres charges	(9 888)	(6 891)
Charges de personnel	(10 424)	(12 179)
Dotations aux amortissements	(23 968)	(24 844)
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges	126	(928)
Autres produits opérationnels	270 278	3 755
Autres charges opérationnelles	(198 132)	(9 020)
Résultat opérationnel	**176 076**	**113 044**
Produit de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	348	225
Coût de l'endettement financier brut	(27 601)	(28 460)
Produit de la trésorerie nette (coût de l'endettement financier net)	**(27 253)**	**(28 235)**
Autres produits financiers	5 064	1 287
Autres charges financières	(1 666)	(1 884)
Résultat financier	**(23 855)**	**(28 832)**
Impôt	(1 055)	(3 138)
Quote-part de résultat net des entreprises associées	1 346	1 026
Résultat net de l'ensemble consolidé	**152 512**	**82 100**
Dont intérêts minoritaires	48	2 486
Dont part du Groupe	152 464	79 614
Résultat par action (en euro) (1)		
Résultat net, part du Groupe (en euro)	1,66	0,87
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)	1,66	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 2015 = 91 767 764 actions ;
> Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2015 = 91 767 764 actions.
(2) Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21.

2.1.2 Bilan consolidé

Actifs

(en milliers d'euros)	12/2014	12/2015
Immobilisations incorporelles	811	974
Immobilisations corporelles	434	12
Immeubles de placement	1 751 782	2 224 080
Participations dans les entreprises associées	20 880	20 069
Autres actifs non courants	33 579	34 154
Actifs d'impôts différés	990	338
Actifs non courants	**1 808 476**	**2 279 627**
Stocks	-	4 358
Créances clients	18 687	25 173
Autres actifs courants	64 762	73 232
Trésorerie et équivalent de trésorerie	121 015	13 030
Immeubles de placement destinés à la vente	5 666	3 095
Actifs courants	**210 130**	**118 888**
TOTAL ACTIFS	**2 018 606**	**2 398 515**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	12/2014	12/2015
Capital social	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	691 262	617 975
Capitaux propres part du Groupe	783 311	710 024
Intérêts ne donnant pas le contrôle	436	206 159
Capitaux propres totaux	**783 748**	**916 183**
Provisions non courantes	292	401
Dettes financières non courantes (1)	1 022 424	1 219 574
Dépôts et cautionnements	22 555	22 880
Dettes non courantes d'impôt et passifs d'impôts différés	1	-
Passifs non courants	**1 045 272**	**1 242 855**
Dettes fournisseurs	14 026	19 704
Dettes financières courantes (2)	143 330	188 720
Provisions courantes	1 426	2 366
Autres dettes courantes	30 456	26 968
Dette d'impôt exigible courant	348	1 719
Passifs courants	**189 586**	**239 477**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**2 018 606**	**2 398 515**

(1) L'augmentation des dettes financières non courantes provient de la mise en place d'une nouvelle émission obligataire fin 2015 pour 200 millions d'euros.
(2) L'augmentation des dettes financières courantes au 31 décembre 2015 provient essentiellement de l'émission de billets de trésorerie en 2015 (encours de 166 millions d'euros au 31 décembre 2015).

2.1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	12/2014	12/2015
Résultat net – Part du Groupe	152 464	79 614
Intérêts minoritaires	48	2 486
Résultat net de l'ensemble consolidé	**152 512**	**82 100**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	24 363	28 139
Pertes/Gains latents liés aux variations de juste valeur	(209)	(181)
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés	406	260
Autres et charges et produits (1)	1 448	(2 170)
Quote-part de résultat des entreprises associées	(1 346)	(1 026)
Dividendes reçus des entreprises associées	1 956	1 838
Résultat sur cessions d'actifs	(80 092)	2 718
Capacité d'autofinancement (CAF)	**99 038**	**111 677**
Coût/Produit de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements)	26 163	28 416
Charge d'impôt (y compris différé)	1 055	3 138
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	**126 256**	**143 231**
Impôts versés	1 576	(1 160)
Variation du BFR liée à l'activité hors dépôts et cautionnements (2)	(12 316)	(9 024)
Variation des dépôts et cautionnements	673	327
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	**116 189**	**133 374**
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement&autres (3immobilisations (4)	(298 239)	(498 102)
Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers non courants	(322)	-
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement et autres immobilisations	37 486	656
Encaissements liés aux cessions d'actifs financiers non courants	4 791	12
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle (3)	(59)	(534)
Incidence des variations de périmètre en lien avec des entreprises associées	(70)	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**(256 412)**	**(497 966)**
Distribution de dividendes aux actionnaires	(75 293)	(80 756)
Acompte sur dividendes	(32 996)	(69 764)
Dividendes versés aux minoritaires	(49)	(48)
Autres opérations avec les actionnaires (4)	0	200 399
Variations des actions propres	38	(165)
Augmentation des emprunts et dettes financières	1 147 223	946 839
Diminution des emprunts et dettes financières	(761 500)	(716 300)
Intérêts financiers nets versés	(26 685)	(23 600)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**250 738**	**256 605**
Variation de trésorerie	**110 515**	**(107 987)**
Trésorerie nette d'ouverture	10 479	120 994
Trésorerie nette de clôture	120 994	13 007
Dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	121 015	13 030
Dont Concours bancaires	(21)	(23)
(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés :		
Des droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	*(727)*	*(1 918)*
De la désactualisation des baux à construction	*(569)*	*(629)*
De l'étalement des frais financiers	*180*	*346*
Des frais de cession	*2 526*	*-*
(2) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :		
Créances clients	*3 027*	*(6 176)*
Dettes fournisseurs	*6 390*	*5 661*
Autres créances et dettes	*(21 436)*	*(4 700)*
Stocks de promotion immobilière	*-*	*(3 809)*
Dettes de promotion immobilière	*(297)*	*-*
	(12 316)	***(9 024)***

(3) En fin d'année 2015, le Groupe a procédé à l'acquisition des titres de la SARL Toutoune pour 534 milliers d'euros.
(4) Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations pour 99 479 milliers d'euros net de frais.
La société OPCI SPF2 a participé à l'augmentation de capital de la société Hyperthetis Participations le 10 novembre 2015 à hauteur de 34 048 milliers d'euros.
Le 10 novembre 2015, Mercialys a cédé à l'OPCI REAF 49 % des titres de la société Immosiris pour 66 872 milliers d'euros net de frais.

2.2 PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS 2015

Placement avec succès d'une émission obligataire de 200 millions d'euros

En novembre 2015, Mercialys a placé avec succès une émission obligataire d'un montant de 200 millions d'euros venant augmenter la taille de l'obligation existante de maturité 31 mars 2023. À l'issue de cette opération, le nouveau nominal de cette obligation a été porté à 750 millions d'euros. Le coût de financement de cette nouvelle émission s'élève à 2,203 %. Cette opération s'est inscrite dans la stratégie de renforcement de la structure financière de Mercialys, augmentant la maturité moyenne de la dette obligataire à 5,8 ans post-opération contre 5,5 ans précédemment et matérialisant un coût de financement à long terme favorable dont bénéficie Mercialys pour son développement.

Ouverture réussie du retail park de Toulouse Fenouillet et livraison des extensions sur les galeries de Brest, Niort et Aurillac

La phase 1 du projet de Toulouse Fenouillet, soit le retail park de 24 000 m², a ouvert ses portes le 20 mai 2015, cet actif est entièrement loué.

En novembre 2015, Mercialys a acquis auprès du groupe Casino une extension de plus de 1 500 m², soit 10 boutiques additionnelles, sur son centre commercial d'Aurillac pour un montant de 8,2 millions d'euros engendrant un rendement net de 6,5 %. Cette extension vient renforcer l'attractivité du site et complète le merchandising de cette galerie leader sur l'agglomération.

Enfin, en décembre 2015, Mercialys a livré les premières phases de transformation sur des GSA acquises au 1er semestre 2014 à Niort et Brest. À Niort, H&M a loué une extension de 1 330 m², ce qui pérennise la présence de cette locomotive sur le site. Après cette étape, une 2e phase de transformation de cette GSA est en cours de détermination. À Brest, Cultura a ouvert un magasin de 2 300 m², cette enseigne leader génératrice de flux de visites permettra également d'augmenter la réversion attendue sur cette galerie. Au total, ces opérations engendrent 0,4 million d'euros de loyers nets annualisés et un TRI moyen de 9.0 %.

Des acquisitions de projets de transformation de GSA immédiatement relutives sur le FFO et alimentant le pipeline de développements

Au 30 juin 2015, Mercialys a acquis auprès de Casino cinq grandes surfaces alimentaires (GSA) à Besançon, Lanester, Dijon, Poitiers et Marseille (site de Plan-de-Campagne) pour y développer des projets de restructuration, pour un montant de 166,7 millions d'euros droits inclus et des loyers annuels nets avant restructuration de 9,3 millions d'euros, soit un taux de rendement immédiat de 5,6 %.

Par ailleurs, en novembre 2015, la filiale Hyperthetis Participations, détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI SPF2 a fait l'acquisition des murs de trois GSA à transformer à Istres, Narbonne et Vals-près-Le-Puy auprès du groupe Casino pour un montant total de 69,5 millions d'euros AEM et un rendement net immédiat de 5,1 %.

Parallèlement, en novembre 2015, la filiale Immosiris, détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI REAF, a fait l'acquisition de la GSA à transformer de Clermont-Ferrand attenant à la galerie marchande auprès du groupe Casino. Le montant total de cette acquisition ressort à 38,6 millions d'euros AEM, soit un rendement net de 4,9 %.

En décembre 2015, Mercialys a acquis auprès de Casino une GSA à transformer à Annemasse pour 53,2 millions d'euros droits inclus et des loyers annuels nets avant restructuration de 2,6 millions d'euros.

Des projets d'extension des galeries marchandes attenantes à ces hypermarchés seront menés à moyen terme, en réduisant la surface de l'hypermarché, ce qui permettra notamment l'implantation de moyennes surfaces non alimentaires qui amélioreront la commercialité de ces sites.

Prise de participation à hauteur de 49 % par l'OPCI SPF2 dans une filiale détenue majoritairement par Mercialys portant des murs d'hypermarchés

Mercialys a créé en juin 2015 la société Hyperthetis Participations à laquelle elle a ensuite cédé les murs de six GSA. Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2, gérée par BNP Paribas, 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations pour 106 millions d'euros AEM, reflétant un taux de rendement équivalent net de sortie de 4.8 %.

Ces six GSA avaient été acquises en 2014 par Mercialys, qui mène des projets de restructuration intégrant la mise en place de locomotives non alimentaires qui participeront à l'amélioration de la commercialité des sites. Ces projets de restructuration ne font pas partie des actifs apportés, la société Hyperthetis Participations détenant uniquement les GSA reconfigurées, sur la base d'un loyer net global annualisé de 10,6 millions d'euros. Mercialys a le contrôle exclusif de cette société. 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. Cette option est valorisée 133,8 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Cession de 49 % des parts d'une filiale portant la galerie marchande de Clermont-Ferrand à un OPCI géré par BNP Paribas REIM France

Mercialys a cédé à l'OPCI REAF géré par BNP Paribas REIM France 49 % des parts d'une filiale portant la galerie marchande de Clermont-Ferrand, sur la base d'une valorisation à 100 % de 101,4 millions d'euros AEM, engendrant un rendement net de sortie de 5,0 %. Mercialys a le contrôle exclusif de cette société.

Acquisition de cinq sites à transformer auprès de Monoprix pour 110,6 millions d'euros, sur un rendement net immédiat de 5,9 %

Mercialys complète son positionnement de foncière leader de proximité en initiant une ligne de métier sur le commerce de centre-ville. Dans ce cadre, Mercialys a acquis cinq actifs à transformer auprès de Monoprix pour un montant AEM de 110,6 millions d'euros, matérialisant un taux de rendement net immédiat de 5,9 %. Ces actifs sont situés dans des zones bénéficiant d'un pouvoir d'achat favorable en 1re Couronne à l'ouest de Paris (Puteaux, Asnières et Chaville) et à la frontière avec la Belgique (Lille Marcq-en-Barœul) et d'un emplacement « prime » de cœur de ville à Marseille Canebière. Ces localisations seront décisives pour le succès des projets menés par Mercialys, qui consisteront à la fois en la transformation de surfaces déjà existantes (permettant par ailleurs d'optimiser le format des magasins Monoprix) et de création de surfaces.

2.3 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX INDICATEURS CLÉS DE L'ANNÉE

	31 décembre 2015
Croissance organique des loyers facturés	**+ 3,4 %**
EBITDA [4]	**144,1 millions d'euros**
EBITDA/revenus locatifs	85,3 %
Résultat des opérations (FFO)	**108,5 millions d'euros**
Résultat des opérations (FFO [5]**)/action**	**1,18 euro**
Juste valeur du portefeuille (droits inclus)	**3 541,8 millions d'euros**
Variation *vs* 31/12/2014 (périmètre total)	+ 22,4 %
Variation *vs* 31/12/2014 (à périmètre constant)	+ 6,9 %
Actif net réévalué triple net EPRA/action	**19,48 euros**
Variation *vs* 31/12/2014	+ 3,4 %
Loan to Value **(LTV) – hors droits**	**41,0 %**

(4) Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels.
(5) Funds From Operations – Résultat net part du Groupe avant amortissements, plus-values de cessions et dépréciation d'actifs (par action totalement dilué).

2.4 COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ ET LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

2.4.1 Les principaux indicateurs de gestion

- L'environnement économique général en fin d'année a reflété le contrecoup des attentats qui ont frappé Paris au mois de novembre. Néanmoins, cet impact a été limité pour les commerçants présents dans les galeries de Mercialys, et la fréquentation est redevenue positive dès le mois de décembre. La fréquentation des centres commerciaux de Mercialys [6] a augmenté de + 1,9 % en cumul à fin décembre 2015, dont un recul de – 4,7 % en novembre, suivi par un rebond de + 0,7 % au titre du mois de décembre. Dans le même temps, la fréquentation globale du marché (CNCC [7]) s'est inscrite en baisse de – 1,0 % en cumul à fin décembre.
  En cumul à fin décembre 2015, les chiffres d'affaires des commerçants des centres Mercialys ont progressé de + 4,5 %, intégrant un recul limité de – 0,9 % au mois de novembre et un rebond de + 2,6 % en décembre. Parallèlement, les chiffres d'affaires sur l'ensemble du marché des centres commerciaux (CNCC [8]) se sont inscrits en hausse de + 0,2 % en cumul à fin décembre.
- Les renouvellements et recommercialisations génèrent une croissance moyenne de la base locative annualisée + 19,8 % [9] sur l'exercice.
- L'activité de Commerce Éphémère (locations de courte durée) a continué à se développer fortement sur l'année, représentant 8,0 millions d'euros, en hausse de + 28,2 %. Cette progression a été engendrée notamment par l'essor de l'activité des enseignes nationales sur ce segment, accompagnant une démarche de montée en gamme et d'amélioration qualitative du merchandising mise en œuvre par Mercialys.

(6) Grands centres et principaux centres leaders de proximité Mercialys à surfaces constantes.
(7) Indice CNCC – tous centres, périmètre comparable.
(8) Indice CNCC – tous centres, périmètre comparable.
(9) Base vacants au dernier loyer connu pour les recommercialisations.

- L'échéancier des baux est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Échéancier des baux	Nbre de baux	Loyer minimum garanti (en millions d'euros)	Part des baux échus/ Loyer minimum garanti
Échus au 31/12/2015	452	16,6	9,5 %
2016	203	8,6	4,9 %
2017	143	6,7	3,8 %
2018	150	8,6	4,9 %
2019	114	7,1	4,1 %
2020	234	17,3	9,8 %
2021	212	12,5	7,1 %
2022	222	19,3	11,0 %
2023	148	9,8	5,6 %
2024	197	12,7	7,2 %
2025	108	7,3	4,2 %
Au-delà	68	49,3	28,0 %
TOTAL	**2 251**	**175,8**	**100 %**

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2015 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 2015 reste élevé à 97,7 %, en légère amélioration par rapport au 30 juin 2015 (97,4 %) et au 31 décembre 2014 (97,6 %).
- Le nombre de locataires en liquidation judiciaire demeure marginal : 24 locataires sur 2 251 baux en portefeuille au 31 décembre 2015 (contre 21 au 31 décembre 2014).
- 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 2,0 % au 31 décembre 2015, en amélioration de 30 pb par rapport au 30 juin 2015 et 40 pb par rapport au 31 décembre 2014.
  Le taux de vacance total [10] s'élève, lui, à 2,9 % au 31 décembre 2015, en net recul par rapport au 30 juin 2015 (4,0 %) principalement grâce à la livraison de transformation de cafétérias. Ce taux est ainsi quasiment comparable au taux de vacance total constaté à fin 2014 (2,8 %).
- Le coût d'occupation [11] de nos locataires s'établit à 10,3 % sur les grands centres commerciaux, stable par rapport au 31 décembre 2014, le chiffre d'affaires des commerçants présents dans les galeries de Mercialys ayant progressé de + 4,8 % en cumul à fin novembre 2015, compensant l'impact des hausses de loyers.
  Ce taux reste 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 et de H&M (2,1 %) aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.
  Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 32,7 % au 31 décembre 2015 (*vs.* 24,6 % au 31 décembre 2014), la progression étant engendrée par l'acquisition des projets de restructuration sur des grandes surfaces alimentaires en 2014 et 2015, ainsi que des cinq actifs Monoprix à transformer acquis en décembre 2015. L'impact de ces acquisitions est partiellement compensé par un moindre poids des Cafétérias casino (0,9 % des loyers de Mercialys au 31 décembre 2015, contre 3,2 % à fin 2014). La part de l'enseigne Monoprix représente 4,3 % des loyers de Mercialys à fin 2015.
  Il faut cependant noter que l'exposition économique de Mercialys au groupe Casino, une fois retraitée de la détention par BNP Paribas REIM France de 49 % des parts de la société Hyperthetis Participations portant sur les murs de neuf GSA et de 49 % des parts de la société Immosiris détenant les murs de la GSA à repositionner de Clermont-Ferrand, est en croissance sensiblement plus limitée à 29,9 %.

(10) [Valeur locative des locaux vacants/(loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + Valeur locative des locaux vacants)] conforme à la méthode de calcul EPRA.
(11) Rapport entre le loyer et les charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires : (loyer + charges TTC)/CA TTC des commerçants.

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

	Nombre de baux	LMG * + variable annuels 31/12/2015 (en millions d'euros)	31/12/2015 (en %)	31/12/2015 ** (en %)	31/12/2014 (en %)
Enseignes nationales et internationales	1 496	96,5	54,9 %	56,9 %	61,0 %
Enseignes locales	650	21,9	12,4 %	13,1 %	14,5 %
Cafétérias Casino/Restauration	19	2,1	1,2 %	1,2 %	3,4 %
Monoprix	9	7,5	4,3 %	4,5 %	0,7 %
Géant Casino	77	47,9	27,2 %	24,2 %	20,5 %
TOTAL	**2 251**	**175,8**	**100,0 %**	**100,0 %**	**100,0 %**

* *LMG = Loyer minimum garanti.*
** *Exposition des loyers au groupe Casino retraité de 49 % des parts de la société Hyperthetis détenant les murs de neuf GSA repositionnées ou à transformer et de 49 % des parts de la société Immosiris détenant les murs de la GSA à transformer et la galerie de Clermont-Ferrand.*

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

Répartition des loyers par secteur d'activité hors GSA (en % loyers)	31/12/2015	31/12/2014
Équipement de la personne	43,5 %	42,1 %
Alimentation et restauration	9,5 %	11,7 %
Équipement du ménage	10,8 %	9,8 %
Beauté et santé	15,2 %	14,8 %
Culture, cadeaux, loisirs	16,9 %	17,4 %
Services	4,0 %	4,1 %
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**

La structure des loyers au 31 décembre 2015 confirme la prédominance, en termes de masse locative, des baux sans clause variable :

	Nombre de baux	En millions d'euros	31/12/2015 (en %)	31/12/2014 (en %)
Baux avec clause variable	1 212	86,5	49 %	59 %
- dont Loyer Minimum Garanti		84,8	48 %	58 %
- dont Loyer Variable		1,7	1 %	1 %
Baux sans clause variable	1 039	89,3	51 %	41 %
TOTAL	**2 251**	**175,8**	**100 %**	**100 %**

Compte tenu de l'entrée dans le périmètre des grandes surfaces alimentaires et des actifs Monoprix avec des baux signés sur la base d'un loyer minimum garanti sans clause variable, la part des baux disposant d'une clause variable dans les loyers totaux a diminué au 31 décembre 2015 par rapport au 31 décembre 2014.

La structure des loyers au 31 décembre 2015 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux).

	Nombre de baux	En millions d'euros	31/12/2015 (en %)	31/12/2014 (en %)
Baux indexés à l'ILC	1 506	151,4	87 %	84 %
Baux indexés à l'ICC	522	20,8	12 %	16 %
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	223	2,0	1,1 %	-
TOTAL	**2 251**	**174,2**	**100 %**	**100 %**

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 déspécialisation versés par les locataires et étalés sur la durée ferme du bail (36 mois de façon usuelle).

Les revenus locatifs s'élèvent à **169,0 millions d'euros** au 31 décembre 2015, en progression de + 10,6 % par rapport à fin 2014, la croissance des loyers facturés compensant le recul des droits d'entrée, les niveaux de loyers étant désormais privilégiés par rapport à la mise en place de tels droits.

(en milliers d'euros)	2015	2014
Loyers facturés	165 958	148 755
Droit d'entrée	2 998	4 032
Revenus locatifs	**168 956**	**152 787**
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	(4 129)	(4 611)
Charges sur immeubles	(6 069)	(5 072)
LOYERS NETS	**158 758**	**143 104**

L'évolution des loyers facturés de + 11,6 points résulte des éléments suivants :

- une croissance organique des loyers facturés soutenue : + 3,4 points (*vs.* + 3,1 points en 2014), soit + 5,1 millions d'euros ;
- les acquisitions 2014 et 2015: + 16,6 points, soit + 24,6 millions d'euros ;
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2014 : – 7,6 points, soit – 11,3 millions d'euros ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : – 0,8 point, soit – 1,2 million d'euros.

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

- – 0,1 point au titre de l'indexation [12] ;
- + 2,0 points au titre des actions menées sur le parc ;
- + 1,5 point engendré par le développement de l'activité de Commerce Éphémère, qui a représenté 8,0 millions d'euros de loyers en 2015, soit une progression en un an de + 28,2 % (soit + 37,6 % hors impact des cessions d'actifs).

Les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation perçus sur la période [13] s'élèvent à 1,1 million d'euros, contre 3,3 millions d'euros au 31 décembre 2014, et se décomposent comme suit :

- **0,7 million d'euros** de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 2,1 millions d'euros en 2014) ;
- **0,4 million d'euros** de droits d'entrée liés principalement à la commercialisation des programmes d'extension/restructuration de Clermont-Ferrand, Nîmes, Aurillac, Saint-Paul et Sainte-Marie à La Réunion (contre 1,2 million d'euros au 31 décembre 2014 liés principalement à la commercialisation des programmes d'extension d'Albertville Retail Park et Lanester).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2015 s'établissent à 3,0 millions d'euros, contre 4,0 millions d'euros en 2014.

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 gestionnaire immobilier et non refacturés et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 10,2 millions d'euros pour l'année 2015 contre 9,7 millions d'euros pour l'année 2014, en hausse de + 5,1 %, à comparer à une progression des revenus locatifs de + 10,6 %.

Le ratio charges sur immeubles non récupérées/loyers facturés s'élève à 6,1 % au 31 décembre 2015 contre 6,5 % au 31 décembre 2014.

Sous l'influence de l'augmentation des loyers facturés, les loyers nets sont en progression de + 10,9 % au 31 décembre 2015 par rapport au 31 décembre 2014, à 158,8 millions d'euros contre 143,1 millions d'euros pour l'année 2014.

(12) L'indexation 2015 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 2013 et le deuxième trimestre 2014 (respectivement – 1,0 % et 0 %).

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

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 2015 s'établissent à 2,9 millions d'euros contre 3,0 millions d'euros facturés en 2014.

MARGE DE PROMOTION IMMOBILIÈRE ET COMPLÉMENTS DE PRIX

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

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

Aucune marge de promotion immobilière n'a été comptabilisée en 2015. Cependant, Mercialys a réalisé la commercialisation de trois lots vacants résiduels au 2e semestre 2015, et a donc bénéficié du versement par Union Investment d'un complément de prix net de 1,1 million d'euros. Aucun complément de prix additionnel n'est à percevoir sur cette opération.

AUTRES PRODUITS COURANTS

Les autres produits courants de 0,4 million d'euros comptabilisés en 2015 intègrent des dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment (cf. paragraphe précédent) pour un montant de 0,4 million d'euros. À fin 2014, Mercialys avait perçu 0,3 million d'euros de dividendes de l'OPCI. 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 2015, ces charges se sont élevées à 6,9 millions d'euros contre 9,9 millions d'euros millions d'euros en 2014.

CHARGES DE PERSONNEL

Les charges de personnel se sont élevées à 12,2 millions d'euros en 2015, contre 10,4 millions d'euros en 2014, en hausse de + 16,8 % du fait notamment de l'impact en année pleine du renforcement des équipes mené en 2014 dans le cadre du déploiement des nouveaux projets de Mercialys.

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 [(14)]) 2015 s'élève à 144,1 millions d'euros contre 127,8 millions d'euros en 2014, en hausse de + 12,8 %.

Le ratio EBITDA/Revenus locatifs s'établit à 85,3 % au 31 décembre 2015 (contre 83,6 % à fin 2014). Hors l'impact du complément de prix net de 1,1 million d'euros enregistré sur l'opération de Pessac, la marge EBITDA ressortirait à 84,6 %.

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

AMORTISSEMENTS, DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS

Les dotations aux amortissements et aux provisions sont en légère augmentation à 24,8 millions d'euros en 2015 contre 24,0 millions d'euros en 2014, parallèlement aux investissements nets réalisés en 2014 et 2015.

AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

Les autres produits et charges opérationnels intègrent principalement en :
- produits : le montant des cessions d'actifs et autres produits afférents aux cessions d'actifs ;
- charges : le montant de la valeur nette comptable des actifs cédés et les frais afférents à ces cessions.

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 (contre 270,3 millions d'euros au 31 décembre 2014).

Ce montant inclut :
- des cessions d'actifs non stratégiques réalisées en 2015 dont le produit comptabilisé dans les comptes consolidés de Mercialys s'établit à 3,8 millions d'euros (contre 270,3 millions d'euros pour l'exercice 2014) ;
- les frais associés à la cession de 49 % des parts de la société Hypertethis Participations réalisée au 1er semestre 2015 et à la cession de 49 % des parts de la société Immosiris réalisée au 2e semestre 2015. Ces cessions ayant été réalisées sans perte de contrôle par Mercialys, leur impact est comptabilisé en capitaux propres au 31 décembre 2015, tandis que la plus-value engendrée est comptabilisée dans les comptes sociaux de Mercialys mais éliminée dans les comptes consolidés.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 9,0 millions d'euros au 31 décembre 2015 (contre 198,1 millions d'euros au 31 décembre 2014) ; il correspond essentiellement :
- à la comptabilisation d'une dotation aux provisions pour dépréciation d'actif à hauteur de – 2,4 millions d'euros ;
- à la valeur nette comptable des actifs cédés en 2015 et frais afférant à ces cessions : – 6,0 millions d'euros ;
- à la comptabilisation de charges relatives à des cessions antérieures pour un montant de – 0,7 million d'euros.

Sur cette base, le montant de la moins-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015 ressort à 2,7 millions d'euros contre une plus-value nette comptabilisée en 2014 de 73,9 millions d'euros.

2.5.3 Résultat financier et Impôt

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier enregistre :
- en charge : essentiellement les coûts financiers liés à la dette contractée par la société nets des produits issus de la mise en place de la politique de couverture de taux associée (se reporter à la partie 2.5.5.1 Endettement) ;
- en produit : les produits financiers issus des participations détenues ainsi que la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité et des dépôts de garantie perçus des locataires.

Ci-après la décomposition du résultat financier au 31 décembre :

(en millions d'euros)	2015	2014
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)	**0,2**	**0,3**
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture (b)	(58,8)	(74,1)
Produits d'intérêts sur opérations de financement après couverture (c)	30,3	46,6
Coût des crédits-bails immobiliers (d)	-	-
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	*(28,5)*	*(27,5)*
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette bancaire (e)	-	(0,1)
Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)	**(28,5)**	**(27,6)**
Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)	**(28,2)**	**(27,3)**
Coût du *Revolving Credit Facility* et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	(1,9)	(1,2)
Autres charges financières (i)	-	(0,5)
Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)	*(1,9)*	*(1,7)*
Amortissement exceptionnel en lien avec le refinancement du RCF (k)	-	-
Autres charges financières (l) = (j)+(k)	**(1,9)**	**(1,7)**
Total charges financières (m) = (f)+(l)	**(30,3)**	**(29,3)**
Produits issus des participations	-	4,8
Autres produits financiers	1,3	0,3
Autres produits financiers (n)	**1,3**	**5,1**
Total produits financiers (o) = (a)+(n)	**1,5**	**5,4**
RÉSULTAT FINANCIER = (M)+(O)	**(28,8)**	**(23,9)**

a) Charges financières et coût moyen de la dette

Les charges financières s'élèvent à 30,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 29,3 millions d'euros au 31 décembre 2014. La baisse du taux engendrée par les opérations de financement réalisées au 4e trimestre 2014 et l'évolution parallèle des instruments de couvertures ont été compensées par un effet volume de la dette, Mercialys ayant émis une obligation de 550 millions d'euros en novembre 2014 et une obligation de 200 millions d'euros en novembre 2015.

Le RCF de 240 millions d'euros a été prorogé de décembre 2019 à décembre 2020. Les lignes bancaires bilatérales ont également été prolongées de décembre 2017 à décembre 2018.

Le coût moyen réel de la dette tirée sur l'exercice 2015 ressort à 2,4 % (contre 3,1 % au 31 décembre 2014).

b) Produits financiers

Les produits financiers s'établissent, quant à eux, à 1,5 million d'euros au 31 décembre 2015 contre 5,4 millions d'euros au 31 décembre 2014. Ils avaient été favorablement impactés en 2014 par le produit de cession de la participation détenue par Mercialys dans GreenYellow (société qui développe des centrales photovoltaïques) pour un montant de 4,8 millions d'euros.

En conséquence de ce qui précède, le résultat financier est négatif de 28,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 alors qu'il était négatif de 23,9 millions d'euros au 31 décembre 2014.

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 2015 enregistre une charge d'impôt de 3,1 millions d'euros principalement composée de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (– 1,2 million d'euros), de la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés égale à 3 % des revenus distribués au-delà de l'obligation de distribution engendrée par le statut fiscal des SIIC, soit 1,1 million d'euros, de l'impôt sur les sociétés (– 0,4 million d'euros) et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporels pour – 0,5 million d'euros.

QUOTE-PART DE RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Mercialys a préempté les normes IFRS 10, 11 et 12 au 31 décembre 2013. Les filiales sous contrôle conjoint (la SCI Geispolsheim et Corin Asset Management), anciennement consolidées par intégration proportionnelle, ont été qualifiées de co-entreprises selon la définition d'IFRS 11 et ont donc été consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

La société SCI AMR, société créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013, et la société Aix2, société dont Mercialys a acquis 50 % des parts en décembre 2013 et qui développe le projet d'extension de la galerie d'Aix-en-Provence, sont qualifiées de co-entreprises et consolidées par mise en équivalence.

Enfin, la société Fenouillet Participations, société créée en partenariat avec Foncière Euris fin 2014, est consolidée par mise en équivalence.

Le montant comptabilisé au 31 décembre 2015 au titre de la quote-part de résultat net des entreprises associées s'élève à 1,0 million d'euros contre 1,3 million d'euros au 31 décembre 2014.

RÉSULTAT NET

Le résultat net s'élève donc à 82,1 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 152,5 millions d'euros au 31 décembre 2014. Cette évolution résulte principalement de l'impact favorable des plus-values de cessions sur le résultat 2014, alors que, compte tenu de la nature des opérations de cessions réalisées en 2015, les plus-values afférentes ont été constatées dans les comptes sociaux, mais éliminées dans les comptes consolidés.

Les intérêts ne donnant pas le contrôle ressortent à 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2015 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 79,6 millions d'euros pour 2015, contre 152,5 millions d'euros pour 2014.

RÉSULTAT DES OPÉRATIONS (OU FFO – *FUNDS FROM OPERATIONS*)

Le résultat des opérations, qui correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession et frais associés, des dépréciations d'actifs éventuelles, s'élève à 108,5 millions d'euros (contre 102,6 millions d'euros pour l'exercice 2014), en hausse de + 5,8 % du fait essentiellement de la progression des revenus locatifs, qui compense la progression des charges financières nettes et l'impact des intérêts minoritaires.

En 2014, Mercialys avait bénéficié de la comptabilisation du produit de cession des titres GreenYellow pour un montant net de 4,3 millions d'euros.

Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué au 31 décembre, le FFO représente 1,18 euro par action au 31 décembre 2015, contre 1,12 euro par action au 31 décembre 2014, soit une hausse du résultat des opérations (FFO) totalement dilué par action de + 5,9 %.

Le calcul du FFO se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2015	Proforma 31/12/2014 *	Au 31/12/2014
Revenus locatifs	168 956	152 787	152 787
Charges sur immeubles	(10 198)	(9 683)	(9 683)
Revenus de gestion	2 893	3 017	3 017
Provisions pour Risques et Charges	(928)	126	126
Charges de personnel	(12 179)	(10 424)	(10 424)
Charges externes	(6 891)	(9 888)	(9 997)
Marge de promotion	1 099	118	118
Autres produits et charges courants	401	1 845	1 845
Autres produits opérationnels (non liés aux cessions d'actifs et excluant les reprises sur dépréciations d'actifs)	1	94	94
Autres charges opérationnelles (non liées aux cessions d'actifs et excluant les dépréciations d'actifs)	(193)	(1 824)	(1 824)
Résultat financier (hors effet non récurrents de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire) (hors produit de cession de la participation GreenYellow)	(29 012)	(28 187)	(28 187)
Charge d'impôt	(3 138)	(1 055)	(1 016)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	1 026	1 346	1 346
Intérêts minoritaires hors amortissements et plus-values	(3 309)	(38)	(38)
FFO hors produit de cession de la participation GreenYellow	**105 529**	**98 234**	**98 165**
Produit de cession de la participation GreenYellow	0	4 332	4 332
FFO	**108 529**	**102 566**	**102 497**
FFO/action totalement dilué (en euros)	**1,18**	**1,12**	**1,12**

* *Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application de l'interprétation IFRIC21.*

2.5.4 Nombre d'actions en circulation

	2013	2014	2015
Nombre d'actions en circulation			
- Au 1er janvier	92 022 826	92 049 169	92 049 169
- Au 31 décembre	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen en circulation	92 038 313	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen (basic)	**91 734 656**	**91 826 157**	**91 767 764**
Nombre d'action moyen (dilué)	**91 865 817**	**91 826 157**	**91 767 764**

Au 31 décembre 2015, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : Casino (40,16 %), Generali (8,01 %), Foncière Euris [15] (1,99 %), auto-contrôle et salariés (0,33 %), autres actionnaires (49,51 %).

(15) Non compris dans ce taux, 4,5 % supplémentaires en exposition économique pour Rallye et Foncière Euris au travers d'une détention par instruments dérivés.

2.5.5 Structure financière

2.5.5.1 ENDETTEMENT

a) La trésorerie du Groupe s'élève à + 13,0 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre + 121,0 millions d'euros au 31 décembre 2014. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment :
- la variation de la dette brute : + 237 millions d'euros. Cette évolution intègre les principaux flux suivants : une nouvelle émission obligataire : + 200 millions d'euros et des émissions de billets de trésorerie nettes des remboursements : + 37 millions d'euros ;
- la prime d'émission : – 6 millions d'euros ;
- la capacité d'autofinancement générée sur la période : + 112 millions d'euros ;
- les encaissements liés aux cessions d'actifs réalisées en 2015 : + 1 million d'euros ;
- les décaissements liés aux acquisitions d'actifs réalisées en 2015 : – 498 millions d'euros ;
- les opérations réalisées avec les actionnaires minoritaires : + 200 millions d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires : – 151 millions d'euros ;
- les intérêts nets versés : – 24 millions d'euros.

b) Au 31 décembre 2015, le montant de la dette tirée par Mercialys s'élève à 1 395,7 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 ;
- 166 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie rémunérés au taux moyen de 0,07 %.

La maturité moyenne de la dette tirée s'élève à 5 ans au 31 décembre 2015 (contre 5,7 ans au 31 décembre 2014).

c) La **dette financière** nette s'établit à – 1 361,1 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre – 1 017,6 millions d'euros au 31 décembre 2014.

d) Mercialys dispose, par ailleurs, de **ressources financières** lui permettant de financer l'activité courante et les besoins en trésorerie de Mercialys et ses filiales et d'assurer un niveau de liquidité confortable :
- une ligne de crédit revolving bancaire de 240 millions d'euros d'une maturité initiale de 5 ans (décembre 2019), portée au 2e semestre à décembre 2020. Cette ligne porte intérêt au taux de l'Euribor 3 mois + 115 bp de marge ; lorsqu'elle n'est pas tirée, cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 0,46 % (pour un rating financier BBB) ;
- des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 millions d'euros mises en place en décembre 2014 d'une maturité initiale de 3 ans (décembre 2017), portée au 2e semestre 2015 à décembre 2018. Ces lignes portent intérêt à un taux inférieur à 100 pb au-dessus de l'Euribor 3 mois (pour un rating financier BBB) ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros dont le coût varie entre 60 et 85 points de base au-dessus de l'Euribor. Cette ligne arrive à échéance le 31 décembre 2017 ;
- 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 166 millions d'euros (encours au 31 décembre 2015).

e) Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de **couverture de taux** en octobre 2012. Mercialys utilise des instruments dérivés (swaps) afin de couvrir son exposition au risque de taux dans le temps. Le dispositif de couverture de taux a été adapté 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 2015 se décompose comme suit : 60 % de dette à taux fixe et 40 % de dette à taux variable.

f) **Le coût moyen réel de la dette** tirée sur l'exercice 2015 ressort à 2,4 % (contre 3,1 % au 31 décembre 2014).

g) **Covenants :** au 31 décembre 2015, le ratio d'endettement financier net/valeur d'expertise hors droits des actifs (LTV : *Loan To Value*) s'établit à 41,0 % bien en dessous du covenant contractuel (LTV < 50 %) :

	31/12/2015	31/12/2014
Endettement financier net (en millions d'euros)	1 361,1	1 017,6
Valeur d'expertise hors droits des actifs (en millions d'euros)	3 321,6	2 723,0
Loan To Value **(LTV)**	**41,0 %**	**37,4 %**

De même, le ratio d'EBITDA/coût de l'endettement financier net (ICR : *Interest Cost ratio*) s'établit à 5.1x bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2) :

	31/12/2015	31/12/2014
EBITDA (en millions d'euros)	144,1	127,7
Coût de l'endettement financier net	(28,2)	(27,3)
Interest Cost Ratio **(ICR)**	**5,1**	**4,7**

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :
- la juste valeur hors droits des actifs au 31 décembre 2015 est de 3,3 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 2015.

2.5.5.2 ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 916,2 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 783,7 millions d'euros au 31 décembre 2014. Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de l'exercice sont les suivantes :

- opérations réalisées sur les actions propres pour – 0,1 million d'euros ;
- cession de 49 % des titres de la société Hypertethis Participations à l'OPCI SPF2 pour + 133,5 millions d'euros ;
- cession de 49 % des titres de la société Immosiris à l'OPCI REAF pour + 66,8 millions d'euros ;
- résultat de l'exercice 2015 : + 82,1 millions d'euros ;
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2014 de 0,88 euro/action : – 80,8 millions d'euros ;
- mise en paiement d'un acompte sur dividende 2015 de 0,76 euro/action : – 69,8 millions d'euros.

2.5.5.3 DISTRIBUTION

Le solde du dividende 2014 mis en paiement le 11 mai 2015 s'est élevé à 0,88 euro par action, ce qui représente un montant total de dividendes distribués de 80,8 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

Le Conseil d'Administration du 17 décembre 2015 a décidé le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2015 de **0,76 euro par action** qui a été mis en paiement le 23 décembre 2015, ce qui représente un montant total d'acompte sur dividendes distribués de 69,8 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 2015 est de 78,3 millions d'euros.

Le Conseil d'Administration a proposé le 10 février 2016, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 20 avril 2016, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2015 à **1,33** euro **par action** (incluant l'acompte sur dividende de 0,76 euro par action déjà versé en décembre 2015), soit le résultat distribuable au titre du régime SIIC et 60 % des plus-values non soumises à l'obligation de distribution au titre du statut SIIC.

Ce dividende représente un rendement de 6,8 % rapporté à l'ANR par action Mercialys au 31 décembre 2015 (19,48 euros par action).

2.6 VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE ET EXPERTISES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

2.6.1 Acquisitions d'actifs

Le montant des acquisitions réalisées en 2015 s'élève à 447 millions d'euros droits inclus, portant notamment sur :

- l'extension de plus de 1 500 m² de sa galerie marchande d'Aurillac pour 8,2 millions d'euros ;
- six grandes surfaces alimentaires situées sur les sites de Besançon, Lanester, Poitiers, Dijon, Marseille (site de Plan-de-Campagne) et Annemasse. Ces acquisitions représentent un montant de 220 millions d'euros droits inclus ;
- trois grandes surfaces alimentaires à transformer *via* la société Hypertethis Participations détenue à 51 %, sur les sites d'Istres, Narbonne et Vals-près-Le-Puy pour 70 millions d'euros ;
- la grande surface à transformer de Clermont-Ferrand *via* la société Immosiris pour 39 millions d'euros ;
- les murs de cinq sites Monoprix à transformer pour un montant AEM de 110,6 millions d'euros.

Ces acquisitions, ainsi que le rendement immédiat et les projets de transformation qui y seront associés, sont décrits dans le chapitre 1 - Rapport d'activité.

2.6.2 Livraisons de projets d'extensions ou restructurations

La phase 1 du projet de Toulouse Fenouillet, soit un retail park de 24 000 m², a ouvert ses portes les 20 mai 2015. Les loyers nets annualisés au titre de cette première phase représentent 2,3 millions d'euros, soit un rendement net de 6.9 % par rapport à un montant d'investissement total de 33,5 millions d'euros.

Par ailleurs, Mercialys a livré les premières phases de transformation sur des GSA acquises au 1er semestre 2014 à Niort et Brest. À Niort, H&M a loué une extension de 1 330 m², ce qui pérennise la présence de cette locomotive sur le site. Une 2e phase de transformation de la GSA est en cours de détermination. À Brest, Cultura a ouvert un magasin de 2 300 m², cette enseigne leader génératrice de flux de visites permettra également d'augmenter la réversion attendue sur cette galerie. Au total, ces opérations engendrent 0,4 million d'euros de loyers nets annualisés et un TRI moyen de 9,0 %.

2.6.3 Cessions d'actifs et de titres

Mercialys a créé en juin 2015 la société Hyperthetis Participations à laquelle elle a ensuite cédé les murs de six grandes surfaces alimentaires. Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2, gérée par BNP Paribas REIM France, 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations pour 106 millions d'euros AEM, reflétant un taux de rendement équivalent net de sortie de 4,8 %. Dans les comptes sociaux de Mercialys, une plus-value nette de 25,3 millions d'euros a été réalisée au titre de la cession des actifs sous-jacents. Mercialys a le contrôle de cette société, qui est ainsi consolidée par la méthode de l'intégration globale. 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. Cette option est valorisée 133,8 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Mercialys a créé en octobre 2015 la société Immosiris, dont 49 % des parts ont été cédées à l'OPCI REAF géré par BNP Paribas REIM France. Mercialys a cédé à Immosiris la galerie marchande de Clermont-Ferrand, sur la base d'une valorisation à 100 % de 101,4 millions d'euros AEM, engendrant un rendement net de sortie de 5,0 %. La vente de cette participation engendre une plus-value nette de 45,5 millions d'euros constatée dans les comptes sociaux de Mercialys. Mercialys a le contrôle de cette société, qui est ainsi consolidée par la méthode de l'intégration globale.

2.6.4 Expertises et variations de périmètre

Au 31 décembre 2015, BNP Real Estate Valuation, Catella, Cushman & Wakefield et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 44 sites au 31 décembre 2015 sur la base d'une visite *in situ* sur l'un de ces sites au cours du 2nd semestre 2015, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2015 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur six sites au cours du 1er semestre 2015 ;
- Catella a réalisé l'expertise de 17 sites au 31 décembre 2015 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2015 ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de six actifs au 31 décembre 2015 sur la base d'une visite *in situ ;*
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit trois sites au 31 décembre 2015 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2015 ;
- la participation de Mercialys dans l'extension de la galerie marchande d'Aix-en-Provence a fait l'objet d'une valorisation en interne, soit un montant de 18 millions d'euros.

Les sites acquis durant l'exercice 2015 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2015 :

- l'extension d'Aurillac acquise au 2e semestre 2015 a été valorisée sur la base du prix d'acquisition ;
- les murs de cinq grandes surfaces alimentaires acquis au 2e semestre 2015 (Annemasse, Clermont-Ferrand, Istres, Narbonne, Vals-près-Le-Puy) ont été valorisés sur la base du prix d'acquisition ;
- les murs de cinq sites Monoprix à transformer acquis au 2e semestre 2015 ont été valorisés à leur valeur d'acquisition ;
- les Villages-Services de Brest et de Mandelieu ont été valorisés sur la base de leur coût d'acquisition ;
- la réserve foncière acquise à Saint-André-de-la-Réunion a été valorisée à son prix d'achat ;
- les murs de cinq grandes surfaces alimentaires (Besançon, Lanester, Poitiers, Dijon et Marseille) acquis au 1er semestre 2015 ont été valorisés au travers d'expertises externes.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 541,8 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2015 contre 2 893,6 millions d'euros au 31 décembre 2014.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de + 22,4 % sur 12 mois (+ 6,9 % à périmètre constant (16)) et de + 14,3 % par rapport au 30 juin 2015 (+ 5,2 % à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,36 % au 31 décembre 2015, contre un taux de 5,55 % au 30 juin 2015 et un taux de 5,60 % au 31 décembre 2014.

L'évolution de la juste valeur des actifs sur 12 mois (+ 648 millions d'euros) provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour + 74 millions d'euros ;
- de la compression du taux de capitalisation moyen qui a un impact de + 125 millions d'euros ;
- des variations de périmètre pour + 449 millions d'euros.

À noter que la contribution de l'activité de Commerce Éphémère à la création de valeur est significative puisqu'elle représente 144 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2015 (*vs.* 107 millions d'euros à fin 2014) alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

	Taux de capitalisation moyen 31/12/2015	Taux de capitalisation moyen 30/06/2015	Taux de capitalisation moyen 31/12/2014
Grands centres régionaux et commerciaux	5,12 %	5,30 %	5,21 %
Centres locaux de proximité	6,12 %	6,43 %	6,54 %
Ensemble du portefeuille (1)	5,36 %	5,55 %	5,60 %

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

(16) Sites constants en surface.

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 2015, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2015	Valeur d'expertise au 31/12/2014 DI (en millions d'euros)	(en %)	Surface locative brute au 31/12/2014 (en m²)	(en %)	Loyers nets expertise (en millions d'euros)	(en %)
Grands centres régionaux/commerciaux	25	2 670,4	75 %	648 400	71 %	136,7	72 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	39	851,7	24 %	263 900	29 %	52,1	27 %
Sous-total Centres Commerciaux	**64**	**3 522,1**	**99 %**	**912 300**	**99 %**	**188,8**	**99 %**
Autres sites (1)	6	19,7	1 %	7 200	1 %	0,9	1 %
TOTAL	**70**	**3 541,8**	**100 %**	**919 500**	**100 %**	**189,7**	**100 %**

(1) GSS, cafétérias indépendantes, autres (galeries de services, supérettes).
Note : GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m² de GLA).

2.7 PERSPECTIVES

Les bonnes performances de l'année 2015 confirment la pertinence du business model de Mercialys :

- un positionnement fort autour de la proximité vis-à-vis des clients et des enseignes ;
- croissance et résilience grâce à un mix favorable en matière de potentiel de revalorisation des loyers et à une croissance externe sécurisée par la reconstitution d'un pipeline de développement contrôlé significatif.

En 2016, Mercialys s'est fixé pour objectifs :

- une croissance organique toujours soutenue avec l'objectif d'une croissance des loyers à périmètre constant, de + 2 % au-dessus de l'indexation par rapport à 2015 ;
- une croissance du Résultat des Opérations (*Funds From Operations* – FFO) par action à + 2 % par rapport à 2015.

2.8 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE

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

2.9 MESURES DE PERFORMANCE EPRA

2.9.1 Résultat et résultat par action EPRA

Le résultat EPRA est en croissance de + 9,5 % au 31 décembre 2015 par rapport au 31 décembre 2014.

Calcul du résultat et résultat par action EPRA (en millions d'euros)	2015	2014 Retraité *	2014 Publié	Commentaires
FFO	**108,5**	**102,6**	**102,5**	
Les ajustements destinés à calculer le résultat EPRA excluent :				
- les coûts exceptionnels liés aux remboursements anticipés de la dette	0,0	0,1	0,1	100 millions d'euros de dette remboursés par anticipation en 2014
- la marge de promotion immobilière	(1,1)	(0,1)	(0,1)	Annulation de la marge de promotion immobilière
- le produit de cession de la participation GreenYellow	0,0	(4,3)	(4,3)	Annulation du produit de cession net des parts GreenYellow (résultat financier)
- autres éléments	0,0	0,0	0,0	Annulation d'un produit non récurrent comptabilisé en autres produits opérationnels
RÉSULTAT EPRA	**107,4**	**98,2**	**98,1**	
RÉSULTAT PAR ACTION EPRA (EN EUROS PAR ACTION)	**1,17**	**1,07**	**1,07**	En considérant le nombre moyen d'actions dilué

* *Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application de l'interprétation IFRIC 21.*

2.9.2 Actif net réévalué (ANR) EPRA

Calcul de l'Actif net réévalué EPRA/ANR EPRA (en millions d'euros)	2015	2014 Retraité *	2014 Publié	Commentaires
Capitaux propres part du Groupe (États financiers IFRS)	**710,0**	**783,3**	**783,1**	
Effet de l'exercice des options, convertibles et autres titres de capitaux propres	0,0	0,0	0,0	
Réintégration des produits et charges à étaler	3,4	4,1	4,1	
Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40)	1 084,3	957,0	957,0	Annulation des VNC et intégration de la juste valeur des actifs (y compris les baux à construction)
Juste valeur des instruments financiers	(20,8)	(66,9)	(66,9)	Différence entre la valeur de marché de la dette et la dette comptabilisée
ANR EPRA	**1 776,9**	**1 677,5**	**1 677,3**	
ANR EPRA PAR ACTION (EN EUROS PAR ACTION)	**19,36**	**18,27**	**18,27**	En considérant le nombre moyen d'actions dilué

* *Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application de l'interprétation IFRIC 21.*

2.9.3 Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNNAV)

Calcul de l'Actif net réévalué triple net EPRA/EPRA NNNAV (en millions d'euros)	2015	2014 Retraité *	2014 Publié	Commentaires
ANR EPRA	**1 776,9**	**1 677,5**	**1 677,3**	
Juste valeur des instruments financiers	20,8	66,9	66,9	Différence entre la valeur de marché de la dette et la dette comptabilisée
Juste valeur de la dette non couverte à taux fixe	(9,8)	(13,6)	(13,6)	Juste valeur de la partie non couverte de la dette obligataire
NNNAV EPRA	**1 787,9**	**1 730,8**	**1 730,6**	
NNNAV EPRA PAR ACTION (EN EUROS PAR ACTION)	**19,48**	**18,85**	**18,85**	En considérant le nombre moyen d'actions dilué

* *Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application de l'interprétation IFRIC 21.*

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

Calcul du taux de rendement initial net EPRA et Taux de rendement initial net majoré (en millions d'euros)	2015	2014 Retraité *	2014 Publié	Commentaires
Immeubles de placement – détenus à 100 %	3 321,6	2 752,8	2 752,8	Valeur vénale hors droits
Actifs en développement (-)	0,0	(29,8)	(29,8)	Valeur vénale hors droits
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	**3 321,6**	**2 723,0**	**2 723,0**	
Droits de mutation	220,2	170,6	170,6	Droits de mutation d'expertise
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	**3 541,8**	**2 893,6**	**2 893,6**	**(B)**
Revenus locatifs annualisés	175,8	151,6	151,6	Loyers annualisés actuels, loyers variables et revenus du Casual Leasing, hors vacants
Charges non récupérables (-)	(4,1)	(3,7)	(3,7)	Charges courantes non recouvrables sur les actifs détenus
Loyers nets annualisés	**171,7**	**147,8**	**147,8**	**(A)**
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	2,4	1,9	1,9	Gain de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires
Loyers nets annualisés majorés	**174,1**	**149,7**	**149,7**	**(C)**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (*NET INITIAL YIELD*) EPRA	**4,85 %**	**5,11 %**	**5,11 %**	**A/B**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ (« TOPPED-UP » NY)	**4,91 %**	**5,17 %**	**5,17 %**	**C/B**

* *Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application de l'interprétation IFRIC 21.*

2.9.5 Ratios de coût EPRA

Calcul des ratios de coûts EPRA (en millions d'euros)	2015	2014 Retraité *	2014 Publié	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	(19,1)	(20,3)	(20,4)	Frais de personnel & autres charges
Charges locatives nettes	(4,1)	(4,6)	(4,6)	Impôt foncier et charges locatives non récupérées (y.c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	(2,3)	(2,4)	(2,4)	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	(3,7)	(2,7)	(2,7)	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV				Néant
Total	**(29,3)**	**(30,0)**	**(30,1)**	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) :				
- les amortissements				Amortissements et provisions sur immobilisations
- la location de terrain	0,7	0,7	0,7	Loyers payés hors Groupe
- les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluse dans le loyer)				
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	**(28,6)**	**(29,3)**	**(29,4)**	**A**
Coûts directs de la vacance (1)	3,0	3,2	4,5	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	**(25,6)**	**(26,0)**	**(24,8)**	**B**
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain (2)	168,3	152,0	152,0	Moins coûts liés aux BAC & Baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts				
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)				
Revenus locatifs (C)	**168,3**	**152,0**	**152,0**	**C**
RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**– 17,0 %**	**– 19,2 %**	**– 19,3 %**	**A/C**
RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**– 15,2 %**	**– 17,1 %**	**– 16,3 %**	**B/C**

* *Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application de l'interprétation IFRIC 21.*

(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.

3 541,8 M€

DE VALEUR DE PATRIMOINE DROITS INCLUS

64

CENTRES COMMERCIAUX ET SITES DE CENTRE-VILLE

919 500 M²

DE SURFACE LOCATIVE

Retail park La Galerie Espaces Fenouillet à Toulouse

03

PATRIMOINE ET ÉVALUATION

3.1 **Un patrimoine évalué à 3 542 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2015** 44

3.2 **Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés** 45

3.3 **Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel** 46

3.4 **Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de Mercialys** 51

3.1 UN PATRIMOINE ÉVALUÉ À 3 542 MILLIONS D'EUROS DROITS INCLUS AU 31 DÉCEMBRE 2015

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 2015 et au 31 décembre 2015 ont été réalisées par quatre experts indépendants (BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield et Galtier).

Au 31 décembre 2015, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 44 sites au 31 décembre 2015 sur la base d'une visite *in situ* sur l'un de ces sites au cours du 2nd semestre 2015, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2015 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur six sites au cours du 1er semestre 2015 ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 17 sites au 31 décembre 2015 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2015 ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de six actifs au 31 décembre 2015 sur la base d'une visite *in situ ;*
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit trois sites au 31 décembre 2015 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2015 ;
- la part de Mercialys détenue dans l'extension de la galerie marchande d'Aix-en-Provence a fait l'objet d'une valorisation en interne pour un montant de 18,4 millions d'euros droits inclus.

Les sites acquis durant l'exercice 2015 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2015 :

- l'extension d'Aurillac acquise au 2e semestre 2015 a été valorisée sur la base du prix d'acquisition ;
- les murs de cinq grandes surfaces alimentaires acquis au 2e semestre 2015 (Annemasse, Clermont-Ferrand, Istres, Narbonne, Vals-près-Le-Puy) ont été valorisés sur la base du prix d'acquisition ;
- les murs de cinq Monoprix à transformer acquis au 2e semestre 2015 ont été valorisés à leur valeur d'acquisition ;
- les Villages-Services de Brest et de Mandelieu ont été valorisés sur la base de leur coût d'acquisition ;
- la réserve foncière acquise à Saint-André-de-La-Réunion a été valorisée à son prix d'achat ;
- les murs de cinq grandes surfaces alimentaires (Besançon, Lanester, Poitiers, Dijon et Marseille) acquis au 1er semestre 2015 ont fait l'objet d'une expertise.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 541,8 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2015 contre 2 893,6 millions d'euros au 31 décembre 2014.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de + 22,4 % sur 12 mois (et en hausse de + 6,9 % à périmètre constant (1)).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,36 % au 31 décembre 2015, contre un taux de 5,35 % au 30 juin 2015 et un taux de 5,60 % au 31 décembre 2014.

L'évolution de la valeur vénale des actifs sur 12 mois (+ 648 millions d'euros) provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour + 74 millions d'euros ;
- de la compression du taux de capitalisation moyen qui a un impact de + 125 millions d'euros ;
- des variations de périmètre pour + 449 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 144 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2015 alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

Classification [1]	Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2015	Taux de capitalisation moyen [2] 30/06/2015	Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2014
Grands Centres Régionaux et Commerciaux	5,12 %	5,30 %	5,21 %
Centres de Proximité Leaders	6,12 %	6,43 %	6,54 %
Ensemble du portefeuille [3]	5,36 %	5,55 %	5,60 %

(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 m²), les Grands Centres Commerciaux (totalisant une surface locative brute supérieure à 20 000 m²), les Centres de Proximité Leaders (dont la surface locative brute est supérieure à 5 000 m²) et les autres sites. Les Grands Centres Commerciaux et les Centres de Proximité Leaders [1] sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées attenantes. Les cafétérias Casino indépendantes, les supérettes franchisées (Leader Price ou Vival), et quelques grandes surfaces spécialisées constituent les autres sites du portefeuille.

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de Mercialys était constitué d'un ensemble comprenant deux Grands Centres Régionaux (Besançon Chateaufarine et Angers Espace Anjou), 23 Grands Centres Commerciaux, 39 Centres de Proximité Leaders, et six autres actifs divers (grande surface spécialisée, supérette, cafétéria), représentant une surface locative brute bâtie totale d'environ 919 500 m².

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2015, ainsi que les loyers qu'il a générés au cours de l'exercice 2015 :

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2015	Valeur d'expertise au 31/12/2015 DI (en millions d'euros)	(en %)	Surface locative brute au 31/12/2015 (en m²)	(en %)	Loyers nets expertise (en millions d'euros)	(en %)
Grands Centres Régionaux et Commerciaux	25	2 670,4	75 %	648 400	71 %	136,7	72 %
Centres de proximité Leaders	39	851,7	24 %	263 900	29 %	52,1	27 %
Autres sites [1]	6	19,7	1 %	7 200	1 %	0,9	1 %
TOTAL	**70**	**3 541,8**	**100 %**	**919 500**	**100 %**	**189,7**	**100 %**

(1) Principalement grande surface spécialisée, supérette et cafétérias.
GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface > à 750 m² de GLA).
GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m² de GLA).

(1) Seuls les cinq centres commerciaux de Corse et les cinq centres commerciaux du lot 4 de l'apport réalisé en mai 2009 incluent les hypermarchés ou supermarchés attenants.

3.3 UNE IMPLANTATION DANS DES ZONES GÉOGRAPHIQUES À FORT POTENTIEL

En termes de valeur d'expertise, plus de 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 (en millions d'euros)	%	Surface locative brute (en m²) *	%
Rhône-Alpes	12	659,3	19 %	180 400	20 %
Ouest	12	998,7	28 %	238 000	26 %
Sud-Ouest	12	515,8	15 %	160 900	17 %
Sud-Est	13	590,8	17 %	153 400	17 %
Corse	5	143,2	4 %	47 900	5 %
Réunion	6	211,0	6 %	30 800	3 %
Nord-Est	4	309,8	9 %	81 600	9 %
Île-de-France	6	113,1	3 %	26 500	3 %
TOTAL	**70**	**3 541,8**	**100 %**	**919 500**	**100 %**

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

Détail du patrimoine au 31 décembre 2015

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys (1)	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (en année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2015	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2015	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2015	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2015	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2015	Gestion charges Syndic
Corse									
Ajaccio Rocade Mezzavia (Géant + 46 boutiques + 1 MS + 1 restauration)	GCC	1989	2011	28 773 m²	12 082 m²	17 264 m²	60 %	60 %	CORIN
Bastia Port Toga (Géant + 14 boutiques)	CLP	1991		7 034 m²	1 699 m²	4 220 m²	60 %	60 %	CORIN
Bastia Rocade de Furiani (Géant + 48 boutiques + 1 MS + 1 restauration)	GCC	1969	2003	24 498 m²	10 641 m²	14 699 m²	60 %	60 %	CORIN
Corte (SM Casino + 12 boutiques)	CLP	2004		5 831 m²	1 573 m²	3 499 m²	60 %	60 %	CORIN
Porto Vecchio (Géant + 31 boutiques + 2 MS)	CLP	1972	2003	14 106 m²	5 365 m²	8 182 m²	60 %	58 %	CORIN
Île-de-France									
Amilly Montargis (Géant + 1 cafétéria + 16 boutiques + 2 MS)	CLP	1976	2009	15 192 m²	2 896 m²	2 189 m²	76 %	14 %	SUDECO
Massena (Géant + 41 boutiques + 1 MS)	GCC	1975	2000	31 677 m²	18 214 m²	6 020 m²	33 %	19 %	SUDECO
Chaville (Monoprix)	GSA	1957		6 244 m²	0 m²	6 244 m²	100 %	100 %	SUDECO
Puteaux (Monoprix)	GSA	1999		5 625 m²	0 m²	5 625 m²	100 %	100 %	OLT
Asnières (Monoprix + bureaux)	GSA	1999		3 497 m²	180 m²	3 497 m²	100 %	100 %	SUDECO
Saint-Denis Porte de Paris (Leader Price + 1 cafétéria)	SUP	1975	1998	2 900 m²	2 900 m²	2 900 m²	100 %	100 %	SUDECO
La Réunion									
Le Port Sacré Cœur (Jumbo + 40 boutiques + 5 MS)	CLP	2002		27 024 m²	12 521 m²	12 521 m²	100 %	46 %	SUDECO
Saint-Benoît Beaulieu (Jumbo + 22 boutiques + 2 MS)	CLP	2000		7 492 m²	2 014 m²	2 014 m²	100 %	27 %	SUDECO
Saint-Pierre Front de Mer (Jumbo + 26 boutiques + 1 MS)	CLP	1987	1991	12 730 m²	3 219 m²	3 219 m²	100 %	25 %	SUDECO
Sainte-Marie-du-Parc (Jumbo + 59 boutiques + 6 MS)	GCC	1966	2010	23 689 m²	12 161 m²	12 161 m²	100 %	51 %	SUDECO
Savanna Saint-Paul (Jumbo + 18 boutiques + 1 MS)	CLP	1992		10 457 m²	898 m²	898 m²	100 %	9 %	SUDECO
Saint-André (Réserve foncière)	Autre	-	-	-			100 %		
Nord-Est									
Besançon – Chateaufarine (Géant + 1 cafétéria + 80 boutiques + 10 MS)	GCR	1971	2014	58 218 m²	39 214 m²	49 297 m²	92 %	85 %	SUDECO
Châlon-sur-Saône (Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques+ 2 MS)	CLP	1973	2001	21 998 m²	6 308 m²	4 840 m²	77 %	22 %	SUDECO
Fontaine-lès-Dijon (Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques + 2 MS)	CLP	1983	2010	16 903 m²	3 224 m²	16 903 m²	100 %	100 %	SUDECO

(1) 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).

Patrimoine et évaluation

Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys (1)	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (en année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2015	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2015	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2015	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2015	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2015	Gestion charges Syndic
Marcq-en-Baroeul (Monoprix + 6 boutiques)	GSA	1963		10 584 m²	709 m²	10 584 m²	100 %	100 %	SUDECO
Ouest									
Angers – Espace Anjou (Géant + 1 cafétéria + 115 boutiques + 6 MS)	GCR	1994	2014	40 564 m²	22 647 m²	39 705 m²	96 %	98 %	SUDECO
Angoulême – Champniers (Géant + 1 cafétéria + 56 boutiques + 3 MS)	GSS	1972	1994	35 855 m²	14 407 m²	540 m²	4 %	2 %	SUDECO
Brest (Géant + 1 cafétéria + 60 boutiques + 6 MS)	GCC	1968	2010	36 545 m²	20 869 m²	35 755 m²	96 %	98 %	SUDECO
Chartres – Lucé (Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques + 3 MS)	GCC	1977	2011	27 362 m²	9 714 m²	9 714 m²	100 %	36 %	SUDECO
Lanester (Géant + 1 cafétéria + 2 MS + 64 boutiques)	GCC	1970	2014	31 267 m²	12 210 m²	30 357 m²	93 %	97 %	SUDECO
Lannion (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques)	CLP	1973	2011	13 347 m²	2 948 m²	2 948 m²	100 %	22 %	SUDECO
Morlaix (Géant + 40 boutiques + 2 MS)	CLP	1980	2007	23 375 m²	7 963 m²	2 558 m²	32 %	11 %	SUDECO
Niort Est (Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 3 MS + 1 village service)	GCC	1972	2004	26 047 m²	11 972 m²	25 155 m²	99 %	97 %	SUDECO
Poitiers – BeauLieu... pour une promenade (Géant + 1 cafétéria + 64 boutiques + 3 MS)	GCC	1972	2006	33 049 m²	12 405 m²	27 428 m²	83 %	83 %	SUDECO
Quimper – Cornouaille (Géant + 1 cafétéria + 82 boutiques + 7 MS)	GC	1969	2012	29 283 m²	12 096 m²	29 283 m²	100 %	100 %	SUDECO
Rennes Saint-Grégoire (Géant + 1 cafétéria + 86 boutiques + 2 MS)	GCC	1971	1999	31 508 m²	14 809 m²	24 874 m²	49 %	79 %	GIE GRAND QUARTIER
Tours – La Riche Soleil (Géant + 1 cafétéria + 49 boutiques + 2 MS)	GCC	2002		25 571 m²	9 689 m²	9 689 m²	100 %	38 %	SUDECO
Rhône-Alpes									
Albertville (Géant + 1 cafétéria + 42 boutiques + 3 MS)	CLP	1977	2014	25 838 m²	11 462 m²	10 626 m²	93 %	41 %	SUDECO
Annecy Seynod (Géant + 1 cafétéria+ 63 boutiques + 6 MS)	GCC	1988	2010	28 469 m²	12 806 m²	28 469 m²	100 %	100 %	SUDECO
Annemasse (2 boutiques)	GSS	1972	2000	2 456 m²	2 456 m²	2 456 m²	100 %	100 %	SUDECO
Annemasse (Géant + 1 cafétéria + 36 boutiques + 4 MS)	GCC	1977	2011	24 136 m²	9 864 m²	23 384 m²	92 %	97 %	SUDECO
Clermont – Nacarat (Géant + 69 boutiques + 1 MS + 1 village service)	GCC	1979	2014	34 779 m²	16 932 m²	34 779 m²	100 %	100 %	SUDECO

(1) 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).

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys (1)	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (en année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2015	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2015	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2015	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2015	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2015	Gestion charges Syndic
Grenoble La Caserne de Bonne (Monoprix + 48 boutiques + 5 MS + 4 Bureaux)	GCC	2010		19 124 m²	19 124 m²	19 124 m²	100 %	100 %	SUDECO
La Ricamarie (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)	GSS	1976	2001	29 771 m²	9 070 m²	405 m²	4 %	1 %	SUDECO
Saint-Étienne – Monthieu (Géant + 1 cafétéria + 35 boutiques + 4 MS)	GCC	1972	2009	34 095 m²	13 501 m²	34 095 m²	100 %	100 %	SUDECO
Saint-Martin-d'Hères (Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques)	CLP	1969	2011	19 347 m²	3 627 m²	2 637 m²	73 %	14 %	SUDECO
Valence Sud (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS)	CLP	1968	2009	16 250 m²	3 764 m²	2 587 m²	69 %	16 %	SUDECO
Vals près Le Puy (Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques + 1 MS)	CLP	1979	2009	20 923 m²	9 660 m²	20 923 m²	95 %	100 %	SUDECO
Villars (1 cafétéria dans un CC Auchan)	CAF	1985		30 931 m²	30 931 m²	931 m²	3 %	3 %	G.A.C.I TROIN
Sud-Est									
Aix en Provence (Géant + 1 cafétéria + 32 boutiques + 1 MS sur le site Géant)	GCC	1982	2006	26 236 m²	9 045 m2	23 486 m²	77 %	90 %	SUDECO
Arles (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)	CLP	1979	2009	26 791 m²	10 828 m²	7 328 m²	68 %	27 %	SUDECO
Fréjus (Géant + 1 cafétéria + 48 boutiques + 2 MS)	CLP	1972	2012	19 911 m²	6 729 m²	18 809 m²	84 %	94 %	SUDECO
Gap (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS)	CLP	1980	2011	20 938 m²	12 172 m²	11 287 m²	93 %	54 %	SUDECO
Istres (Géant + 1 cafétéria + 45 boutiques + 1 MS)	CLP	1989	2012	25 584 m²	12 033 m²	18 934 m²	47 %	74 %	SUDECO
La Foux (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 1 MS)	CLP	1980	2000	12 761 m²	4 113 m²	10 106 m²	35 %	79 %	SUDECO
Mandelieu (Géant + 1 cafétéria + 45 boutiques + 3 MS)	GCC	1977	2009	31 954 m²	8 553 m²	8 553 m²	100 %	27 %	SUDECO
Marseille Canebière (Monoprix)	GSA	1 993		5 558 m²	0 m²	5 558 m²	100 %	100 %	SUDECO
Marseille – La Valentine (Géant + 1 cafétéria + 70 boutiques + 3 MS)	GCC	1970	2011	32 271 m²	13 924 m²	13 924 m²	100 %	43 %	SUDECO
Marseille Barneoud (Géant + 1 cafétéria + 61 boutiques)	GCC	1974	1995	43 806 m²	20 098 m²	31 382 m²	39 %	72 %	SUDECO
Marseille Delprat (SM Casino + 10 boutiques)	CLP	2001		5 510 m²	1 494 m²	1 494 m²	100 %	27 %	SUDECO
Marseille Michelet (SM Casino + 14 boutiques)	CLP	1971	2001	10 692 m²	1 225 m²	1 225 m²	100 %	11 %	SUDECO

(1) 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).

Patrimoine et évaluation

Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys (1)	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (en année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2015	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2015	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2015	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2015	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2015	Gestion charges Syndic
Villeneuve Loubet (Géant + 1 cafétéria + 7 boutiques)	CLP	1970	2011	15 741 m²	2 723 m²	1 340 m²	49 %	9 %	SUDECO
Sud-Ouest									
Anglet (Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques)	CLP	1976	1996	16 524 m²	1 664 m²	15 222 m²	22 %	92 %	SUDECO
Aurillac 1 Géant + 1 cafétéria + 14 boutiques + 1 MS	CLP	1988	2004	16 890 m²	5 875 m²	3 552 m²	60 %	21 %	SUDECO
Boé Agen (Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques + 1 MS)	CLP	1969	2009	18 855 m²	5 499 m²	5 499 m²	100 %	29 %	SUDECO
Brive Malemort 1 Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS	CLP	1972	2001	21 047 m²	5 460 m²	5 460 m²	100 %	26 %	SUDECO
Carcassonne Salvaza (Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS)	CLP	1982	1994	18 786 m²	4 551 m²	1 051 m²	23 %	6 %	SUDECO
Castres (Géant + 1 cafétéria + 36 boutiques)	CLP	1970	2010	15 188 m²	5 030 m²	4 194 m²	83 %	28 %	SUDECO
Millau (Géant + 1 cafétéria + 2 boutiques + 2 MS)	CLP	1986	2005	12 610 m²	4 486 m²	1 103 m²	25 %	9 %	SUDECO
Montpellier Argelliers Autoroute (Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 2 MS)	CLP	1973	2005	18 725 m²	3 566 m²	2 325 m²	65 %	12 %	SUDECO
Narbonne (Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques+ 2 MS)	CLP	1972	2012	20 680 m²	10 186 m²	20 680 m²	100 %	100 %	SUDECO
Nîmes – Cap Costières (Géant + 1 cafétéria + 63 boutiques + 5 MS)	GCC	2003		35 209 m²	16 630 m²	35 209 m²	100 %	100 %	SUDECO
Rodez (Géant + 1 cafétéria + 20 boutiques + 2 MS)	CLP	1984	2012	17 618 m²	5 174 m²	1 986 m2	38 %	11 %	SUDECO
Toulouse Fenouillet (Géant + 1 cafétéria + 46 boutiques + 3 MS + 1 Retail Park en développement)	GCC	1978	1992	64 612 m²	47 213 m²	64 612 m²	100 %	100 %	SUDECO
				1 528 861 m²	**649 012 m²**	**919 514 m²**			

(1) 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).

3.4 RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS 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 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 2015.

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 droits 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.

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 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.

DIDIER LOUGE
Directeur Général
BNP Paribas Real Estate Valuation

BNP PARIBAS REAL ESTATE
EXPERTISE

JEAN-FRANÇOIS DROUETS
Président
CATELLA VALUATION

CATELLA CVA VALUATION ADVISORS

LAURENT LEPREVOST
Directeur Général
GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES

VALERIE PARMENTIER
Directeur
CUSHMAN&WAKEFIELD

+ 1,1 %

PERFORMANCE DE L'ACTION MERCIALYS EN 2015

6,8 %

RENDEMENT DU DIVIDENDE SUR L'ANR EPRA TRIPLE NET 2015

Village-services de La Galerie - Géant Niort

04

VIE BOURSIÈRE

4.1 Marché du titre Mercialys 56
4.1.1 Volumes traités et évolution des cours depuis 18 mois (source Euronext Paris) . 56
4.1.2 Performance boursière sur 5 ans 56

4.2 Répartition du capital et des droits de vote au 31 janvier 2016 57

4.3 Franchissements de seuils 57

4.4 Programme de rachat d'actions 58
4.4.1 Programme de rachat en cours 58
4.4.2 Descriptif du programme de rachat d'actions par la Société soumis à l'autorisation des actionnaires 59

4.5 Convention d'actionnaires 60

4.6 Politique de distribution 60

4.7 Politique de communication 61

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		
2014				
Août	18,850	17,360	3 085	55 392
Septembre	19,255	17,190	2 719	49 898
Octobre	17,625	15,890	3 694	61 909
Novembre	18,185	17,055	2 394	42 167
Décembre	18,520	16,915	2 935	52 174
2015				
Janvier	21,800	17,975	3 142	62 134
Février	22,550	21,410	3 194	70 256
Mars	24,560	21,330	3 842	88 642
Avril	24,295	21,975	2 998	70 030
Mai	22,550	20,530	2 823	60 769
Juin	21,780	19,560	2 738	56 252
Juillet	21,640	19,480	3 009	61 953
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
2016				
Janvier	19,000	17,43	3 983	73 886

4.1.2 Performance boursière sur 5 ans

	2011	2012	2013	2014	2015
Cours (en euros) [1]					
Plus haut	16,81	16,59	17,58	19,26	24,56
Plus bas	12,73	13,19	13,96	14,80	17,98
31 décembre (cours de clôture)	13,91	16,46	15,25	18,44	18,64
CAPITALISATION BOURSIÈRE AU 31 DÉCEMBRE (en millions d'euros)	**1 280**	**1 514**	**1 403**	**1 696**	**1 715**

(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 2016

	Capital		Droits de vote en Assemblée Générale [5]	
	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 [1]	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,27*
dont autres actionnaires [2]	*918 734*	*1,00*	*918 734*	*1,00*
Groupe Generali [3]	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Auto-détention [4]	235 334	0,26	0	0,00
Public	46 552 342	50,57	46 552 342	50,70
TOTAL	**92 049 169**	**100,00**	**91 813 835**	**100,00**

(1) Casino Guichard-Perrachon, société mère du groupe Casino, détient directement 0,03 % du capital et des droits de vote de Mercialys, et indirectement 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 2016).
(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 2016, 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 1er janvier 2015 au 31 janvier 2016 sont reprises dans la partie 12. Informations complémentaires (cf. § 12.4.6).

4.4 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

4.4.1 Programme de rachat en cours

L'Assemblée Générale Ordinaire du 5 mai 2015 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 2015 ET JUSQU'AU 31 JANVIER 2016

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 1er octobre 2008. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la Société a affecté au compte de liquidité la somme de 1 600 000 euros.

Des apports complémentaires ont été effectués le 20 janvier 2009 (800 000 euros), le 9 mars 2009 (3 000 000 euros) et le 25 mai 2009 (6 000 000 euros) portant ainsi à 11 400 000 euros la somme affectée au compte de liquidité par la Société. 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 2015, 4 209 521 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 21,201 euros et 4 209 467 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 21,163 euros. Au 31 décembre 2015, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 100 000 actions et 6 534 864 euros.

Du 1er janvier au 31 janvier 2016, 352 923 actions ont été achetées au prix moyen de 18,479 euros et 308 923 actions ont été cédées au prix moyen de 18,565 euros. Au 31 janvier 2016, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 144 000 actions et 5 748 312 euros.

4.4.1.1.2 Autres opérations

Au cours de la période du 1er février 2014 au 31 janvier 2016 (période de 24 mois), aucune action n'a été annulée.

Entre le 1er janvier 2015 et le 31 janvier 2016, 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 1er janvier au 31 décembre 2015, ainsi que du 1er janvier au 31 janvier 2016 et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014	**194 695**	**0,21 %**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	4 209 521	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(4 209 467)	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	(3 415)	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2015	**191 334**	**0,21 %**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	352 923	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(308 923)	
Nombre d'actions détenues au 31 janvier 2016	**235 334**	**0,26 %**

La situation de la Société au 31 décembre 2015 et 31 janvier 2016 est la suivante :

	31/12/2015	31/01/2016
Nombre de titres détenus en portefeuille	191 334	235 334
Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,21 %	0,26 %
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	0	0
Valeur comptable du portefeuille (en millions d'euros)	3,3	4,0
Valeur de marché du portefeuille (en millions d'euros) (1)	3,6	4,4

(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2015 soit 18,635 euros et du dernier cours au 29 janvier 2016, soit 18,84 euros.

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 235 334 actions autodétenues au 31 janvier 2016 sont affectées aux objectifs suivants :

- 144 000 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 91 334 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 et mandataires sociaux de la Société.

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 20 avril 2016 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'acquérir des actions de la Société dans le cadre des dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

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

L'utilisation de cette autorisation ne pourrait avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10 % du nombre total des actions, soit sur la base du capital au 31 janvier 2016, déduction faite des 235 334 actions détenues en propre ou dans le cadre de l'autocontrôle au 31 janvier 2016, et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, à 8 969 582 actions, représentant 9,74 % du capital, pour un montant maximal de 313 935 370 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.

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 onzième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 mai 2015.

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.

4.5 CONVENTION D'ACTIONNAIRES

Au 31 janvier 2016, 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 17 décembre 2015, la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2015 d'un montant de 0,76 euro par action qui a été mis en paiement le 23 décembre 2015.

Au 31 décembre 2015, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 148 millions d'euros dont 87 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 61 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 20 avril 2016 le versement d'un dividende, au titre de 2015, d'un montant de 1,33 euro par action, représentant un montant global de 122,4 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2015, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres auto-détenus au jour de la mise en paiement. Ce dividende correspond à 100 % du résultat distribuable au titre du régime SIIC et représente un rendement de 6,8 % rapporté à l'ANR par action Mercialys au 31 décembre 2015 (19,48 euros par action).

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,76 euro par action, la mise en paiement du solde du dividende, soit un montant de 0,57 euro par action, interviendrait le 26 avril 2016 sous réserve de l'approbation de l'Assemble Générale qui se réunira le 20 avril 2016.

Pour l'acompte sur dividende de 0,76 euro, 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 1er 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 % (1)	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 % ou 50 % (1)
31 décembre 2010	1,26	0,00056	1,25944
31 décembre 2011 (2)	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

(1) Prévu 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.com) présente les activités du Groupe, ainsi que les données financières le concernant.

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

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 : communication@mercialys.com

Site Internet : www.mercialys.com

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.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE MERCIALYS EST COMPOSÉ DE 11 ADMINISTRATEURS EXPÉRIMENTÉS ET COMPLÉMENTAIRES.

LES TROIS COMITÉS SONT COMPOSÉS DE DIRIGEANTS ET D'INDÉPENDANTS : COMITÉ D'AUDIT, COMITÉ DES INVESTISSEMENTS, COMITÉ DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS.

Jas de Bouffan à Aix-en-Provence

05

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

5.1 Conseil d'Administration – Direction Générale 64
5.1.1 Conseil d'Administration 64
5.1.2 Direction Générale 82
5.1.3 Rémunération des dirigeants et des autres mandataires sociaux 82
5.1.4 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale 97

5.2 Commissaires aux comptes 98
5.2.1 Commissaires aux comptes titulaires 98
5.2.2 Commissaires aux comptes suppléants . 98
5.2.3 Renouvellement des Commissaires aux comptes 99
5.2.4 Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe 100

5.3 Rapport du Président 101
5.3.1 Code de gouvernement d'entreprise 101
5.3.2 Conseil d'Administration 101
5.3.3 Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale 108
5.3.4 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique .. 109
5.3.5 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques 109
5.3.6 Annexe : règlement intérieur du Conseil d'Administration 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. 124

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 10 février 2016, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2015, le Conseil d'Administration est composé de onze administrateurs :

- Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général ;
- Monsieur Bernard Bouloc [(1)] ;
- Madame Anne-Marie de Chalambert [(1)] ;
- Madame Élisabeth Cunin-Diéterlé [(1)] ;
- Monsieur Yves Desjacques, représentant la société La Forézienne de Participations ;
- Monsieur Jacques Dumas ;
- Monsieur Antoine Giscard d'Estaing, représentant la société Casino, Guichard-Perrachon ;
- Madame Marie-Christine Levet [(1)] ;
- Madame Ingrid Nappi-Choulet [(1)] ;
- Monsieur Michel Savart ;
- Monsieur Bruno Servant, représentant la société Generali Vie [(1)].

Monsieur Vincent Rebillard exerce les fonctions de Directeur Général Délégué et assiste, à ce titre, aux réunions du Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale du 5 mai 2015 a procédé au renouvellement des mandats de Madame Anne-Marie de Chalambert, de la société Generali Vie, ainsi que de la société La Forézienne de Participations.

Conformément aux statuts de la Société et au Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef, le Conseil est désormais renouvelé en partie chaque année.

L'échéance du mandat de chaque administrateur est rappelée dans le tableau ci-après :

	2016 (Assemblée statuant sur les comptes 2015)	2017 (Assemblée statuant sur les comptes 2016)	2018 (Assemblée statuant sur les comptes 2017)
Bernard Bouloc	X		
Élisabeth Cunin-Diéterlé	X		
Éric Le Gentil	X		
Marie-Christine Levet	X		
Jacques Dumas		X	
Casino, Guichard-Perrachon		X	
Ingrid Nappi-Choulet		X	
Michel Savart		X	
Anne-Marie de Chalambert			x
Generali Vie			x
La Forézienne de Participations			x

(1) Administrateur indépendant.

Ainsi, le mandat de quatre administrateurs, Monsieur Bernard Bouloc, Madame Élisabeth Cunin-Diéterlé, Monsieur Éric Le Gentil et Madame Marie-Christine Levet, arrive à échéance lors de l'Assemblée Générale.

Le Comité des nominations et des rémunérations, conformément aux missions qui lui sont confiées, a procédé à l'examen annuel 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 Conseil d'Administration, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé de proposer à l'Assemblée Générale de reconduire, pour trois ans, le mandat d'administrateur de Monsieur Bernard Bouloc, de Madame Élisabeth Cunin-Diéterlé, de Monsieur Éric Le Gentil et de Madame Marie-Christine Levet.

Le Conseil d'Administration, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé de proposer à l'Assemblée Générale la nomination d'une nouvelle administratrice indépendante, Madame Victoire Boissier.

Ainsi, à l'issue de l'Assemblée Générale du 20 avril 2016, le Conseil serait 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 § 12.2.2.

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.

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

5.1.1.2 CENSEUR

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 n'a plus de censeur depuis le 30 avril 2014.

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 *(mandat soumis à renouvellement)*

Date de naissance : 20 juin 1960, 55 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 Actuaires 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 du 20 avril 2016
Président du Conseil d'Administration	13 février 2013	AGO du 20 avril 2016
Directeur Général	17 juillet 2013	AGO du 20 avril 2016
Membre du Comité des investissements	13 avril 2012	AGO du 20 avril 2016

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

Hors groupe Mercialys

- Administrateur de l'Association Amis et Mécènes de l'Opéra Comique – AMOC.

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 de la société Generali Réassurance Courtage ;
- Président du Conseil d'Administration de la société 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 ;
- Représentant permanent de la société Europ Assistance Holding au Conseil d'Administration de la société Europ Assistance Espana ;
- Membre du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit de la société ANF Immobilier ;
- 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. ;
- Membre du Conseil de surveillance du Fonds de garantie des assurés contre la défaillance des sociétés d'assurances de personnes ;
- Président de la société SAS Generali 6.

M. Vincent Rebillard

Directeur Général Délégué

Non-Administrateur

Date de naissance : 21 mai 1969, 46 ans

Nationalité française

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

Nombre de titres Mercialys détenus : 1 799

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 syndic 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, puis Président en septembre 2013.

Fonctions principales

- Directeur Général Délégué de la société Mercialys ;
- Directeur du pôle immobilier du groupe Casino.

Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Directeur Général Délégué	13 février 2013	AGO du 20 avril 2016

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Casino

- Président des sociétés IGC Services, L'Immobilière Groupe Casino, Plouescadis et Sudeco ;
- Administrateur et Président du Conseil d'Administration des sociétés Intexa (société cotée) et Proxipierre ;
- Gérant des sociétés Alpha, Iznik et Toutoune.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Directeur Général des sociétés Mercialys et Plouescadis ;
- Directeur Général Délégué de la société L'Immobilière Groupe Casino ;
- Administrateur de la société Viveris Odyssée Spicav ;
- 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 Proxipierre ;
- Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino au Conseil d'Administration de la société Viveris Odyssée Sppicav ;
- Représentant permanent de la société SCI Proximmo 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)* ;
- Membre du Comité stratégique de la société Pommerim ;
- Gérant des sociétés Mareso, Pial, Remax, S.A.R.L. Roca, SCI du n° 11 de la Rue de Fresnil et SCI Provence et Forez.

* *Mandat et fonction ayant pris fin au cours de l'exercice 2015.*

Bernard Bouloc

Administrateur indépendant *(mandat soumis à renouvellement)*

Date de naissance : 15 juin 1936, 79 ans

Nationalité française

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

Nombre de titres Mercialys détenus : 960

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 24e édition du Précis Dalloz de droit pénal général en juin 2015 et la 25e 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.

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 du 20 avril 2016
Membre indépendant du Comité d'audit	21 octobre 2005	AGO du 20 avril 2016
Président du Comité des nominations et rémunérations	11 mars 2013	AGO du 20 avril 2016
Membre indépendant du Comité des nominations et rémunérations	12 mai 2010	AGO du 20 avril 2016

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

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, 72 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	AGO à tenir en 2018
Membre indépendant du Comité des nominations et des rémunérations	23 juillet 2013	AGO à tenir en 2018

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

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 des rémunérations et des nominations 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 *(mandat soumis à renouvellement)*

Date de naissance : 17 septembre 1960, 55 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 du 20 avril 2016
Membre indépendant du Comité des nominations et des rémunérations	27 novembre 2013	AGO du 20 avril 2016

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

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)

- Directrice générale de la société Étam Lingerie ;
- 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

Date de naissance : 15 mai 1952, 63 ans

Nationalité française

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

Nombre de titres Mercialys détenus : 500

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 ;
- 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 à tenir en 2017
Membre du Comité d'audit	22 octobre 2010	AGO à tenir en 2017

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Euris

- Administrateur et Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Rallye (société cotée) ;
- 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 Cobivia au Conseil d'Administration de la société Casino, Guichard-Perrachon (société cotée).

Hors du groupe Euris

- Gérant des sociétés SCI Cognac-Parmentier et SCI 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 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 Matignon Diderot au Conseil d'administration de la société Finatis (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Cdiscount ;
- Représentant permanent de la société Retail Leader Price Investissement (R.L.P.I.) au Conseil d'administration de la société Clignancourt Discount ;
- Représentant permanent de la société Germinal SNC, Présidente de la société Théïadis.

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2015.*

Mme Marie-Christine Levet

Administratrice indépendante *(mandat soumis à renouvellement)*

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 du 20 avril 2016
Présidente et Membre indépendant du Comité d'audit	30 avril 2014	AGO du 20 avril 2016

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

Hors groupe Mercialys

- Administratrice et Présidente du Comité d'audit de la société Iliad (société cotée) ;
- Administratrice et Membre du Comité de Rémunération de la société Hipay Group (société cotée) ;
- Administratrice et Membre du Comité de rémunération de la société Avanquest (société cotée) ;
- Administratrice du FINP, Fonds Google pour l'Innovation Numérique dans la presse ;
- Censeur de la société BPIFrance Financement ;
- 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*.

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2015.*

Mme Ingrid Nappi-Choulet

Administratrice indépendante

Date de naissance : 1er 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 à tenir en 2017
Membre indépendant du Comité d'audit	5 mai 2015	AGO à tenir en 2017

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

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*.

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2015.*

M. Michel Savart

Administrateur

Date de naissance : 1er 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 à tenir en 2017
Membre du Comité des nominations et des rémunérations	22 octobre 2010	AGO à tenir en 2017
Membre du Comité des investissements	22 octobre 2010	AGO à tenir en 2017

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Euris

- *Chaiman of the Board* de la société Centrum Riviera Sp Zoo (Pologne) ;
- Représentant permanent de la société Rallye au Conseil d'Administration de la société Groupe Go Sport ;
- 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 Foncière, Mat-Bel 2 et Matignon Abbeville ;
- 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 Marigny Fenouillet, Immat Bel et Matbelys ;
- Représentant de la société Fenouillet Participation, Gérante de la société Fenouillet Immobilier ;
- Représentant de la société Marigny Fenouillet, Gérante de la société Fenouillet Participation ;
- *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 ;
- *Chaiman of the Board* de la société Centrum Wzgorze Sp Zoo (Pologne) ;
- Administrateur de la société CDiscount ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Présidente des sociétés Marigny Élysées, Marigny Belfort, 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* ;
- Gérant de la société Aubriot Investissements ;
- *Co-Manager* des sociétés Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH, Einkaufszentrumam Alex GmbH* et Loop 5 Shopping Centre GmbH** (Allemagne).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2015.*
** *Mandats et fonctions ayant pris fin début 2016.*

Société Casino, Guichard-Perrachon

Administrateur

Société anonyme au capital de 173 192 459,58 euros

Siège social : 1, Esplanade de France – 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 à tenir en 2017

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

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 de la société Monoprix.

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 Codim 2, Monoprix SA, Ségisor* et Tevir* ;
- Administrateur de la société Loire Télé SAEML.

* *Mandat et fonction ayant pris fin au cours de l'exercice 2015.*

M. Antoine Giscard d'Estaing

désigné le 6 avril 2009

Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon

Date de naissance : 5 janvier 1961, 55 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 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

Au sein du groupe Mercialys

- Membre du Comité des investissement de la société Mercialys.

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Casino

- Président du Conseil d'Administration de la société Banque du Groupe Casino ;
- Président 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 ;
- *Non-Executive Director* de la société Cnova N.V. (société cotée – Pays-Bas).

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 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 Casino Restauration, Président de la société Restauration Collective Casino ;
- 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).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2015.*

Société La Forézienne de Participations

Administrateur

Société par Actions Simplifiée au capital de 568 599 197 euros

Siège social : 1, Esplanade de France – 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 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

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

Fonctions principales

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

Au sein du groupe Mercialys

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

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Casino

- *Director* 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* 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 des sociétés Compagnie Aérienne de Transport Exécutif (Catex), La Forézienne de Participations et Tomant ;
- Gérant non associé de la société Campus Casino ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Intexa (société cotée).

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* et Distribution Franprix ;
- Gérant non associé 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 Monoprix* ;
- Représentant permanent de la société Franprix Leader Price Holding au Conseil de surveillance de la société Leader Price Holding ;
- *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 2015.*

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 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

Hors groupe Mercialys

Au sein du Groupe Generali France

- Président de la société Haussmann Investissement ;
- Administrateur des sociétés Europ Assistance Holding, Expert et Finances, Generali IARD et Generali Luxembourg ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société SCPI Generali Habitat.

Hors du Groupe Generali France

- Administrateur des sociétés Foncière Développement Logements (société cotée), SICAV Objectif Sélection, SICAV Palatine Mediterranea et SICAV Reconnaissance Europe ;
- 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, GTA du Val d'Oise, SAI Les trois collines de Mougins, SICAV Eparc Continent, SICAV Fairview Small Caps, SICAV Generali Actions diversifiées et Mercialys ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Foncière des Régions et SCPI Rocher Pierre 1.

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

Expertise et expérience

Diplômé de l'ESSEC et de l'Institut d'Études Politiques de Paris, section Service Public et de l'Institut des Actuaires, 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 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Generali France

- Gérant de la société SCI GF Pierre

Hors du groupe Generali France

- Représentant permanent de Generali France Assurances au Conseil de surveillance de la société Foncière des Murs ;
- Représentant de la société Generali Vie au Conseil d'Administration de la société SICAV Objectif Sélection ;
- Représentant permanent de la société Generali Vie au Conseil de surveillance de la société Foncière de Paris SIIC (société cotée) ;
- *Member of the Supervisory Board* des sociétés Lion River I et Lion River II (Pays-Bas) ;
- Membre de l'Institut des Actuaires Français ;
- Membre du Centre des Professions Financières.

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, Censeur au Conseil d'Administration de la société Mercialys ;
- 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, 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 ;
- Représentant permanent de la société Generali Vie au Conseil d'Administration de la société Generali Luxembourg ;
- *Member of the Management board* de la société Generali Investments SpA (Italie).

5.1.1.4 MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR MADAME VICOIRE BOISSIER DONT IL EST PROPOSÉ LA NOMINATION EN QUALITÉ D'ADMINISTRATRICE

Mme Victoire Boissier

Date de naissance :

28 décembre 1967, 48 ans

Nationalité française

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

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 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.

Fonctions principales

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2015 et se poursuivant au 10 février 2016

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).

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.

Le Président-Directeur Général est assisté d'un Directeur Général Délégué, Monsieur Vincent Rebillard, depuis le 13 février 2013, lequel a été confirmé dans ses fonctions par le Conseil d'Administration du 17 juillet 2013.

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 deux fois par mois.

Le Comité de Direction Générale est composé des personnes suivantes :
- Éric Le Gentil, Président-Directeur Général ;
- Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué ;
- Vincent Ravat, Directeur Général Adjoint ;
- Thierry Augé, Directeur des Ressources Humaines ;
- Élizabeth Blaise, Directrice Administrative et Financière ;
- Nicolas Joly, Directeur Asset Management ;
- Stéphane Vallez, Directeur de la Commercialisation.

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.

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 ou autres 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, étant par ailleurs Directeur du pôle Immobilier groupe Casino, salarié de la société Casino, Guichard-Perrachon, actionnaire de référence de Mercialys, perçoit à ce titre une rémunération fixe et variable distincte.

Rémunération fixe

Fixée à 357 000 euros lors de sa nomination (17 juillet 2013), la rémunération fixe annuelle de Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général, a été portée à 400 000 euros (+ 12 %) le 1er mars 2014 et à 450 000 euros (+ 12,5 %) le 1er mars 2015. Ce montant est inchangé pour 2016.

La rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué, fixée à 150 000 euros au 1er mars 2014, a été portée à 175 000 euros au 1er mars 2016, sur la base d'un benchmark réalisé par un cabinet spécialisé (+ 16,6 %). Elle était auparavant d'un montant de 144 000 euros depuis le 14 janvier 2013.

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.

À titre d'information, la rémunération fixe de Monsieur Vincent Rebillard au titre de ses fonctions au sein de la société Casino, Guichard-Perrachon, d'un montant de 130 000 euros en 2015, a été portée à 145 000 euros à compter du 1er mars 2016.

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 Intéressement Long Terme – Obligation de conservation d'actions Mercialys

Afin d'associer durablement le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué 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 un intéressement 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.

Cet intéressement long terme ne leur sera 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 :

- 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 l'intéressement long terme à hauteur d'un tiers. Le montant de l'intéressement 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 et le Directeur Général Délégué seraient tenus de réinvestir en actions Mercialys 100 % de l'intéressement 2014 acquis, 75 % de l'intéressement 2015 acquis et 50 % de l'intéressement acquis 2016, 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 leur mandat.

5.1.3.1.1.3 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 au Directeur Général Délégué en 2015, ni au cours des exercices précédents.

5.1.3.1.1.4 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.

5.1.3.1.1.5 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 qui lui serait 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.

5.1.3.1.1.6 Indemnités de départ

L'Assemblée Générale des actionnaires du 30 avril 2014 a approuvé l'engagement pris au bénéfice de Monsieur Éric Le Gentil, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, par le Conseil d'Administration du 17 juillet 2013 l'ayant nommé en qualité de Directeur Général de la Société, prévoyant qu'en cas de révocation dans un délai de 36 mois à compter de sa désignation, il lui serait versé, sous condition, une prime de départ égale à :

- 12 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable garanti) en cas de révocation dans les 12 mois suivant sa désignation ;
- 9 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable perçu) en cas de révocation dans les 12 mois suivants ;
- 6 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable perçu) en cas de révocation dans les 12 mois suivants.

Cette indemnité de départ ne lui serait versée que si la croissance organique du revenu locatif, appréciée au regard des derniers résultats annuels publiés au titre de l'exercice précédent la date de révocation, est supérieure à l'indexation.

Conformément à la recommandation du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef, le versement de cette indemnité de départ est bien conditionné à la réalisation d'un critère de performance. Toutefois, celui-ci est apprécié sur un seul exercice (et non pas deux) compte tenu que le versement de cette indemnité est limité dans le temps (3 ans) et que son montant est dégressif annuellement.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué, à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

5.1.3.1.1.7 Indemnités de non-concurrence

Le Président-Directeur Général est susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, l'Assemblée Générale du 30 avril 2014 a également approuvé la décision du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 17 juillet 2013, stipulant qu'en cas de cessation de ses fonctions, Monsieur Éric Le Gentil 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 à Monsieur Éric Le Gentil une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

Aucune indemnité relative à une clause de non-concurrence n'est susceptible d'être versée au Directeur Général Délégué.

5.1.3.1.1.8 Contrat de travail

Conformément aux dispositions du Code de gouvernement d'entreprise, le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne sont pas titulaires d'un 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 21 juin 2013 a fixé à 305 000 euros le montant total des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration et de ses Comités. Ce montant demeure inchangé.

Sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 26 novembre 2015 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 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 2014 et 2015, 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 :

(en euros)	Exercice 2015	Exercice 2014
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 5.1.3.2.1.2)	1 040 655	782 387
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	-	-
TOTAL	**1 040 655**	**782 387**

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 2014 et 2015, s'établissent comme suit :

	Exercice 2015		Exercice 2014	
(en euros)	Montant dus [7]	Montant versés [8]	Montant dus [7]	Montant versés [8]
Rémunération fixe [1] [2]	444 787	437 094	393 992	370 223
Rémunération variable annuelle [1] [3]	382 500	325 000	325 000	114 151
Rémunération variable pluriannuelle [1] [4]	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle [5]	150 000	150 000	-	-
Jetons de présence	50 000	50 000	50 000	54 787
Avantages en nature [6]	13 368	13 368	13 395	13 395
TOTAL	**1 040 655**	**975 462**	**782 387**	**552 556**

1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôts.
(2) Cf. § 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'est due au titre des exercices concernés ni versées ou cours de ces exercices. Les montants déterminés dans le cadre de l'appréciation annuelle des critères de performances des plans d'intéressement Long terme (cf. § 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.
(5) Cf. § 5.1.3.2.1.5 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.

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 2015, de Monsieur Éric Le Gentil a été déterminée par le Conseil d'Administration du 11 mars 2016, 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 (en %), hors indexation, à périmètre constant, y compris commerce éphémère	En % de la rémunération fixe	0 %	5 %	10 %	7,5 %
		Valeur de l'indicateur		*3 %*		*3,5 %*
	Croissance du FFO (en %)	En % de la rémunération fixe	0 %	5 %	10 %	10 %
		Valeur de l'indicateur		*3,4 %*		*5,8 %*
	Marge EBITDA (en %)	En % de la rémunération fixe	0 %	5 %	10 %	10 %
		Valeur de l'indicateur		*84,7 %*		*85,3 %*
	Chiffre d'affaires du commerce éphémère (en millions d'euros)	En % de la rémunération fixe	0 %	3,75 %	7,5 %	1,25 %
		Valeur de l'indicateur		*9*		*8*
Objectifs quantitatifs individuels (25 % du total variable)	Taux de vacance financière courante	En % de la rémunération fixe	0 %	3,75 %	7,5 %	7,5 %
		Valeur de l'indicateur		*2,3 %*		*2,0 %*
Objectifs qualitatifs individuels (25 % du total variable)	Renforcer le déploiement de la stratégie		0 %	5 %	10 %	6,25 %
	Poursuivre la transformation de l'éco système client		0 %	5 %	10 %	7,50 %
	Assurer un haut niveau de compétence financière		0 %	2,5 %	5 %	5,0 %
Objectifs managériaux (30 % du total variable)			0 %	15 %	30 %	30 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0 %**	**50 %**	**100 %**	**85 %**

5.1.3.2.1.4 Intéressement Long Terme – Obligation de conservation d'actions Mercialys

Monsieur Éric Le Gentil est bénéficiaire de trois plans d'intéressement 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 plans sont décrites au paragraphe 5.1.3.1.1.2.

Il est rappelé que ces intéressements longs termes ne lui seront versés 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 et de 2015, effectuée par un tiers externe, fait ressortir les éléments suivants :

Plan d'intéressement long terme du 11 mars 2014

	2014	2015
Performance absolue du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus		
TSR Mercialys annuel	24,2 %	15 %
Coefficient multiplicateur	150 %	150 %
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	10e	23e
Positionnement en percentile	25e	59e
Coefficient multiplicateur	125 %	100 %
Performance globale	137,5 %	125 %
Montant acquis *(versement effectué en 2017 sous condition de présence)*	137 500 €	125 000 €

Plan d'intéressement long terme du 23 mars 2015

	2015
Performance absolue du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus	
TSR Mercialys annuel	15 %
Coefficient multiplicateur	150 %
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	23e
Positionnement en percentile	59e
Coefficient multiplicateur	100 %
Performance globale	125 %
Montant acquis *(versement effectué en 2018 sous condition de présence)*	140 625 €

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 lui seront versés en mars 2017, sous condition de présence.

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 2015, 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

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 (1)	Oui	Non (1)	Oui (2)	Non	Oui (3)	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 – Indemnités de départ.
(3) Cf. § 5.1.3.1.7 – Indemnités de non-concurrence.

5.1.3.2.2 Rémunérations de Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué

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 à Monsieur Vincent Rebillard, au titre des exercices 2014 et 2015, 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 :

(en euros)	Exercice 2015	Exercice 2014
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 5.1.3.2.2.2)	535 016	252 232
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	-	-
TOTAL	**535 016**	**252 232**

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 Rebillard, au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué, par la Société, au cours et au titre des exercices 2014 et 2015, s'établissent comme suit :

(en euros)	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Montant dus [7]	Montant versés [8]	Montant dus [7]	Montant versés [8]
Rémunérations fixes [1] [2]	150 350	150 350	149 077	146 819
Rémunération variable annuelle [1] [3]	98 550	93 000	93 000	70 000
Rémunération variable pluriannuelle [1] [4]	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle [5]	276 054	276 054	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature [6]	10 062	10 062	10 155	10 155
TOTAL	**535 016**	**529 466**	**252 232**	**226 974**

(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôts.
(2) Cf. § 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) Aucune rémunération variable pluriannuelle n'est due au titre des exercices concernés ni versées ou cours de ces exercices. Les montants déterminés dans le cadre de l'appréciation annuelle des critères de performances des plans d'intéressement Long terme (cf. § 5.1.3.1.1.2 et 5.1.3.2.2.4) ne seront versés que sous réserve de présence à l'issue du délai de 3 ans prévu.
(5) Cf. § 5.1.3.2.2.5 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.

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

Par ailleurs, Monsieur Vincent Rebillard exerce les fonctions de Directeur du pôle Immobilier groupe Casino, salarié de la société Casino, Guichard-Perrachon, actionnaire de référence de Mercialys. À ce titre, le montant des rémunérations et avantages de toute nature dû au titre de 2015 s'élève à 289 791 euros.

5.1.3.2.2.3 Rémunération variable annuelle

La rémunération variable, au titre de l'exercice 2015, de Monsieur Vincent Rebillard a été déterminée par le Conseil d'Administration du 11 mars 2016, 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 (en %), hors indexation, à périmètre constant, y compris commerce éphémère	En % de la rémunération fixe	0 %	4 %	8 %	6 %
		Valeur de l'indicateur		*3 %*		*3,5 %*
	Croissance du FFO (en %)	En % de la rémunération fixe	0 %	4 %	8 %	8 %
		Valeur de l'indicateur		*3,4 %*		*5,8 %*
	Marge EBITDA (en %)	En % de la rémunération fixe	0 %	3 %	6 %	6 %
		Valeur de l'indicateur		*84,7 %*		*85,3 %*
	Chiffre d'affaires du commerce éphémère (en millions d'euros)	En % de la rémunération fixe	0 %	3 %	6 %	1 %
		Valeur de l'indicateur		*9*		*8*
Objectifs quantitatifs individuels (25 % du total variable)	Capex des nouveaux projets par rapport à un coût standard (hors Fenouillet)	En % de la rémunération fixe	0 %	4 %	8 %	6 %
		Valeur de l'indicateur		*- 25,0 %*		*- 33 %*
Objectifs qualitatifs individuels (25 % du total variable)	Réussir les projets de restructuration		0 %	2 %	4 %	2,5 %
	Assurer la cohérence du développement et de l'image des sites		0 %	4 %	8 %	8 %
	Renforcer le déploiement de la stratégie		0 %	4 %	8 %	6 %
Objectifs managériaux (30 % du total variable)			0 %	12 %	24 %	22,2 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0 %**	**40 %**	**80 %**	**65,7 %**

5.1.3.2.2.4 Intéressement Long Terme – Obligation de conservation d'actions Mercialys

Monsieur Vincent Rebillard est bénéficiaire de trois plans d'intéressement 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 plans sont décrites au paragraphe 5.1.3.1.1.2.

Il est rappelé que ces intéressements longs termes ne lui seront versés 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 et de 2015, effectuée par un tiers externe, fait ressortir les éléments suivants :

Plan d'intéressement long terme du 11 mars 2014

	2014	2015
Performance absolue du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus		
TSR Mercialys annuel	24,2 %	15 %
Coefficient multiplicateur	150 %	150 %
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	10e	23e
Positionnement en percentile	25e	59e
Coefficient multiplicateur	125 %	100 %
Performance globale	137,5 %	125 %
Montant acquis *(versement effectué en 2017 sous condition de présence)*	34 375 €	31 250 €

Plan d'intéressement long terme du 23 mars 2015

	2015
Performance absolue du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus	
TSR Mercialys annuel	15 %
Coefficient multiplicateur	150 %
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	23e
Positionnement en percentile	59e
Coefficient multiplicateur	100 %
Performance globale	125 %
Montant acquis *(versement effectué en 2018 sous condition de présence)*	31 250 €

5.1.3.2.2.5 Rémunération exceptionnelle

Lors de sa réunion du 23 juillet 2013, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration a attribué à Monsieur Vincent Rebillard, une prime exceptionnelle au titre de sa participation déterminante aux opérations de cessions d'actifs, intervenus en 2012 et 2013, eu égard à leur caractère stratégique ainsi qu'à leur intérêt et enjeux particulièrement majeurs pour Mercialys et à leur complexité et spécificité. Cette prime exceptionnelle, d'un montant total de 300 000 euros, se composait, d'une part, d'une prime d'un montant brut de 150 000 euros versée en numéraire en août 2013 et, d'autre part, d'une prime différée et conditionnelle d'un montant de base initial de 150 000 euros qui lui serait versée à l'issue d'une période de deux ans sous condition de présence et de performance. Le montant définitif de la prime devait être déterminé en fonction de l'évolution du cours de l'action Mercialys, appréciée sur une période de deux années. À ce titre, il a été versé à Monsieur Rebillard la somme de 208 554 euros.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 11 février 2015, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, 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, a décidé d'attribuer à Monsieur Vincent Rebillard une prime exceptionnelle d'un montant de 135 000 euros dont 50 % ont été versés en numéraire en mars 2015. Les 50 % restant lui seront versés en mars 2017, sous condition de présence.

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.

5.1.3.2.2.4 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 2015, ni au cours des exercices précédents.

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

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 (1)	Oui	Non (1)	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.

Par ailleurs, Monsieur Vincent Rebillard est Directeur du pôle Immobilier groupe Casino, salarié de la société Casino, Guichard-Perrachon, actionnaire de référence de Mercialys.

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 2016, au titre de l'exercice 2015, aux membres du Conseil d'Administration et aux membres des Comités spécialisés ainsi qu'au censeur s'est élevé à 289 641 euros contre 287 300 euros au titre de l'exercice 2014.

Les tableaux ci-dessous détaillent les jetons de présence versés par la Société en 2014, 2015 et 2016 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 2014 et 2015 (au titre des exercices 2013 et 2014)

(en euros)	2014	2015
Bernard Bouloc	39 027	40 000
Anne-Marie de Chalambert (1)	16 348	45 000
Élisabeth Cunin-Dieterlé (2)	28 701	24 000
Yves Desjacques	11 750	11 000
Jacques Dumas	12 500	12 500
Antoine Giscard d'Estaing	12 792	11 800
Marie-Christine Levet (2)	19 305	28 181
Philippe Moati (3)	25 466	9 964
Ingrid Nappi-Choulet (4)	-	10 370
Michel Savart	20 000	20 000
Bruno Servant (5)	1 888	24 485
Pierre Vaquier (6)	18 982	-

(1) Nomination le 23 juillet 2013.
(2) Nomination le 6 juin 2012.
(3) Fin de mandat le 30 avril 2014.
(4) Nomination le 30 avril 2014.
(5) Nomination le 15 octobre 2013 en qualité de Censeur puis d'administrateur à compter du 30 avril 2014.
(6) Fin de mandat le 21 juin 2013.

Jetons de présence versés en 2016 (au titre de l'exercice 2015)

	Administrateurs		Comités		
(en euros)	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Total
Bernard Bouloc	5 000	10 000	13 000	12 000	40 000
Anne-Marie de Chalambert	5 000	9 000	13 000	17 000	44 000
Élisabeth Cunin-Diéterlé	5 000	8 000	4 000	6 000	23 000
Yves Desjacques	2 500	3 500	2 000	2 250	10 250
Jacques Dumas	2 500	5 000	2 000	3 000	12 500
Antoine Giscard d'Estaing	2 500	4 500	2 000	2 750	11 750
Marie-Christine Levet	5 000	10 000	9 000	6 000	30 000
Ingrid Nappi-Choulet (1)	5 000	9 000	2 641	3 000	19 641
Michel Savart	2 500	4 500	4 000	8 500	19 500
Bruno Servant	5 000	9 000	4 000	11 000	29 000

(1) Membre du Comité d'audit à compter du 5 mai 2015.

Taux de présence des administrateurs, y compris le Président-Directeur Général, aux réunions du Conseil d'Administration et des Comités en 2015

	Conseil d'administration *(10 réunions)*	Comité d'audit *(6 réunions)*	Comité des nominations et des rémunérations *(4 réunions)*	Comité des investissements *(4 réunions)*
Bernard Bouloc	100 %	100 %	100 %	-
Anne-Marie de Chalambert	90 %	-	100 %	100 %
Élisabeth Cunin-Diéterlé	80 %	-	100 %	-
Yves Desjacques	70 %	-	75 %	-
Jacques Dumas	100 %	100 %	-	-
Antoine Giscard d'Estaing	90 %	-	-	50 %
Éric Le Gentil	100 %	-	-	100 %
Marie-Christine Levet	100 %	100 %	-	-
Ingrid Nappi-Choulet (1)	90 %	100 %	-	-
Michel Savart	90 %	-	100 %	100 %
Bruno Servant	90 %	-	-	100 %
Taux de présence moyen	**91 %**	**100 %**	**95 %**	**90 %**

(1) Membre du Comité d'audit à compter du 5 mai 2015.

5.1.3.4 ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX DUE OU ATTRIBUÉE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015, 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 2015 à Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général, et à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué, lors de la prochaine Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015. 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	444 787	Celle-ci est en augmentation de 12,8 % par rapport à la rémunération due au titre de 2014. 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 1er mars 2015 (cf. paragraphe 5.1.3.1.1.1 du document de référence).
Rémunération variable annuelle	382 500	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 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 170 % et représente 85 % 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.
Rémunération variable pluriannuelle	Aucun montant n'est dû au titre de l'exercice clos	Afin de l'associer durablement à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'Administration a décidé en 2014 et en 2015, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, d'attribuer à Monsieur Éric Le Gentil un intéressement long terme, d'un montant cible de 75 % de sa rémunération brute annuelle (fixe). Cet intéressement ne lui sera 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 : - 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. La réalisation des conditions de performance au titre de chaque année permet l'acquisition de l'intéressement long terme à hauteur d'un tiers. Le montant de l'intéressement 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 2014 et de 2015, effectuée par un tiers externe, fait ressortir les éléments suivants : - concernant le plan de 2014, la performance globale ressort à 137,5 % pour 2014 et à 125 % pour 2015, correspondant à l'attribution d'un montant de 137 500 euros au titre de 2014 et de 125 000 euros au titre de 2015, montants qui ne lui seront versés qu'en 2017 sous réserve de présence. - concernant le plan de 2015, la performance globale ressort à 125 % pour 2015, correspondant à l'attribution d'un montant de 140 625 euros qui ne lui sera versé qu'en 2018 sous réserve de présence. Le détail des conditions des plans d'intéressement 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 . 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 Mercialys 100 % de l'intéressement 2014 acquis et 75 % de l'intéressement 2015 acquis, 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.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote (en euros)	Présentation
Rémunération exceptionnelle	150 000	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 % restants lui seront versés en mars 2017, 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.
Jetons de présence	50 000	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.
Valorisation des avantages de toute nature	13 368	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	Une indemnité de départ pourra être versée à M. Éric Le Gentil en cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général dans un délai de 36 mois à compter du 17 juillet 2013. Il lui serait ainsi versé, sous condition, une prime de départ égale à : - 12 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable garanti) en cas de révocation dans les 12 mois suivant sa désignation ; - 9 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable perçu) en cas de révocation dans les 12 mois suivants ; - 6 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable perçu) en cas de révocation dans les 12 mois suivants. Étant précisé que cette indemnité de départ ne lui serait versé que si la croissance organique du revenu locatif, appréciée au regard des derniers résultats annuels publiés au titre de l'exercice précédant la date de la révocation, est supérieure à l'indexation.
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 équivaudrait à 1/12e 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

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	150 350	Celle-ci est en augmentation de 0,85 % par rapport à la rémunération due au titre de 2014. Suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration a fixé la rémunération fixe à un montant brut annuel de 150 000 euros à compter du 1er mars 2014 (cf. paragraphe 5.1.3.1.1.1 du document de référence)
Rémunération variable annuelle	98 550	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 2015 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 164,25 % et représente 65,7 % 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	Afin de l'associer durablement à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'Administration a décidé en 2014 et en 2015, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, d'attribuer à Monsieur Vincent Rebillard un intéressement long terme, d'un montant cible de 50 % de sa rémunération brute annuelle (fixe). Cet intéressement ne lui sera 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 : - 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. La réalisation des conditions de performance au titre de chaque année permet l'acquisition de l'intéressement long terme à hauteur d'un tiers. Le montant de l'intéressement 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 2014 et de 2015, effectuée par un tiers externe, fait ressortir les éléments suivants : - concernant le plan de 2014, la performance globale ressort à 137,5 % pour 2014 et à 125 % pour 2015, correspondant à l'attribution d'un montant de 34 375 euros au titre de 2014 et de 31 250 euros au titre de 2015, montants qui ne lui seront versés qu'en 2017 sous réserve de présence ; - concernant le plan de 2015, la performance globale ressort à 125 % pour 2015, correspondant à l'attribution d'un montant de 31 250 euros qui ne lui sera versé qu'en 2018 sous réserve de présence. Le détail des conditions des plans d'intéressement long terme et du taux de réalisation des conditions de performance est présenté aux paragraphes 5.1.3.1.1.2 et 5.1.3.2.2.4 du document de référence. 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 Vincent Rebillard serait tenu de réinvestir en actions Mercialys 100 % de l'intéressement 2014 acquis et 75 % de l'intéressement 2015 acquis, 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.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote (en euros)	Présentation
Rémunération exceptionnelle	276 054	Lors de sa réunion du 23 juillet 2013, suivant la recommandation du Comité de nominations et rémunérations, le Conseil d'Administration a attribué à Monsieur Vincent Rebillard, une prime exceptionnelle au titre de sa participation déterminante aux opérations de cessions d'actifs, intervenus en 2012 et 2013, eu égard à leur caractère stratégique ainsi qu'à leur intérêt et enjeux particulièrement majeurs pour Mercialys et à leur complexité et spécificité. Cette prime exceptionnelle, d'un montant total de 300 000 euros, se composait, d'une part, d'une prime d'un montant brut de 150 000 euros versée en numéraire en août 2013 et, d'autre part, d'une prime différée et conditionnelle d'un montant de base initial de 150 000 euros qui lui serait versée à l'issue d'une période de deux ans sous condition de présence et de performance. Le montant définitif de la prime devait être déterminé en fonction de l'évolution du cours de l'action Mercialys, appréciée sur une période de deux années. À ce titre, il a été versé à Monsieur Rebillard la somme de 208 554 euros. Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 11 février 2015, suivant la recommandation du Comité de nominations et rémunérations, a décidé d'attribuer à Monsieur Vincent Rebillard une prime exceptionnelle d'un montant de 135 000 euros dont 50 % ont été versés en numéraire en mars 2015. Les 50 % restants lui seront versés en mars 2017, 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.
Jetons de présence	Sans objet	Absence d'attribution
Valorisation des avantages de toute nature	10 062	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	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

5.1.4 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 (cf. « Partie 7. Organisation du Groupe » page 159). 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, 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, 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 a souhaité accorder 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 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 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, 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 page 259 à 263.

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 (cf. « Partie 7. Organisation du Groupe », page 158 et suivantes), 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 : Sylvain Lauria (depuis l'exercice 2010).

Date du premier mandat : 19 août 1999 (acte constitutif)

Date d'expiration du dernier mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2016 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

KPMG S.A.

Immeuble Le Palatin

3, cours du Triangle

92939 Paris-La Défense Cedex

Associé signataire : Régis Chemouny (depuis l'exercice 2010).

Date du premier mandat : 6 mai 2010

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2016 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

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

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2016 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

MONSIEUR MALCOLM MCLARTY

Suppléant de KPMG S.A.

1 cours Valmy

92923 Paris-La Défense Cedex

Date du premier mandat : 6 mai 2010

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2016 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

5.2.3 Renouvellement des Commissaires aux comptes

Le mandat des Commissaires aux comptes venant à expiration lors de l'Assemblée Générale du 20 avril 2016, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas procéder à un appel d'offres, la Société étant satisfaite des prestations du collège actuel des auditeurs. Conformément à la loi, il sera procédé à une rotation des associés chargés de la mission de Commissaire aux comptes titulaire chez Ernst & Young et Autres et chez KPMG SA.

Le Conseil d'Administration propose ainsi à l'Assemblée Générale le renouvellement et/ou la nomination, en qualité de Commissaires aux comptes titulaires :

ERNST & YOUNG ET AUTRES

1-2, Place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

KPMG S.A.

Tour EQHO

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

en qualité de Commissaires aux comptes suppléant :

AUDITEX

Suppléant d'Ernst & Young et Autres

1-2, Place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

SALUSTRO REYDEL

Suppléant de KPMG

Tour EQHO

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

Aucune des personnes ci-dessus n'a vérifié, au cours des deux derniers exercices, d'opérations ou de fusion de la Société ou des sociétés que celle-ci contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Le mandat des Commissaires aux comptes expirera à l'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.

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

Exercices couverts [1] : 31 décembre 2015 et 31 décembre 2014

	Ernst & Young				KPMG S.A.			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés [2]								
- Émetteur (société mère)	141 500	141 500	68 %	71 %	141 500	141 500	81 %	83 %
- Filiales intégrées globalement	48 800	18 800	23 %	9 %	19 300	19 300	11 %	11 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission de Commissaires aux comptes [3]								
- Émetteur (société mère)	18 000	38 000	9 %	19 %	13 000	10 000	7 %	6 %
- Filiales intégrées globalement		-	-			-		
Sous-total	**208 300**	**198 300**	**100 %**	**100 %**	**173 800**	**170 800**	**100 %**	**100 %**
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement [4]								
Juridique, fiscal, social		-	-			-	-	
Autres		-	-			-	-	
Sous-total		**-**	**-**		**-**	**-**	**-**	
TOTAL	**208 300**	**198 300**	**100 %**	**100 %**	**173 800**	**170 800**	**100 %**	**100 %**

(1) Concernant la période considérée, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.
(2) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau des Commissaires aux comptes, auxquels ceux-ci ont recours dans le cadre de la certification des comptes.
(3) Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales :
– par les Commissaires aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du Code de déontologie ;
– par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du Code de déontologie.
(4) Il s'agit des prestations hors audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du Code de déontologie, par un membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés.

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 2015, a été examiné par le Comité des nominations et des rémunérations et par le Comité d'audit, 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 2015, 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 Mercialys
La rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux ne doit en principe être revue qu'à échéances relativement longues.	Après un benchmark réalisé auprès de sociétés comparables du même secteur, le Conseil d'Administration, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé qu'il y avait lieu de revoir la rémunération du Directeur Général Délégué (cf. § 5.1.3.1.1.1).
Les conditions de performances auxquelles est soumis le versement d'une indemnité de départ doivent être appréciées sur deux exercices au moins.	Le versement de l'indemnité de départ susceptible d'être versé à Monsieur Éric Le Gentil en cas de révocation est conditionné à la réalisation d'un critère de performance (cf. § 5.1.3.1.1.6). Toutefois, compte tenu que le versement de cette indemnité est limité dans le temps (3 ans à compter de sa nomination) et que son montant est dégressif annuellement, le Conseil d'Administration a décidé que ce critère serait apprécié sur un seul exercice (celui précédant la révocation).

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.

5.3.2.2 PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

5.3.2.3 MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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.

Le Président-Directeur Général est assisté d'un Directeur Général Délégué, Monsieur Vincent Rebillard, dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'Administration font l'objet d'un règlement intérieur adopté le 22 août 2005 et modifié pour la dernière fois le 23 mars 2015. Il regroupe et précise les différentes règles qui lui sont applicables de par la loi, les règlements et les statuts de la Société. Il intègre également les principes de « gouvernement d'entreprise » auxquels le Conseil adhère et dont il organise la mise en œuvre.

Le règlement intérieur décrit 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, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements.

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

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

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

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

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

5.3.2.4 ATTRIBUTIONS ET MISSIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il opère également les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'Administration procède 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 2015, 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.

5.3.2.5 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, 24 sont présents dans les galeries marchandes de Mercialys. Les loyers versés par Camaïeu à Mercialys représentent 1,26 % 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, six administrateurs indépendants : Mesdames 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 mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes	Ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (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 la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité	Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social	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 représenter un actionnaire important de la Société ou de sa société mère [1]
1) Administrateurs indépendants :							
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 [2]	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'intérêt 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 1,26 % de la masse totale des loyers perçus par Mercialys.

Le Conseil d'Administration a par ailleurs décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires la nomination d'une nouvelle administratrice indépendante. Ainsi, à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire la proportion des administrateurs indépendants serait de 58,3 % et celles des femmes de 41,6 %.

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 2015

Le Conseil d'Administration s'est réuni dix fois. Le taux moyen de participation des administrateurs est de 90,91 %.

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 2014 et au 1er semestre 2015 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 réunie le 5 mai 2015. Il a également pris connaissance de l'activité du Groupe à fin mars et à fin septembre 2015.

Le Conseil d'Administration a approuvé :
- le projet d'acquisition de l'extension du site d'Aurillac ;
- les opérations de financement relative à l'opération Toulouse-Fenouillet-Phase 2 ;
- les opérations d'acquisitions entrant dans le cadre de la Convention de Partenariat avec Casino (cf. § 7.1.2 du document de référence) ;
- les opérations de cessions d'hypermarchés restructurés à Casino ;
- la mise en œuvre d'opérations de partenariats avec BNP Paribas Reim France.

En outre, le Conseil d'Administration a mis en place une procédure d'examen des conventions entre Parties Liées. Dans le cadre de cette procédure, le Conseil d'Administration, après consultation préalable du Comité d'audit, a autorisé la signature d'un acte modificatif à la Convention Cadre de Prestations de Conseil existant entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino (cf. chapitre 7 du présent document).

Le Conseil d'Administration a, par ailleurs, donné tous pouvoirs à la Direction Générale à l'effet de procéder à une nouvelle émission obligataire d'un montant de 200 millions d'euros, par abondement de la souche émise en 2014.

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).

Par ailleurs, dans le cadre du renforcement de sa gouvernance, Mercialys a souhaité accorder 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 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 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, par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 11 février 2015.

Les administrateurs indépendants de la Société se sont par ailleurs réunis le 17 décembre 2015. Dans ce cadre, ils ont rendu compte au Président-Directeur Général des observations et recommandations formulées.

5.3.2.7.3 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 2014 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 2015 pour la rémunération de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Rebillard.

Il a également décidé l'attribution d'une prime différée et conditionnelle à Monsieur Éric Le Gentil ainsi que d'une prime exceptionnelle sous la forme, pour partie, d'un versement en numéraire et pour partie, d'une prime différée et conditionnelle à Monsieur Vincent Rebillard.

Le Conseil d'Administration a décidé de mettre en place un nouvel intéressement long terme au bénéfice de Monsieur Éric Le Gentil et Monsieur Vincent Rebillard (cf. § 5.1.3.2.1.4 et § 5.1.3.2.2.4).

Aucune attribution d'actions gratuites n'a eu lieu au cours de l'exercice 2015.

5.3.2.8 COMITÉS TECHNIQUES

Le Conseil d'Administration est assisté de trois Comités spécialisés : le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements.

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

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

5.3.2.8.1 Comité d'audit

Composition

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

Le Comité d'audit est doté d'une charte d'organisation et de fonctionnement venue confirmer ses pouvoirs et attributions au regard notamment de l'analyse des risques de gestion, de la détection et de la prévention des anomalies de gestion.

Activités

Le Comité d'audit s'est réuni six fois au cours de l'année 2015 avec un taux de participation de 100 %.

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 2015.

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.

Le Comité d'audit s'est également réuni avec les Commissaires aux comptes, hors la présence des représentants de la Société, afin d'échanger avec eux.

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, la Nouvelle Convention de Prestations de Services entre Mercialys et Casino ainsi que l'acte modificatif à la Convention Cadre de Prestation de Conseil entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino (pour plus de détails, (cf. chapitre 7).

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 quatre fois au cours de l'année 2015 avec un taux de participation de 95 %.

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 2014 du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, des résultats du dispositif d'intéressement long terme 2014 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 300 000 euros pour le Président-Directeur Général et d'un montant de 150 000 euros pour le Directeur Général Délégué, dont 50 % ont été versés en numéraire en mars 2015 et les 50 % restant leur seront versés en mars 2017, sous condition de présence. 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.

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 quatre fois en 2015 avec un taux de participation de 90 %.

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 avec BNP Paribas Reim France.

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 § 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 § 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 INFORMATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

À ce titre, les éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'Administration, sont communiqués aux membres du Conseil d'Administration préalablement à la réunion du Conseil.

Ainsi, il est adressé à chacun des membres du Conseil un dossier préparatoire comprenant les informations et documents relatifs aux sujets inscrits à l'ordre du jour.

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

5.3.2.11 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 (cf. § 12.2.5.2. et 12.2.5.3. pages 287 et 288).

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'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société sont décrites en section 12.2.2.

Les pouvoirs du Conseil d'Administration sont décrits pages 102, 117 et 284. En matière d'émission d'actions et de rachat d'actions, les délégations conférées au Conseil d'Administration sont indiquées respectivement page 290. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont mentionnés aux pages 159 et suivantes (cf. § 7.2).

Par ailleurs, il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration (hors M. Éric Le Gentil – cf. page 84 section 5.1.3.1.1.1.6) 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 devient immédiatement remboursable au cas où la part du capital détenu par le groupe Casino dans la Société deviendrait inférieure à 20 % ou dans le cas d'un changement de contrôle. 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.

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.

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 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 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.

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 dont les attributions sont détaillées dans le paragraphe suivant.

Le Comité d'audit du Conseil d'Administration de Mercialys est chargé de vérifier que la Société est dotée de moyens structurés et adaptés, de manière à identifier, 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 » 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.

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.

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 convention de prestation de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino le 8 septembre 2005, Mercialys délègue des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement (voir § 7.2.4). L'ensemble des fonctions déléguées fait l'objet de processus de contrôles systématiques 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 est déployé, dont 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.

Systèmes 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 dans neuf procédures correspondant aux principaux processus de gestion de Mercialys, à savoir le processus d'investissement, l'intégration des actifs acquis, l'engagement des dépenses de structure, le processus budgétaire, la commercialisation, le renouvellement, la gestion des documents, la préemption et la cession de fonds de commerce, et la gestion d'un projet Esprit Voisin.

Les activités de Mercialys sous-traitées au groupe Casino sont, elles, régies par les Procédures du groupe Casino.

5.3.5.3.3.3 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.

5.3.5.3.3.4 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.

5.3.5.3.3.5 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 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 du Groupe, 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 délégataires.

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

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.

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.

Surveillance par l'Audit Externe

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

Par ailleurs, l'Audit externe peut être amené à échanger avec la Direction Audit et Contrôle Interne du groupe Casino.

Veille active sur les meilleures pratiques de contrôle interne

Enfin, dans le cadre de la convention de prestation de services, Mercialys bénéficie de l'expertise de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du groupe Casino qui est impliquée dans une démarche de veille active des meilleures pratiques de contrôle interne développées au sein des entités du groupe Casino ou partagées sur la place. Mercialys décide de la déclinaison de ces pratiques et évolutions réglementaires dans le cadre de la gestion de ses risques.

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 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, mandatés en 2010. 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 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, 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) applicable à compter de juin 2016 et qui reste à transposer en droit français d'ici cette date.

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 s'appuie directement sur la Direction concernée : comptabilité, contrôle de gestion, expansion, 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, 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.

5.3.6.1 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 compter en son sein des membres indépendants, selon les modalités et critères proposés en particulier par le « Rapport Bouton » (septembre 2002).

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 voie du participant et satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant l'identification des administrateurs concernés et leur participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue et simultanée. Ils doivent également garantir la confidentialité des délibérations.
   Ainsi, la visioconférence permet de visualiser par l'intermédiaire à la fois d'une caméra et d'une transmission simultanée de la voix, les personnes qui assistent par ce moyen au Conseil d'Administration. Le dispositif employé doit également permettre tant à la ou aux personnes qui participent par ce moyen qu'aux personnes physiquement présentes à la réunion leur reconnaissance effective et mutuelle.
   La télécommunication est l'utilisation d'un système de conférence téléphonique permettant aux personnes physiquement présentes à la réunion et au(x) interlocuteur(s) qui assiste(nt) au Conseil par téléphone de reconnaître, sans aucun doute possible, la voix de chacun des intervenants.

En cas de doute, ou de mauvaise réception, le Président de séance est autorisé à décider la poursuite de la réunion du Conseil sans tenir compte, dans le calcul du quorum et de la majorité, du ou des interlocuteurs dont la présence ou la voix ne peuvent plus être identifiées avec suffisamment de sécurité, à la condition que le quorum demeure suffisant avec les administrateurs restants. En outre, le Président peut également décider d'interrompre la participation au Conseil de l'administrateur concerné en cas de dysfonctionnement technique au cours de la réunion des moyens de visioconférence ou de télécommunication ne permettant plus de s'assurer de la totale confidentialité des délibérations.
Lorsqu'il recourt à la visioconférence ou à la télécommunication, le Président du Conseil d'Administration doit s'assurer préalablement que tous les membres invités à assister au Conseil par l'un de ces moyens, disposent des moyens matériels leur permettant d'assister à la visioconférence ou de participer par télécommunication dans les conditions requises.
En outre, le procès-verbal des délibérations fait part du nom de la ou des personnes ayant assisté au Conseil par visioconférence ou télécommunication et des éventuelles interruptions de séance ou des incidents intervenus.
Les administrateurs participant aux réunions du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité sauf en ce qui concerne l'arrêté des comptes de la Société et des comptes consolidés, semestriels et annuels, ainsi que les rapports y afférents.
Par ailleurs, le Président peut autoriser un administrateur à participer aux réunions par tout autre moyen de télécommunication sans que cette participation ne soit prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.
Le Conseil d'Administration peut également autoriser, sans voix délibérative, des personnes non-membres du Conseil d'Administration à participer à ses réunions.

3. Il est tenu un registre des présences signé par les membres du Conseil d'Administration participant à la séance.
La participation des personnes assistant au Conseil par visioconférence ou télécommunication est certifiée sur le registre de présence par la signature du Président de séance.

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.
3. Chaque administrateur, personne physique ou morale ou représentant permanent, s'engage à détenir, un nombre d'actions de la Société correspondant à un montant au moins équivalent à une année de jetons de présence, ces actions pouvant être acquises au moyen desdits jetons de présence. Cette disposition n'est cependant pas applicable aux administrateurs nommés dans le cadre de la loi du 12 juillet 1999, dite Loi Allègre, lesquels ne doivent détenir que le nombre d'actions minimum fixé par les statuts.
   Les actions acquises pour satisfaire à cette obligation doivent être détenues sous la forme nominative.

5.3.6.2 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.

A – Pouvoirs propres du Conseil d'Administration

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

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

B – Autorisations préalables du Conseil d'Administration

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

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.

5.3.6.3 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. 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

Composition – Organisation

Le Comité d'audit 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.

Missions et attributions du Comité d'audit

Conformément aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce, le Comité d'audit assure, sous la responsabilité exclusive et collective du Conseil d'Administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Examen des comptes et des états financiers

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

Dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration de l'information comptable et financière, le Comité d'audit prend connaissance des états financiers annuels et semestriels du Groupe et des rapports y afférents avant qu'ils ne soient arrêtés par le Conseil.

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 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.

Commissaires aux comptes

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

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

Suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

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

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

Le Comité d'audit 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 définit par la Charte. La mission du Comité d'audit, 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 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

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 disposera, 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.

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.

Missions et attributions du Comité des nominations et des rémunérations

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.

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'intérêt 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

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.

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 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 définit 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.

5.3.6.4 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.

5.3.6.5 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 ainsi que des prescriptions particulières à la Société résultant des statuts et du présent règlement intérieur.

Article 16 – Défense de l'intérêt social – Absence de conflit d'intérêts

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

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

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

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

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 – Transactions sur les titres de la Société

En application de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des articles 223-22 et suivants du règlement général de l'AMF, les membres du Conseil d'Administration, le Directeur Général, le ou les Directeurs Généraux Délégués doivent déclarer à l'Autorité des marchés financiers et à la Société, les transactions qu'ils effectuent sur les titres de la Société (acquisitions, cessions, souscriptions ou échanges de titres – y compris les instruments financiers à terme ou

les achats ou souscriptions par exercice de stock-options même non suivi d'une cession d'actions), lorsque les opérations réalisées dépassent un montant cumulé par année de 5 000 euros.

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

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

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

Article 20 – 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 21 – Informations privilégiées

Les informations communiquées aux membres du Conseil d'Administration sont visées par les dispositions de l'article L. 465-1 du Code monétaire et financier, des articles 621-1 à 632-1 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement européen n° 2773/2003 relatifs aux délits et manquements d'initiés.

En particulier si le Conseil d'Administration a reçu une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une influence sensible sur le cours du titre de la Société, d'une filiale ou d'une participation, les administrateurs doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'aura pas été rendue publique.

Dans ce cadre, chaque administrateur doit s'abstenir de réaliser toute opération sur les titres de la Société pendant le délai de 15 jours précédant la publication des comptes semestriels et annuels de la Société.

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

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

5.3.6.6 ADOPTION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le présent règlement intérieur a été approuvé par le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 22 août 2005 et modifié lors de ses séances du 30 novembre 2006, du 21 décembre 2007, du 19 décembre 2008, du 9 juin 2011, du 13 avril 2012, du 22 juin 2012, du 4 octobre 2012, du 12 mars 2013, du 21 juin 2013 et du 23 mars 2015.

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

5.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS 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 2015.

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.

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.

Paris-La Défense et Lyon, le 21 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit Département de KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres
Régis Chemouny	Sylvain Lauria

3 NOUVEAUX CENTRES CERTIFIÉS BREEAM IN-USE À UN NIVEAU OUTSTANDING SUR L'AXE 2 DU RÉFÉRENTIEL

MERCIALYS, 10e ENTREPRISE DU SBF 120 EN MATIÈRE DE PARITÉ DE L'ENCADREMENT

LANCEMENT D'UN PROGRAMME DE MÉCÉNAT DE COMPÉTENCES

La Galerie Val Semnoz à Annecy

06

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

6.1 La stratégie RSE de Mercialys 128
6.1.1 Une vision ambitieuse : redonner au centre commercial toute sa place dans la cité 128
6.1.2 Une stratégie RSE au cœur du projet d'entreprise 128
6.1.3 Une stratégie RSE en deux axes et 15 chantiers 129
6.1.4 Les priorités stratégiques 2016 de Mercialys en matière de RSE 130

6.2 Maîtriser les impacts environnementaux 131
6.2.1 La réduction de l'empreinte environnementale 131
6.2.2 Une utilisation raisonnée des ressources 132
6.2.3 La lutte contre le changement climatique 134

6.3 Développer l'engagement des collaborateurs 137
6.3.1 L'emploi 137
6.3.2 Les rémunérations 138
6.3.3 Le développement des compétences ... 138
6.3.4 Le dialogue social 139
6.3.5 Les conditions de travail 140
6.3.6 La diversité 140

6.4 Collaborer avec les parties prenantes pour améliorer la performance RSE 142
6.4.1 Les clients 143
6.4.3 Les fournisseurs et prestataires 145
6.4.4 Les acteurs du territoire 145
6.4.5 La communauté financière 146
6.4.6 Les organisations professionnelles 146

6.5 Mesurer, suivre et piloter la performance RSE 146
6.5.1 La gouvernance RSE 146
6.5.2 Les outils 146
6.5.3 La note méthodologique 147
6.5.4 Les indicateurs EPRA 151
6.5.5 Les tables de correspondance 151
6.5.6 L'avis de l'organisme tiers indépendant . 153

6.1 LA STRATÉGIE RSE DE MERCIALYS

6.1.1 Une vision ambitieuse : redonner au centre commercial toute sa place dans la cité

En 2015, Mercialys a formalisé une stratégie RSE dont les premières réalisations concrètes avaient vu le jour en 2014, avec notamment l'internalisation de la fonction RSE au sein de ses effectifs. La volonté de la foncière a été de dépasser les simples réflexes de conformité souvent d'usage en matière de RSE avec pour toile de fond une vision ambitieuse : faire de Mercialys un participant de la transition socio-écologique du territoire.

Une conviction a présidé à la création de cette stratégie : 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, quelles que soient les orientations choisies, **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 ou d'agir, qui aillent vers plus de responsabilité, ou les accompagner dans leur travail d'évolution de la société.

6.1.2 Une stratégie RSE au cœur du projet d'entreprise

La RSE fait partie intégrante de la gestion et de la stratégie de développement de Mercialys. Elle se traduit dans la mise en œuvre quotidienne d'une gestion responsable et éthique des galeries commerciales. La stratégie RSE élaborée en 2015 s'articule avec le projet d'entreprise et en décline les quatre valeurs fondamentales.

LA PROXIMITÉ

Le positionnement de proximité fait depuis toujours la particularité de Mercialys dans le monde des foncières commerciales. Son patrimoine basé sur des centres commerciaux à taille humaine, à proximité géographique de leur zone de chalandise, avec un ancrage local fort et des lieux accessibles, est un atout formidable en matière de RSE. La notion de proximité est au fondement de la vision du centre commercial acteur de son territoire que Mercialys souhaite porter à travers sa stratégie RSE.

L'AGILITÉ

Chaque centre est appréhendé de manière spécifique et son positionnement est ajusté avec précision pour déployer des offres réellement utiles et adaptées localement. Cette conception évolutive et cette souplesse permettent également à Mercialys d'adapter les orientations de sa stratégie RSE en fonction des spécificités, des priorités des territoires et des priorités clients.

L'INNOVATION

Mercialys s'inscrit résolument dans une vision innovante des sites commerciaux de proximité en cherchant notamment à faciliter l'adaptation permanente à l'évolution des modes de consommation des clients. Cette vision a permis à Mercialys de développer une posture « servicielle » et modulable qui s'incarne notamment dans le développement des offres de commerces éphémères, des « Villages services » et différents services du quotidien.

En matière de RSE, la capacité d'innovation est un atout primordial pour être en mesure de s'adapter aux évolutions réglementaires mais aussi et surtout pour identifier les nouveaux modes de faire, et ce notamment en matière de consommation responsable et participative.

L'ENGAGEMENT

Mercialys s'implique auprès des enseignes, des commerçants et des consommateurs pour les accompagner à chaque étape de la vie de leur boutique. C'est sur cette relation partenariale forte conjuguée à un engagement historique en faveur du développement durable que s'appuient la définition et la mise en œuvre d'une stratégie RSE complète, capable de couvrir l'ensemble des sujets et d'identifier des solutions globales dans l'animation sociale des territoires.

6.1.3 Une stratégie RSE en deux axes et 15 chantiers

Élaborée pour la période 2016-2020 dans le cadre d'une démarche participative au sein des équipes de Mercialys, la stratégie RSE formalise des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre et propose un programme d'actions opérationnel à mettre en œuvre sur l'ensemble du patrimoine tout en prenant en compte les spécificités des différents centres commerciaux sur le territoire. **La stratégie se déploie en 15 chantiers répartis sur deux grands axes.**

DEUX AXES

Axe 1 : Une entreprise responsable

Ce premier axe constitue le socle de base de la stratégie RSE. Il intègre les chantiers des responsabilités sur lesquelles sont attendues toutes les foncières. Ces enjeux importants, sur lesquels Mercialys est déjà bien souvent engagée de longue date, nécessitent d'être systématisés, maîtrisés au maximum en renforçant les dynamiques existantes et en innovant pour dépasser les pratiques de place.

Axe 2 : Des sites engagés dans la cité

Ce deuxième volet aborde des chantiers plus sociétaux et prospectifs que Mercialys doit appréhender si elle souhaite jouer un rôle actif dans ses territoires d'implantation. Basé sur une vision ambitieuse du rôle du centre commercial dans la cité, cet axe permet à Mercialys d'expérimenter, de s'adapter aux spécificités territoriales et de construire les éléments de compétitivité de demain.

15 CHANTIERS

Axe 1

Certification environnementale des centres

Engagée depuis 2014 dans une démarche de **certification BREEAM In-Use,** Mercialys a souhaité approfondir et accélérer ce mouvement en visant un objectif de 100 % du patrimoine certifié en 2017. La stratégie RSE prévoit également le maintien à leur niveau d'exemplarité des sites *OutStanding* et vise une progression d'au moins un niveau de performance des autres sites à l'horizon 2020, traduisant ainsi une amélioration de la qualité environnementale de l'ensemble de son patrimoine et une gestion optimum des actifs.

Énergie

Mercialys poursuivra les efforts engagés en matière de performance énergétique (éclairages, isolation, équipements CVC…). Une attention particulière sera d'abord portée au renforcement des outils de suivi des consommations énergétiques (Gestion Technique Centralisée, outil de reporting) et à la sensibilisation des équipes de gestion et des preneurs. De nouvelles pistes d'actions seront également étudiées pour continuer à développer la production d'énergie renouvelable sur les centres.

Changement climatique

Les actions engagées en matière d'énergie et le remplacement des fluides frigorigènes permettront de réduire l'empreinte carbone de Mercialys. Mais consciente que l'essentiel des émissions de gaz à effet de serre liées à son activité provient des déplacements des visiteurs de ses centres, la Société souhaite renforcer largement la prise en compte de ce poste dans son périmètre d'actions. Dès 2016, Mercialys intégrera donc le scope 3 du Bilan Carbone® lié au déplacement des visiteurs dans le calcul de son empreinte globale. De nouveaux leviers d'actions seront mobilisés notamment avec les collectivités locales pour faire évoluer les modes de transports des visiteurs vers des solutions moins polluantes à l'horizon 2020.

Eau

Mercialys prévoit l'approfondissement et le déploiement à un maximum de centres des actions de réduction des consommations d'eau (équipements hydro-économes, récupération d'eau pluviale, compteurs intelligents…) et le renforcement des actions de gestion qualitative des rejets.

Déchets

Des actions seront mises en place progressivement à partir de 2016 pour renforcer dans les centres commerciaux de Mercialys les solutions de tri proposées à ses enseignes et clients, pour réduire les volumes transportés en centre d'enfouissement et s'assurer de la valorisation des déchets auprès de ses partenaires sous-traitants.

Biodiversité

Mercialys souhaite travailler à la réduction de ses impacts sur la biodiversité et à faciliter une relation harmonieuse du centre avec son environnement immédiat. Les centres commerciaux les plus engagés constitueront des opportunités pour réintégrer la nature en ville, offrir des abris pour la faune et la flore locale et faire ainsi partie intégrante des trames vertes et bleues mises en place dans les zones urbaines.

Collaborateurs

L'innovation sociale et le bien être des collaborateurs sont au cœur de la stratégie RSE de Mercialys. Un baromètre social évaluant la perception des salariés sera ainsi mis en place dès 2016 et permettra de mesurer les progrès réalisés. Par ailleurs, le programme de mécénat de compétences mis en place en 2015, sera progressivement développé et étendu et permettra aux salariés d'être les ambassadeurs et les acteurs directs de la stratégie RSE de l'entreprise.

Santé et sécurité des consommateurs et des commerçants

La santé et la sécurité des consommateurs et des commerçants travaillant dans les centres sont une priorité pour Mercialys. Une méthode de cartographie des risques sera élaborée en 2016 et permettra de définir un plan de renforcement adapté aux spécificités des différents centres commerciaux pour les années suivantes et d'intégrer les risques émergents.

Achats responsables

Les actions de ce chantier prioritaire permettront de renforcer les pratiques déjà en place comme l'intégration de clauses sociales et environnementales dans les principaux contrats-cadres, en élargissant ces logiques à un maximum d'achats. Une « charte des achats responsables » viendra compléter le dispositif et sera annexée à tous les contrats.

Investissement responsable

Mercialys souhaite s'inscrire dans un processus de dialogue et de co-construction avec les agences de notation extra-financière généralistes et spécialisées dans le secteur de l'immobilier. Cette visibilité accrue lui permettra de faire reconnaître son engagement et son niveau d'ambition en matière de RSE et de renforcer ainsi son attractivité et sa crédibilité auprès des investisseurs et des experts.

Axe 2

Connexion et mobilité

Mercialys souhaite poursuivre le travail engagé depuis de nombreuses années avec les collectivités locales pour favoriser les déplacements en transport en commun ou en mode « doux ». Étant donné qu'une partie des clients se déplacera toujours en voiture pour venir dans ses centres commerciaux, Mercialys souhaite également développer les solutions liées à une utilisation plus rationnelle de la voiture. Ainsi les efforts engagés en faveur du covoiturage seront amplifiés et les bornes pour les véhicules hybrides et électriques multipliées. Ces solutions combinées permettront d'encourager progressivement une mobilité moins carbonée, compatible avec la ville de demain.

Développement économique local

Ce chantier conforte les actions de Mercialys en matière d'insertion de ses centres commerciaux dans le tissu économique local. La stratégie RSE tendra à moyen terme à généraliser des opérations liées au soutien de l'emploi (forum de l'emploi, *job dating*…), mais aussi à développer des projets d'aide à l'innovation et à l'entreprenariat local.

Accessibilité pour tous

En lien avec l'une de ses valeurs, la proximité, Mercialys souhaite cultiver une conception large de l'accessibilité de ses centres. Ce chantier vise à dépasser les obligations réglementaires en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite pour imaginer de nouveaux services profitables à tous les publics (personnes âgées, familles nombreuses, femmes enceintes…).

Vie publique et citoyenne

Ce volet ambitieux tend à renforcer les partenariats nationaux et locaux de Mercialys avec des associations, mais aussi à expérimenter dans les centres commerciaux des opérations ou des aménagements permettant d'améliorer le vivre ensemble, de faciliter le dialogue et de provoquer chez les visiteurs des envies de réfléchir et d'agir.

Consommation engagée et alternative

La prise en compte des évolutions des modes de consommation est incontournable pour une foncière commerciale qui souhaite placer la RSE au cœur de son action. C'est pourquoi Mercialys a choisi d'intégrer dans sa démarche ce chantier de longue haleine, qui consiste à accompagner et promouvoir dans ses centres commerciaux les formes de consommation responsable (produits biologiques, commerce équitable…) et à expérimenter les nouveaux modèles alternatifs qui constitueront la norme de demain (économie solidaire, économie collaborative et participative…).

6.1.4 Les priorités stratégiques 2016 de Mercialys en matière de RSE

La stratégie RSE de Mercialys couvre l'ensemble des enjeux liés à l'activité de foncière commerciale. Sa déclinaison 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.

Afin d'assurer l'efficacité du déploiement opérationnel des chantiers, un travail de priorisation a été effectué. Un plan d'actions a été élaboré. Il fixe pour chaque chantier les objectifs et le planning de mise en œuvre.

Ce travail a permis **d'identifier quatre chantiers prioritaires pour 2016 :**

- la certification des centres ;
- l'énergie ;
- les collaborateurs ;
- la santé et sécurité des visiteurs.

6.2 MAÎTRISER LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

6.2.1 La réduction de l'empreinte environnementale

LA CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

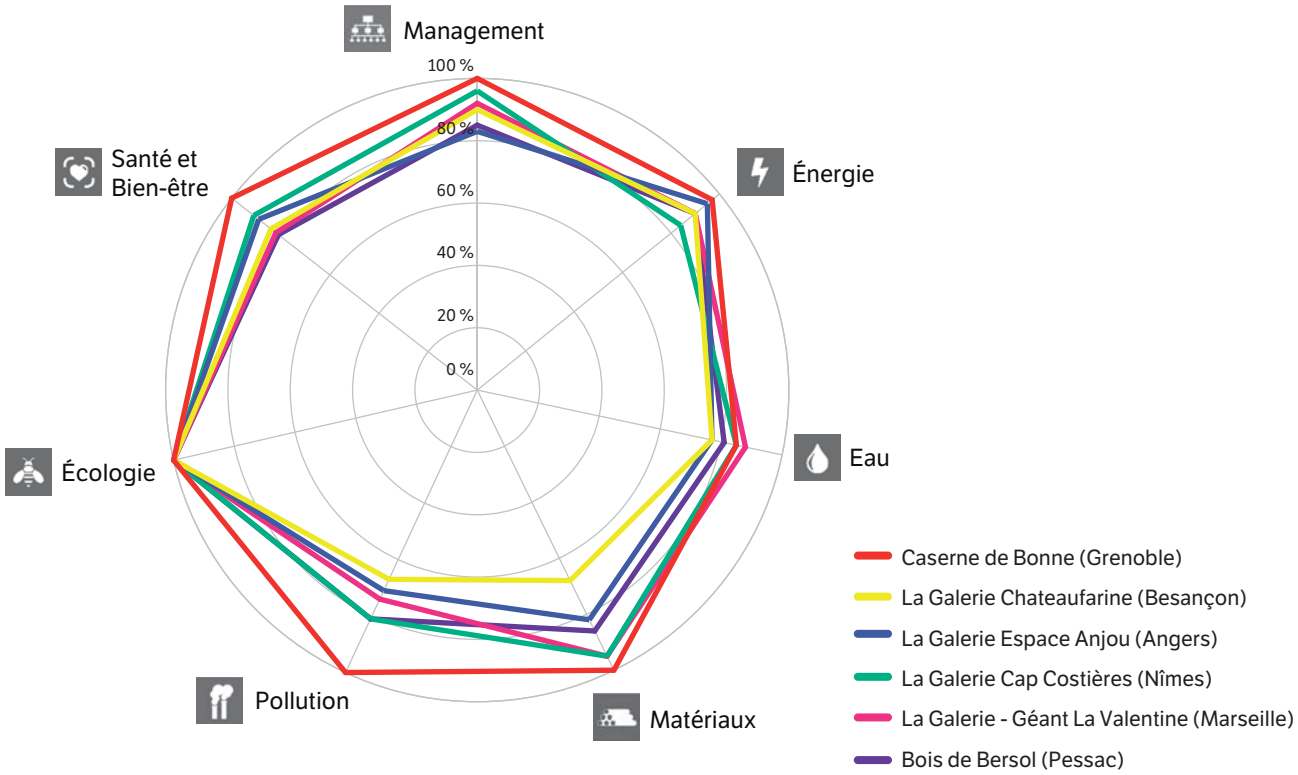
Afin d'améliorer la performance environnementale de ses projets et de son patrimoine, Mercialys s'est engagée dans une démarche de certification environnementale. Pour ce faire, le référentiel BREEAM, qui fait référence dans le secteur de l'immobilier commercial a été choisi.

BREEAM In-Use

La certification BREEAM In-Use est un outil précieux pour les équipes, en raison de l'exhaustivité du référentiel (neuf thématiques suivies), sa pertinence pour les centres commerciaux ainsi que son niveau d'exigence. Elle permet de s'inscrire dans une dynamique vertueuse d'amélioration continue et d'émulation.

Depuis 2014, Mercialys s'est engagée dans une démarche de certification progressive de l'exploitation de ses actifs.

En 2015, 2 nouveaux centres Mercialys ont été certifiés à un niveau *Outstanding* sur l'axe 2 du référentiel : La Galerie Cap Costières et La Galerie - Géant La Valentine. Ainsi, au 31 décembre 2015, **27 % du patrimoine est certifié au plus haut niveau d'exigence environnemental, avec un score moyen de 72 % sur l'axe 1 et 90 % sur l'axe 2, correspondant respectivement aux niveaux *Excellent* et *Outstanding* du référentiel**.



2015 a également été l'année de la certification du centre commercial de Bois de Bersol (Pessac), détenu conjointement par Mercialys et Union Investment. La certification de ce centre à un niveau *Outstanding* sur l'axe 2 du référentiel témoigne de la collaboration réussie entre les équipes des 2 sociétés, qui se sont mobilisées pour atteindre des critères élevés d'excellence environnementale en exploitation.

Enfin, en 2015, **la caserne de Bonne a reçu le BREEAM Award du meilleur actif certifié BREEAM In-Use, dans la catégorie « Commerce »**. Cette distinction salue l'engagement quotidien des équipes pour offrir aux commerçants et aux visiteurs des espaces conviviaux, confortables, sains et respectueux de l'environnement.

BREEAM Construction

Mercialys adopte également la certification BREEAM pour ses nouvelles constructions, dont son projet de Toulouse Fenouillet, qui s'inscrit dans une démarche de certification environnementale de la construction BREEAM et recherche le niveau *Excellent*.

LES 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.

Les 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 aéroréfrigérantes, 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.

Au 31 décembre 2015, 13 sites du patrimoine Mercialys sont soumis au régime de la déclaration avec contrôle périodique.

Le 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 ont été 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.

6.2.2 Une utilisation raisonnée des ressources

L'énergie, l'eau et les déchets font partie des 15 chantiers identifiés dans le cadre de la stratégie RSE élaborée pour la période 2016-2020. Mercialys mène d'ores et déjà des actions concrètes pour limiter les consommations d'énergie et d'eau et valoriser les déchets produits en mettant en place les infrastructures de traitement, et en sensibilisant ses enseignes locataires au tri des déchets.

L'ÉNERGIE

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.

Le 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 (vent, 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.

Le pilotage de la performance énergétique en exploitation

À périmètre courant

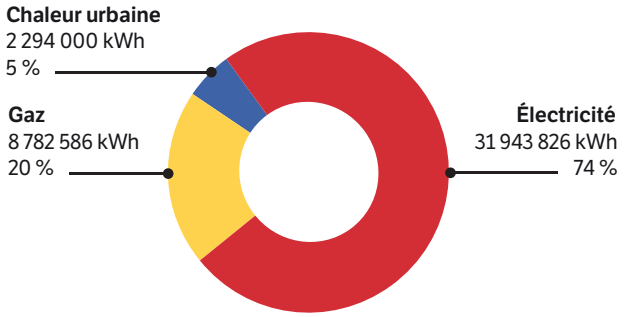
Mercialys travaille également à la réduction des consommations énergétiques de son patrimoine en exploitation. Des audits énergétiques ont été réalisés en 2015 afin d'identifier des actions d'économie d'énergie pouvant être déployées à l'ensemble du patrimoine : contrôle des horaires de fonctionnement, adaptation des températures de consigne en fonction de la météo, sensibilisation des clients et commerçants…

Au 31 décembre 2015, les centres du patrimoine Mercialys consommaient **environ 43 000 MWh d'énergie, soit l'équivalent de la consommation d'électricité annuelle de 9 202 ménages français** (1).

(1) Source : Commission de Régulation de l'Énergie - 2015.

74 % de l'énergie consommée par les centres Mercialys est de l'électricité (cf. diagramme ci-dessous).

Mix énergétique



		Taux de couverture
Intensité énergétique surfacique	192 kWh /m²	78 %
Intensité d'usage	0,42 kWh/ visiteur	69 %

L'intensité énergétique moyenne de Mercialys est de **228 kWh/m²/an**, correspondant à la classe D du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) centre commercial.

En 2015, les consommations d'énergie associées aux bureaux occupés par Mercialys étaient de 324 MWh.

Les 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.

À périmètre courant

Mercialys compte 17 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 2015, 100 % 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.

Nombre de centrales	17
Puissance totale (en kW cumac)	38 272
Production (en kWh)	46 789 512
Surface de panneaux (en m²)	190 542

Afin de sensibiliser le grand public aux problématiques énergétiques, un affichage en temps réel des productions est mis en place sur chacun des centres.

LES DÉCHETS

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.

Les déchets de chantier

Les déchets de construction représentent en France 78 % de l'ensemble du volume de déchets liés aux activités économiques [(1)]. 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...).

Les déchets d'exploitation

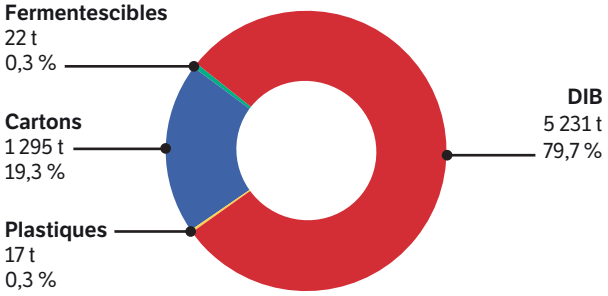
À périmètre courant

À périmètre courant, les actifs de Mercialys ont généré **6 565 tonnes de déchets en 2015**. Cela représente une moyenne de 143 tonnes de déchets par centre.

Les déchets du patrimoine sont composés à 80 % de DIB (Déchets Industriels Banals), à 20 % de cartons et à moins de 1 % de plastiques et fermentescibles.

20 % de ces déchets ont été revalorisés en 2015.

Production de déchets



Taux de couverture = 82 %.

(1) Source : Ademe – Les chiffres clefs des déchets – édition 2015.

Sur les centres commerciaux, la production de déchets est directement liée au packaging des produits vendus par les enseignes ainsi qu'à l'organisation logistique de ces dernières.

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.

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 constant

À périmètre constant, **le taux de valorisation moyen des déchets a augmenté de 1 % entre 2014 et 2015, avec environ 8 % de déchets valorisés en plus**.

En 2015, la production de déchets associées aux bureaux occupés par Mercialys était de 4,7 tonnes.

L'EAU

Les consommations d'eau

Les actifs de Mercialys n'étant pas situés dans des zones de stress hydrique et les activités de Mercialys n'étant pas fortement consommatrices d'eau, l'eau n'est pas un enjeu matériel pour Mercialys : **en 2015, 104 388 m³ d'eau potable ont été consommés sur 67 % du patrimoine en valeur, soit une moyenne de 1 l/visiteur**.

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-économes (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.

En 2015, la consommation d'eau associée aux bureaux occupés par Mercialys était de 478 m³.

La qualité de l'eau

Mercialys s'attache également beaucoup 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.

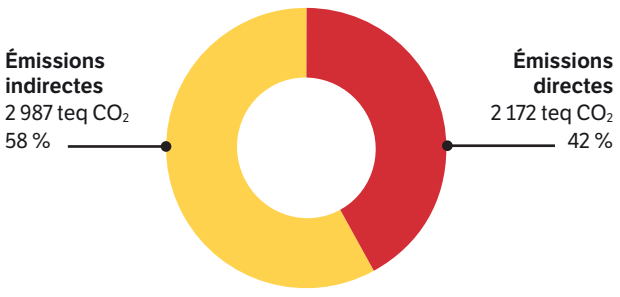
De plus, pour s'assurer de la bonne qualité des eaux rejetées, des conventions de rejet sont progressivement signées avec les sociétés concessionnaires des réseaux d'eau. Ces conventions prévoient notamment un suivi physico-chimique régulier de la qualité des eaux rejetées au réseau.

6.2.3 La lutte contre le changement 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, avec des impacts économiques forts (inondations, forte chaleur…) ;
- l'exploitation des centres devra s'adapter à cette évolution (température extérieure, récurrence accrue des événements exceptionnels…).

À périmètre courant

Les émissions de gaz à effet de serre



Taux de couverture = 69 %.

		Taux de couverture
Intensité carbone en kg eq CO_2 par visiteur	0,03	61 %
Intensité carbone en kg eq CO_2 par m²	26	69 %

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.

À périmètre courant, l'empreinte carbone des activités de Mercialys est de 5 159 tonnes équivalents CO_2. Près de trois quarts des émissions sont issus des déplacements des visiteurs.

LES 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 la clef de la réduction de l'empreinte carbone de Mercialys.

C'est pourquoi elle concentre ses actions autour de deux axes :

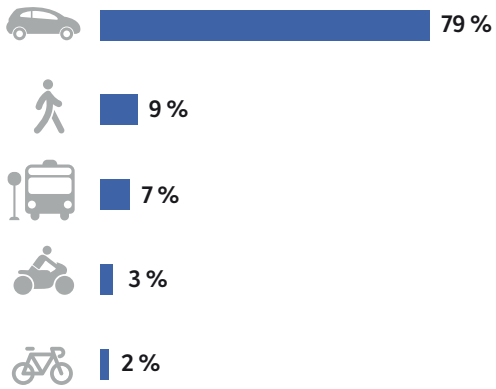
- **le développement d'une offre de transport innovante et moins carbonée,** en lien avec les collectivités locales et en nouant des partenariats. Ainsi, Mercialys développe, sur ses parkings, des équipements spécifiques :
  - des abris vélos ;
  - des places de parking réservées aux utilisateurs du 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...

En 2015, 11 % des visiteurs des centres Mercialys ont utilisé des modes « doux » pour se rendre sur les centres Mercialys, et 7 % les transports en commun.

À périmètre courant

		Taux de couverture
Part des visiteurs en « mode doux »	11 %	59 %
Part des visiteurs en transport en commun	7 %	

Modes de déplacements des visiteurs



Les centres du patrimoine Mercialys sont globalement bien desservis par les transports en commun : **80 % du patrimoine est situé à moins de 500 mètres d'un arrêt et pour ces centres, un visiteur a en moyenne le choix entre trois lignes**.

LES 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 des émissions de gaz à effet de serre associée.

À périmètre courant

		Taux de couverture
Emissions totales liées aux consommations d'énergie en kg eq CO_2	6 133 674	78 %
▪ Dont électricité	4 010 608	
▪ Dont gaz naturel	1 615 996	
▪ Dont chaleur urbaine	507 070	

LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE LIÉES AUX FUITES DE FLUIDES FRIGORIGÈNES

Les installations de climatisation présentes sur les centres Mercialys fonctionnent à l'aide de 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.

À périmètre courant, les fuites ont une contribution mineure à l'empreinte carbone globale de Mercialys car le taux de fuite est particulièrement faible (**5 % en 2015**).

À périmètre courant

		Taux de couverture
Émissions totales liées aux fluides (en kg eqCO_2)	758 771	84 %
■ dont R22	21 720	
■ dont R407C	185 760	
■ dont R410 A	379 470	
■ dont RS 45	68 145	
■ dont RS 70	103 676	

L'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, capex 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'en optimiser la conception.

LA 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 l'ensemble de ses centres certifiés, 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 DÉVELOPPER L'ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

Les collaborateurs sont la première « ressource » de Mercialys, essentielle à la réussite et à la performance de l'entreprise. La Société accorde donc une attention particulière à la juste rémunération de ses collaborateurs et à leur épanouissement professionnel.

Ils sont également les ambassadeurs de l'entreprise et de son engagement RSE auprès des différentes parties prenantes externes de Mercialys.

6.3.1 L'emploi

LES EFFECTIFS

Mercialys dispose d'équipes spécialistes de l'immobilier commercial, qui assurent les fonctions suivantes :

- Commercialisation ;
- Direction de Centre ;
- Marketing ;
- Communication ;
- Direction Administrative et Financière ;
- RSE ;
- Asset management.

Dans le cadre de la convention de prestation de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino le 8 septembre 2005, Mercialys délègue certaines fonctions supports comme la comptabilité ou le service juridique.

L'année 2015 est marquée par une légère augmentation des effectifs (+ 6,7 %), après une augmentation sensible en 2014. L'essentiel des effectifs Mercialys est sous Contrat à Durée Indéterminée (CDI).

	2015	2014
Effectif total	**95**	89
▪ dont CDI	**91**	81
▪ dont CDD	**4**	8

LES MOUVEMENTS DE PERSONNEL

Dans un contexte économique tendu, Mercialys a recruté 29 collaborateurs en 2015, dont la majorité en CDI (90 %).

Les départs ont été assortis de mesures compensatoires adaptées à la situation, comprenant notamment des mesures financières dépassant les seuils légaux.

	2015	2014
Total des embauches	**29**	42
▪ dont CDI	**26**	34
▪ dont CDD	**3**	8
Total des licenciements	**8**	8
▪ Licenciements pour motif économique	**0**	0
▪ Licenciements pour autres motifs	**8**	8

En 2015, le turnover des CDI était de 17 %.

6.3.2 Les rémunérations

En vue de développer son attractivité et de fidéliser ses collaborateurs, Mercialys met en œuvre une politique de rémunération « attractive », juste et incitative.

LES SALAIRES

Ainsi, 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 de Mercialys ;
- les objectifs individuels, associés à la performance du collaborateur vis-à-vis des objectifs définis par son manager en début d'année ;
- les Attitudes et Comportements Managériaux (ACM), liés aux comportements et actes managériaux attendus par Mercialys pour chacun de ses salariés.

Les ACM s'organisent autour de l'acronyme « LIDERS » : Leadership, Innovation, Décision, Engagement, Responsabilité client et Synergie.

En 2015, le pourcentage moyen d'augmentation prévu par les Négociations Annuelles Obligatoires était de 0,7 %.

L'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.

	2015
Somme affectée au titre de l'intéressement du personnel de Mercialys	26 350,22 €

6.3.3 Le développement des compétences

LA POLITIQUE GÉNÉRALE DE FORMATION

La politique de formation de Mercialys est organisée autour de deux axes :

- le développement des savoirs et savoir-faire des collaborateurs ;
- l'accompagnement des collaborateurs dans l'évolution de leur métier ou de leur fonction.

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 2015, 24 % des souhaits de formation ont abouti et 59 % des collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs formations. **En moyenne, un salarié formé a suivi 17 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 *elearning*.

2015 a été marquée par la création de l'Académie de l'immobilier.

Cette Académie a pour mission :

- de mettre en place un vivier de collaborateurs sur des métiers techniques et commerciaux ;
- d'accompagner des collaborateurs vers une expertise immobilière pour évoluer vers des postes à plus grande responsabilité ;
- de proposer une formation certifiante.

La première promotion sera mise en place au premier semestre 2016.

Enfin, en 2015, une formation spécifique a été développée pour les Directeurs de Centre et leur assistante. Cette formation, intitulée « Prospection, argumentation et fidélisation commerciale » leur a permis, grâce à des exemples, des jeux de rôles et des mises en situation, de travailler leur technique de communication pour convaincre et fédérer.

	2015	2014
Nombre total d'heures de formation	**962**	648
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	**10,1**	7,2

L'ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

Éthique

Le Code de conduite des affaires de Mercialys, à la disposition de l'ensemble des collaborateurs et 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'intérêt et la lutte contre la corruption.

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 2015, cinq 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 peuvent également manifester leur solidarité en participant au programme de mécénat de compétences lancé en 2015. Ce projet leur permet de mettre leur temps et leurs compétences à disposition d'une association dans le cadre de leur temps de travail. Attachée à la valeur de proximité, Mercialys privilégie le soutien à des projets associatifs à portée locale.

En 2015, 14 % des effectifs se sont inscrits au programme de mécénat.

Enfin, les collaborateurs de Mercialys sont 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.

Développer l'engagement des collaborateurs, c'est également éveiller leur conscience aux problématiques environnementales pour qu'ils se sentent pleinement mobilisés en faveur de la protection de l'environnement. Des campagnes de sensibilisation sont ainsi organisées annuellement au siège. Du fait de la tenue de la COP 21 à Paris, celle de 2015 était consacrée au changement climatique.

6.3.4 Le 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.

Les salariés de Mercialys sont couverts par les accords collectifs suivants, toujours en vigueur :
- l'accord-cadre sur la Formation Professionnelle du 11 mars 2005 ;
- l'accord sur la santé et la sécurité au travail du 8 décembre 2010 ;
- l'accord sur l'emploi des personnes en situation de handicap du 21 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'avenant à l'accord d'intéressement du 27 mars 2013 ;
- l'accord collectif relatif au contrat de génération de 2013 ;
- l'accord d'intéressement ;
- l'accord portant sur le Plan d'Épargne Groupe (PEG) ;
- l'accord portant sur le Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) ;
- l'accord sur le Compte Épargne Temps (CET) et son avenant.

Les accords collectifs sont accessibles depuis l'intranet.

En 2015, un avenant à l'accord collectif sur la formation a été signé.

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.

Les équipes sont également destinataires du « Mag », e-newsletter d'informations sur l'actualité commerciale de Mercialys.

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 la Revue d'Informations Financières à laquelle tous les collaborateurs sont invités et où les résultats annuels sont présentés.

6.3.5 Les conditions de travail

ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

En fonction du statut des collaborateurs, l'organisation du temps de travail est déterminée selon deux modes de fonctionnement :
- le forfait jours pour les cadres supérieurs ;
- le volume horaire hebdomadaire.

89 % des salariés Mercialys travaillent à temps complet. Les salariés travaillant à temps partiel en ont fait la demande.

	2015	2014
Effectif en temps complet	**85**	78
Effectif en temps partiel	**10**	11

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 la prévention des risques psychosociaux.

Différents dispositifs sont mis en place pour prévenir ces risques : formations, lignes d'écoute, accord collectif...

	2015	2014
Nombre de maladies professionnelles	**0**	
Nombre d'accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	**0**	1
Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	**0**	8 %
Taux de gravité des accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	**0**	0,03 %
Taux d'absentéisme	**5 %**	5 %

Toutefois, 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.

6.3.6 La diversité

Mercialys est convaincue que la diversité est source d'émulation, d'innovation et 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, apparence physique...

L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES

Les femmes représentent 49 % des effectifs de Mercialys et 40 % des encadrants.

Les femmes sont aussi présentes au Conseil d'Administration de la Société (4 femmes sur 11 membres). La présidence des Comités d'investissement et d'audit du Conseil d'Administration est également assurée par des femmes.

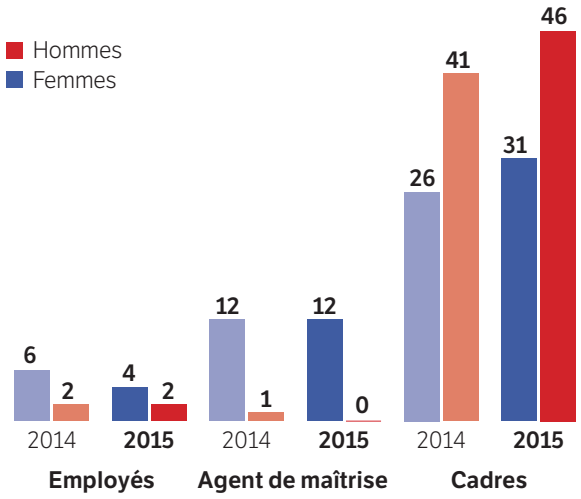
Mercialys est donc particulièrement exemplaire en matière d'égalité hommes/femmes. C'est pourquoi, en 2015, la Société a reçu le prix de la 10e meilleure entreprise en matière de présence des femmes dans l'encadrement, dans le cadre du palmarès établi par l'agence Ethics & Boards pour le Ministère des droits des femmes.

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.

Enfin, 75 % des salariés ayant été promus en 2015 sont des femmes.

Témoignage de cet engagement, Mercialys a reçu le label « égalité professionnelle » décerné par l'AFNOR, qui récompense l'exemplarité des organisations dans leur approche de l'égalité entre les hommes et les femmes.

Répartition hommes / femmes



L'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.

Au 31 décembre 2015, le taux d'emploi légal de travailleurs handicapés était de 1,75 %.

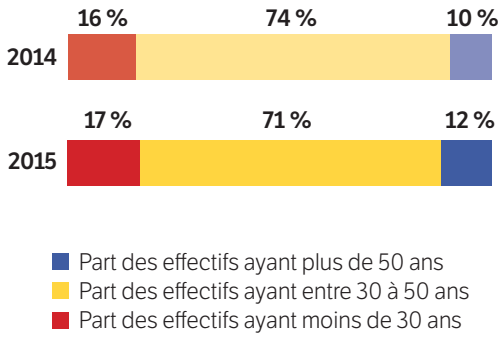
Mercialys contribue également indirectement à l'emploi de personnes en situation de handicap en ayant recours aux entreprises du secteur protégé, pour des prestations de services sur les centres (entretien des espaces verts et nettoyage du centre notamment).

LE MAINTIEN DANS L'EMPLOI DES SENIORS ET L'INTÉGRATION DES JEUNES

L'essentiel des effectifs de Mercialys est jeune, avec une moyenne d'âge de 39 ans.

Un accord collectif relatif au contrat de génération a été signé en 2013. Il a pour objectif de favoriser l'embauche et le maintien des salariés de plus de 50 ans dans l'emploi, d'encourager l'insertion durable des jeunes dans l'emploi et d'assurer la transmission des savoirs et des compétences entre les générations via la mise en place de tutorat. En 2015, 6 collaborateurs se sont portés candidat pour être « tuteur » dans le cadre du contrat de génération.

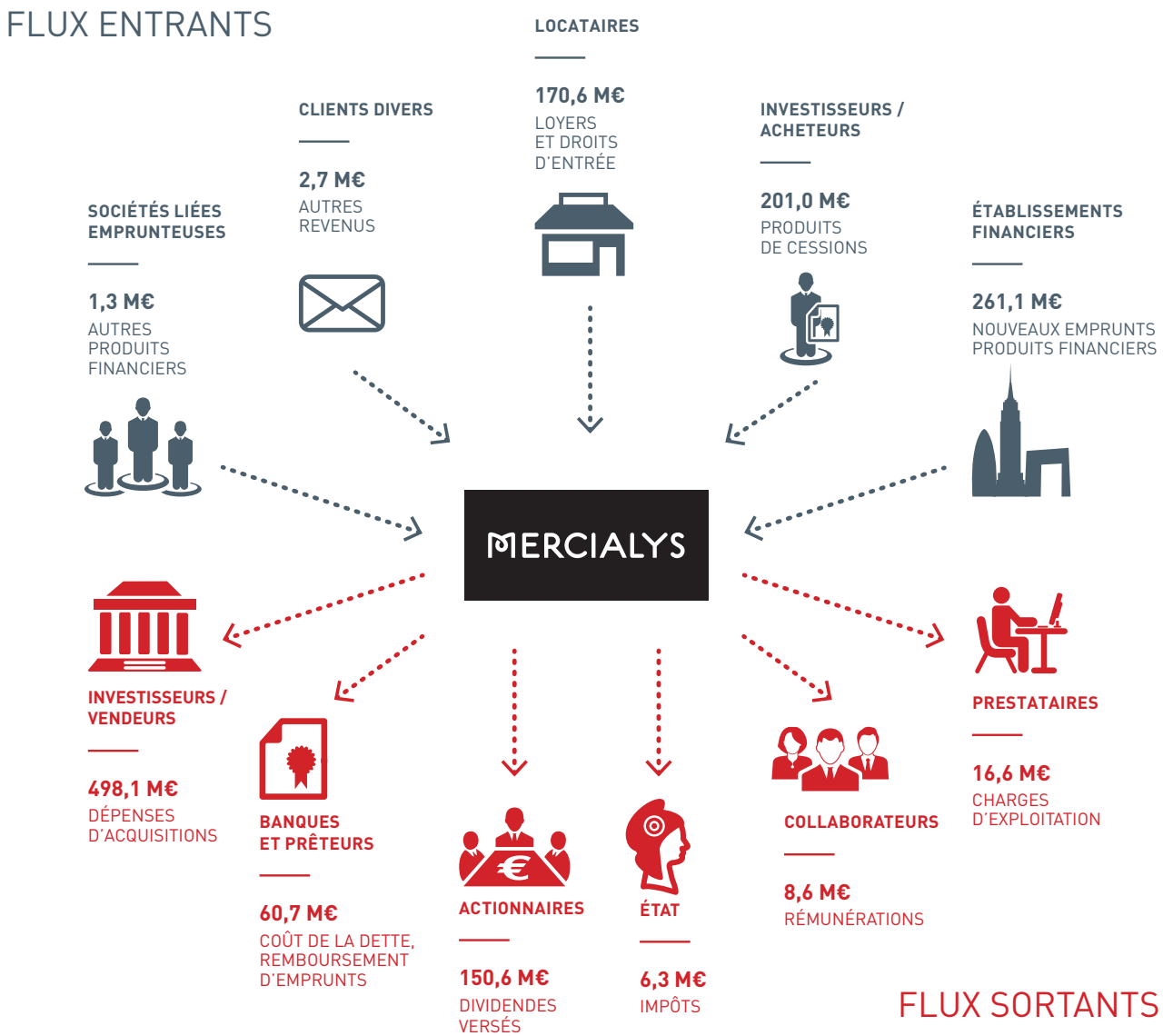
Parts des effectifs par âge



6.4 COLLABORER AVEC LES PARTIES PRENANTES POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE RSE

Le dialogue avec les parties prenantes s'inscrit au cœur de la démarche de responsabilité sociétale de l'entreprise. Mercialys a ainsi noué des relations solides et entretient un dialogue régulier 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 la gestion immobilière de ses centres commerciaux et le groupe Casino, auquel elle délègue certaines fonctions supports nécessaires à son fonctionnement via la 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
Visiteurs	Écoute et dialogue Avis clients Satisfaction clients Fidélité Confort et sécurité	Sites Internet Pages Facebook Challenge fidélité Baromètre de satisfaction Excellence opérationnelle
Enseignes	Performance commerciale Attractivité/différenciation Fidélisation Collaboration environnementale	Réunion des commerçants Comités verts Visite projets Le Mag Événements enseignes Salons professionnels *Salesforce* (outil CRM)
Investisseurs	Performance financière Éthique des affaires	*Roadshows* Visites de site Le Mag Revue d'information financière Documents de référence
Collectivités	Performance environnementale des projets Contribution économique	CDAC
Organisations professionnelles	Partage de bonnes pratiques	Participation aux commissions Participation à la gouvernance
Collaborateurs	Implication Fidélisation Engagement Diversité/discrimination Dialogue social Sensibilisation à la RSE	Petits-déjeuners avec la Direction Dialogue Merynews Le Mag Plénière Revue d'informations financières Livret d'accueil
Associations	Solidarité Soutien	Site Internet
Prestataires et fournisseurs	Qualité des prestations Achats responsables	Appels d'offres

6.4.1 Les 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.

LA SATISFACTION DES CLIENTS

La satisfaction des visiteurs 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 annuellement un baromètre de satisfaction clients. Cette enquête qualitative et quantitative permet de mesurer le niveau de satisfaction des visiteurs, 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.

En 2015, le baromètre de satisfaction client a été réalisé sur 59 % du patrimoine en valeur.

La note moyenne des centres Mercialys était de 7,4/10, en progression de 4 % par rapport à 2014.

Par ailleurs, afin d'évaluer objectivement la qualité de service offerte par les centres Mercialys ainsi que le confort des clients et du personnel, Mercialys effectue chaque année des audits d'Excellence Opérationnelle. Ces audits couvrent plus d'une centaine de critères, répartis en huit thématiques générales et sont effectués par un prestataire qui effectue des visites mystères. Les rapports de ces audits sont ensuite transmis aux équipes opérationnelles pour analyse et mise en place d'actions correctives.

En 2015, 72 % des centres Mercialys ont fait l'objet d'audits d'Excellence Opérationnelle. Le score moyen obtenu est de 89 %.

Les visiteurs peuvent interagir avec la Direction de Centre Mercialys via les sites Internet et les pages Facebook des centres commerciaux.

LA SÛRETÉ ET LA SÉCURITÉ

Amiante

L'amiante constitue un risque sanitaire pour toutes les personnes qui pourraient y être exposées.

Le risque amiante est géré à l'aide d'un progiciel interne, Enviroged. Cette application métier dynamique possède un processus d'alertes automatiques. Elle permet d'accompagner les Directeurs Techniques de la société Sudeco, en charge de la gestion immobilière des centres Mercialys, dans la gestion quotidienne du risque amiante, en les informant automatiquement des éventuelles actions à conduire en accord avec la réglementation.

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.

Enviroged est également 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.

Avec Enviroged, Mercialys dispose d'une vision d'ensemble de l'état d'avancement des actions conduites sur son patrimoine pour la gestion de l'amiante.

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). L'intégration au sein du progiciel Enviroged (cf. description ci-dessus) permet d'obtenir en temps réel les résultats des prélèvements effectués par les laboratoires d'analyses. La moindre suspicion est ainsi détectée et gérée immédiatement.

En 2015, aucune tour aéro-réfrigérante présente sur les centres Mercialys n'a fait l'objet d'un dépassement du seuil d'alerte réglementaire.

Au-delà d'actions curatives, Mercialys mène également des actions préventives sur son patrimoine. En 2015, des prélèvements d'eau sur les réseaux d'eau chaude ont ainsi été effectués sur un échantillon de centres pour détecter la présence de légionelle. En révélant l'absence de bactéries, ils ont permis de s'assurer de l'efficacité des mesures préventives comme le maintien des ballons d'eau chaude à une température supérieure à 55 °C.

Enfin, Mercialys essaie 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) en 2015.

LA SENSIBILISATION ENVIRONNEMENTALE

Les visiteurs

Mercialys utilise divers canaux pour sensibiliser les visiteurs 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 :

Cette communication client sera renforcée dans le cadre de la stratégie RSE 2016-2020 et de nouveaux outils de sensibilisation et de mobilisation des visiteurs pourront être déployés à cette occasion.

Les 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^2.

En 2015, 135 nouvelles annexes environnementales ont été signées.

Par ailleurs, en 2015, un travail sur le Cahier des Prescriptions Techniques Architecturales et Environnementales (CPTAE) a été mené conjointement par les équipes de la commercialisation, de l'*asset management,* de la maîtrise d'ouvrage déléguée et du pôle Marque et RSE afin de mettre à jour la partie environnementale du CPTAE pour y intégrer les exigences du BREEAM In-Use : puissance des éclairages, qualité sanitaire des matériaux, chantier à faible impact environnemental…

6.4.3 Les fournisseurs et prestataires

LES ACHATS CHEZ MERCIALYS

Mercialys fait appel à un grand nombre d'acteurs économiques pour gérer et construire ses centres commerciaux : gestionnaire immobilier, 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.

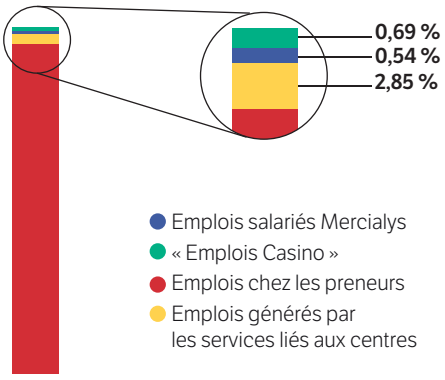
En tant que donneur d'ordre ou commanditaire, Mercialys a la capacité d'influencer ses prestataires afin de les orienter vers une meilleure prise en compte des considérations sociales et environnementales.

Sur les centres, on peut distinguer les grandes familles d'achats suivantes :
- 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.

6.4.4 Les acteurs du territoire

Mercialys, par l'intermédiaire de ses actifs, crée des emplois locaux indirects couvrant une grande diversité de métiers. Ainsi, de la construction à l'exploitation d'un site, de nombreux intervenants sont amenés à travailler sur un centre commercial (commerçants, architectes, ouvriers du bâtiment, prestataires de services chargés du nettoyage du centre ou de l'entretien des espaces verts…).

En 2014, il a été évalué [(1)] que Mercialys hébergeait environ 16 000 emplois sur ces centres : 15 500 emplois hébergés dans les boutiques des preneurs de Mercialys et environ 450 emplois liés aux prestataires intervenant sur ses centres (sécurité, nettoyage, assurance, maintenance et achat de consommables).



LES POUVOIRS PUBLICS

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.

LES 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. En 2015, 32 centres du patrimoine Mercialys ont participé à l'opération qui a permis de collecter plus de 21 000 euros.

Enfin, en 2015, le soutien de Mercialys au tissu associatif local s'est incarné à travers les Maisons des Associations, mises en place sur les centres suivants : La Galerie - Géant Niort, La Galerie Nacarat (Clermont) et La Galerie Le Phare de l'Europe (Brest). Ces espaces, situés au sein des Galeries en Plein Air, sont mis à la disposition des associations à titre gracieux. Les associations peuvent l'utiliser pour se réunir, organiser des collectes, recruter de nouveaux bénévoles, informer les clients sur leurs actions…

(1) Évaluation reposant sur un modèle élaboré à partir de données terrains, de ratios Eurostat et surfaciques.

6.4.5 La communauté financière

La Direction Financière de Mercialys a la charge des relations avec la communauté financière, en particulier les investisseurs, les analystes et les actionnaires. Le Directeur Financier est l'interlocuteur privilégié des agences de notation financière et extra-financières.

En 2015, Mercialys a remporté un « EPRA Gold Award », récompensant la qualité et la conformité de son reporting aux bonnes pratiques définies par l'EPRA (*European Public Real Estate Association*).

6.4.6 Les organisations professionnelles

Mercialys est membre de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). La Société publie des indicateurs conformes aux bonnes pratiques établies par l'organisation.

Par ailleurs, Mercialys participe activement aux commissions développement durable d'instances professionnelles telles que la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) et le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux). Les commissions développement durable de la FSIF et du CNCC sont l'occasion de partager les bonnes pratiques en matière de développement durable et de réaliser des projets communs porteurs, de progrès pour le secteur.

6.5 MESURER, SUIVRE ET PILOTER LA PERFORMANCE RSE

6.5.1 La gouvernance RSE

La RSE étant au cœur du projet d'entreprise de Mercialys, les ressources humaines en charge de ces sujets ont été associées à l'un des métiers de Mercialys, le marketing et la communication.

Le pôle marque & RSE est directement rattaché à la Direction Générale Adjointe. Cette organisation garantit des prises de décision en conformité avec la stratégie de l'entreprise.

6.5.2 Les outils

LA PLATEFORME RSE

Afin de suivre et piloter la stratégie RSE, et notamment les indicateurs clefs associés à chacun des 15 chantiers de la stratégie RSE, une plateforme web dédiée a été développée et mise en place en 2015.

La plateforme RSE ainsi mise en place permet de faciliter la collecte des données et de renforcer la fiabilité des indicateurs calculés. Elle participe ainsi en premier lieu au renforcement et à la fiabilisation du reporting RSE.

Cet outil informatique a également vocation à permettre le pilotage et le suivi de la mise en œuvre de la stratégie RSE de Mercialys.

Ainsi les performances RSE des différents sites du patrimoine de Mercialys pourront être suivies au regard des objectifs stratégiques déclinés localement.

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 la responsable RSE afin d'accompagner les utilisateurs dans la « prise en main » de l'outil et dans la manipulation des différentes fonctionnalités.

6.5.3 La 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) ou sectorielles (GRESB, EPRA...).

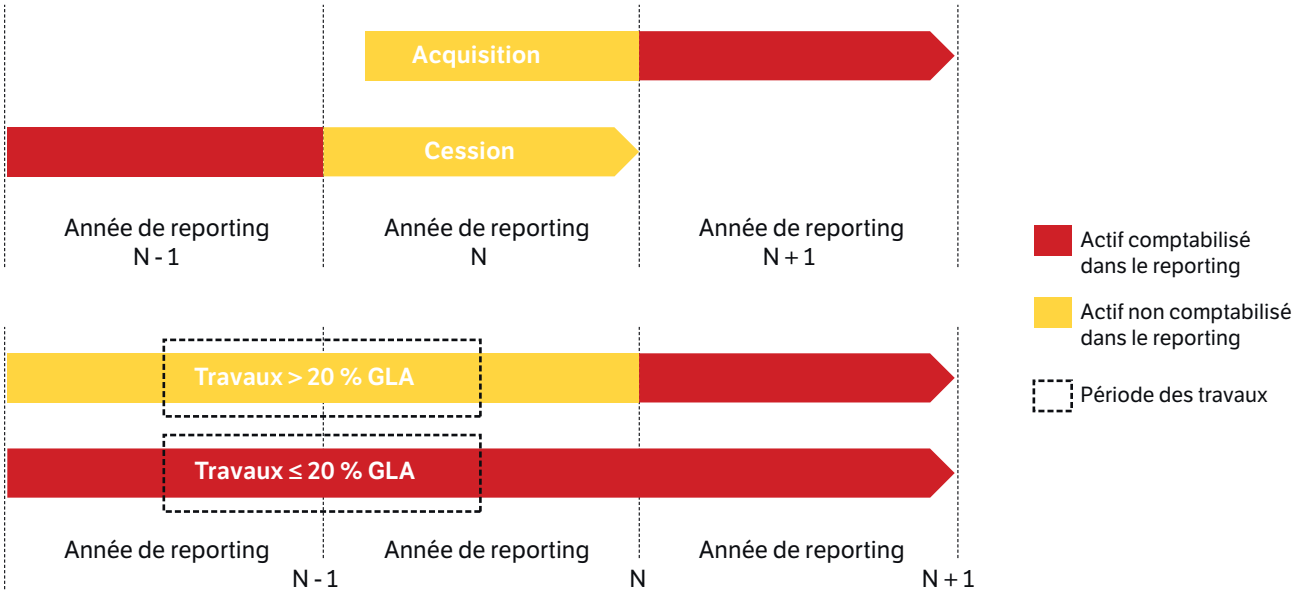
Le reporting extra-financier de Mercialys se conforme au guide sectoriel de reporting RSE élaboré par le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) et aux *guidelines* de l'EPRA.

6.5.3.1 PÉRIMÈTRES

Périmètre de reporting courant

Le périmètre de reporting courant comprend les centres commerciaux figurant dans le patrimoine de Mercialys au 31 décembre 2015. Les OPCI dans lesquels Mercialys détient une quote-part supérieure à 40 % font également partie du périmètre de reporting. Sont exclus de ce périmètre les lots isolés détenus par Mercialys (type grand surface spécialisée).

Conformément aux recommandations du guide de reporting RSE du CNCC, les actifs acquis ou cédés pendant l'année 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).



Pour chaque indicateur, le taux de couverture est renseigné en valeur vénale. La valeur vénale de chaque actif est issue des expertises réalisées pour le compte de Mercialys.

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. La valeur vénale de chaque actif est issue des expertises réalisées pour le compte de Mercialys.

Période de reporting

Pour la première fois, 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, de septembre de l'année N-1 à août de l'année N, N étant l'année de l'exercice en cours.

Les données 2015 correspondent donc aux indicateurs environnementaux de septembre 2014 à août 2015 inclus. Les données 2014 ont été recalculées du fait de ce changement.

Les indicateurs sociaux et sociétaux sont toujours reportés sur une base calendaire, du 1er janvier au 31 décembre de l'exercice en cours.

Exclusions

Certaines des informations exigées par l'article 225 de la loi Grenelle 2 et mentionnées comme exclues dans le tableau ci-avant n'ont pas été abordées dans le détail en raison de la nature des activités de Mercialys et de son organisation. Les raisons motivant ces exclusions sont explicitées ci-dessous.

La 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.

La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) 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 :
- la convention nº 29 sur le travail forcé ;
- la convention nº 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical ;
- la convention nº 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective ;
- la convention nº 100 sur l'égalité de rémunération ;
- la convention nº 105 sur l'abolition du travail forcé ;
- la convention nº 111 concernant la discrimination ;
- la convention nº 138 sur l'âge minimum d'admission à l'emploi ;
- la convention nº 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 1er 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.

Les 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.

L'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^3).

La 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.

L'utilisation des sols

En 2015, Mercialys n'a pas engendré d'artificialisation significative des sols.

Le 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 2015, Mercialys n'a constaté dans ses comptes aucune provision pour risque environnemental.

6.5.3.2 DÉFINITIONS

6.5.3.2.1 Indicateurs sociaux

Les embauches

Les embauches sont comptabilisées en nombre de contrats nouveaux signés.

6.5.3.2.2 Indicateurs environnementaux

Les 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.

Les 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, une seule centrale est comptabilisée, du fait des raccordements techniques.

Les 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_2eq/kWh)	Électricité	Gaz
France métropolitaine	0,06	
Corse	0,53	0,184
La Réunion	0,701	

Facteur d'émission (en kg CO_2eq/kWh)	Chaleur urbaine
Paris	0,195
Valence	0,295
Grenoble	0,146

Les 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 (Pouvoir de Réchauffement Global) du fluide avec les émissions de gaz à effet de serre en kilogrammes de CO_2 ; 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	1 810
R134A	1 430
R407C	1 800
R410A	2 100
RS 45	3 245
RS 70	1 765

Les 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.

Les consommations d'eau

Il s'agit des consommations d'eau potable des parties communes exprimées en m^3. 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.

Les 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).

6.5.3.2.3 Indicateurs sociétaux

Les emplois hébergés par les centres Mercialys

Les emplois hébergés par les centres Mercialys comprennent :

- les effectifs du groupe Casino qui dans le cadre de la prestation de services, travaillent pour Mercialys ;
- les emplois des boutiques des centres Mercialys. Ces emplois ont été recensés précisément sur un échantillon de centres du patrimoine Mercialys. À partir des surfaces correspondantes, les données ont été extrapolées à l'ensemble du patrimoine Mercialys par secteur d'activité (alimentation et restauration, prêt à porter, services…) ;
- les emplois indirects liés aux prestataires intervenant sur les centres Mercialys. Les activités suivantes ont été prises en compte : sécurité et gardiennage, maintenance et entretien, nettoyage, assurances et achat de consommables ou d'équipement.

6.5.4 Les indicateurs EPRA

En complément des indicateurs publiés ci avant, ci-dessous quelques indicateurs complémentaires conformément aux *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA.

Certains indicateurs ne sont pas disponibles cette année à périmètre constant en raison du passage aux 12 mois glissants.

	2015	2014
Consommation d'énergie en kWh	**39 679 732**	38 797 967
Intensité énergétique surfacique kWh/m²	**191**	186
Consommations d'eau en m³	**77 953**	83 763
Quantité de déchets en tonnes	**6 075**	5 838
Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie en kg eq CO_2	**4 602 247**	4 589 549

6.5.5 Les tables de correspondance

Information	Page
Social	
L'effectif total	
La répartition des salariés par sexe	
La répartition des salariés par âge	
La répartition des salariés par zone géographique	Exclusion
Les embauches	
Les licenciements	
Les rémunérations	
L'évolution des rémunérations	
L'organisation du temps de travail	
L'absentéisme	
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	
Le bilan des accords collectifs	
Les conditions de santé et de sécurité au travail	
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	
Le nombre total d'heures de formation	
Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	
La politique de lutte contre les discriminations	
La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives au respect de la liberté d'association	Exclusion
La 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	Exclusion
La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Exclusion
La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives à l'abolition effective du travail des enfants	Exclusion

Information	Page
Environnemental	
L'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	
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	
La consommation d'eau	
L'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	Exclusion
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Exclusion
La consommation d'énergie	
Les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	
Le recours aux énergies renouvelables	
Les rejets de gaz à effet de serre	
L'utilisation des sols	Exclusion
Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	Exclusion

Information	Page
Sociétal	
L'impact territorial, économique et social de l'activité de la Société en matière d'emploi et de développement régional	
L'impact territorial, économique et social de l'activité de la Société sur les populations riveraines ou locales	
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)	
Les actions de partenariat ou de mécénat	
La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	
L'importance de la sous-traitance	
Les actions engagées pour prévenir la corruption	
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	
Les autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Exclusion

6.5.6 L'avis de l'organisme tiers indépendant

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant accrédité par le COFRAC [1] 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 2015, présentées dans le chapitre 6 du document de référence, 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, conformément aux référentiels utilisés par la Société, composés des guides des données environnement dans leurs versions datées de février 2016 (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure en fin du chapitre 6 dans le document de référence et disponibles 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 aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de quatre personnes entre novembre 2015 et la date de signature de notre rapport pour une durée d'environ 8 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 .

(1) Portée d'accréditation disponible sur www.cofrac.fr.
(2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information.

1. ATTESTATION DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS RSE

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.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des informations RSE requises.

2. AVIS MOTIVÉ SUR LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené quatre entretiens avec les personnes responsables de la préparation et du contrôle des informations RSE auprès du Pôle Marque et RSE directement rattaché à la Direction Générale, du Property Manager de Mercialys (Sudeco) et de la Direction des Ressources Humaines, en charge des processus de collecte des informations afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur 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 :

- 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 de sites que nous avons sélectionnés (1) en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risques, 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 8% de l'énergie totale consommée et 7 % environ de la valeur vénale du patrimoine Mercialys.

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.

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.

(1) ***Informations environnementales et sociétales :***
- *Indicateurs (informations quantitatives) : les consommations d'énergies et d'eau du patrimoine, les émissions de gaz à effet de serre, la production de déchets d'exploitation*
- *Informations qualitatives : la politique générale en matière d'environnement, la pollution et la gestion des déchets, l'utilisation durable des ressources et le changement climatique ; l'impact territorial, économique et social, les relations avec les parties prenantes, les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.*

Informations sociales :
- *Indicateurs (informations quantitatives) : les effectifs totaux inscrits, le taux d'absentéisme*
- *Informations qualitatives : l'emploi, les politiques mises en œuvre en matière de formation.*

(2) *Centres commerciaux de Fréjus et de Clermont-Ferrand*

Conclusion

Sur la base de nos 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 aux Référentiels.

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

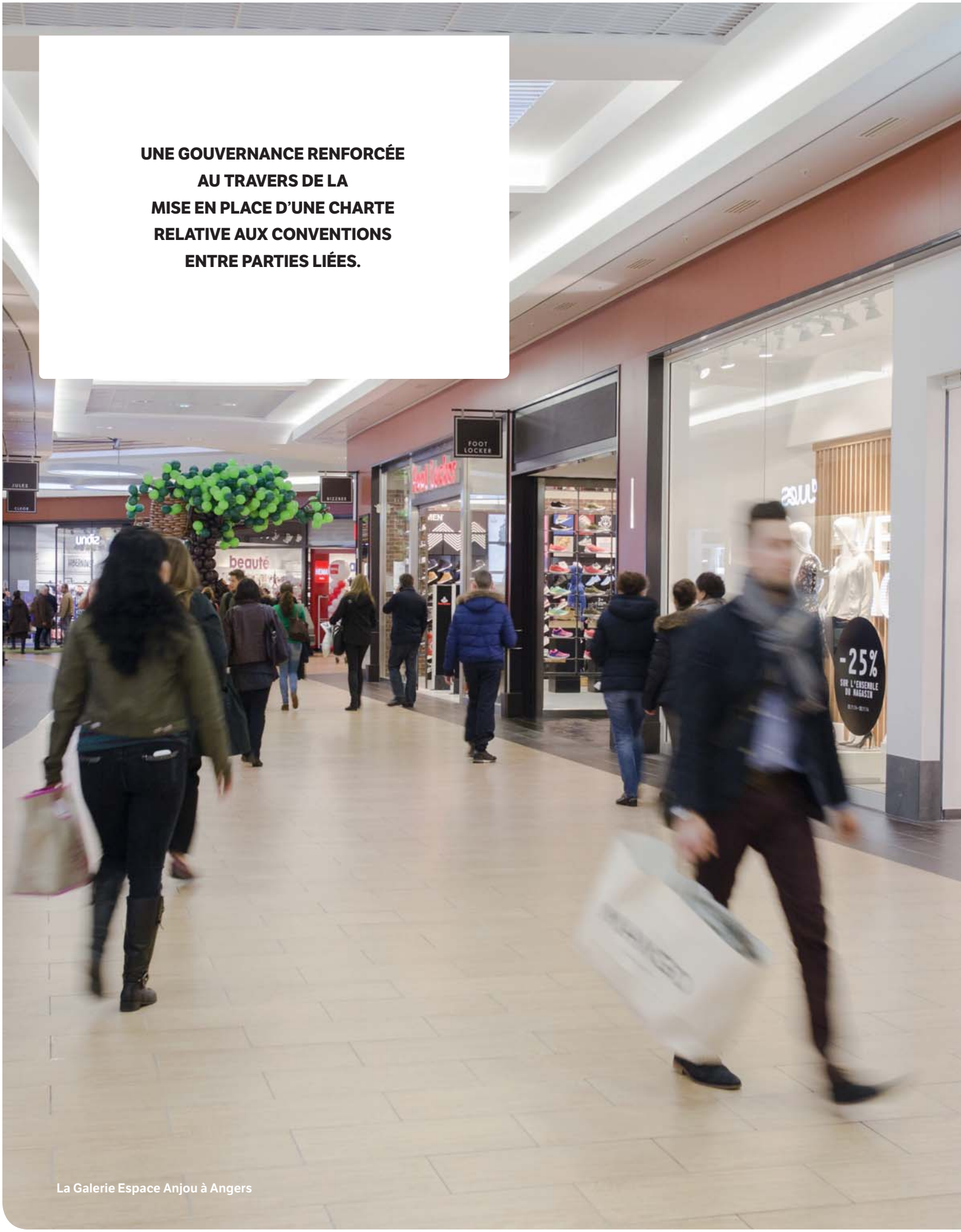
- les indicateurs relatifs à l'énergie et au CO_2 et les ratios d'intensité énergétique par mètre carré, couvrent des centres commerciaux en exploitation qui représentent respectivement 78 %, 69 % et 78 % de la valeur vénale totale du patrimoine consolidé au 31 décembre 2015.
- les consommations d'énergies et la gestion des déchets sont suivies sur le périmètre géré et payé par les centres commerciaux, exclusion faite de celles payées directement par les preneurs. Sur ce périmètre, les consommations d'énergies ne sont pas corrigées des variations climatiques. À noter que les consommations d'eau des centres commerciaux sont suivies à partir des relevés compteurs.

Paris-La Défense, le 07 mars 2016

L'Organisme Tiers Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Éric Duvaud	Bruno Perrin
Associé Développement durable	Associé

UNE GOUVERNANCE RENFORCÉE AU TRAVERS DE LA MISE EN PLACE D'UNE CHARTE RELATIVE AUX CONVENTIONS ENTRE PARTIES LIÉES.



La Galerie Espace Anjou à Angers

07

ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC LES AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

7.1 Organisation opérationnelle 158

7.2 Relations avec les autres sociétés du groupe Casino 159

7.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino 159

7.2.2 Convention de Partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon 160

7.2.3 Activités de gestion immobilière 161

7.2.4 Convention de prestations de services avec Casino 162

7.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino 163

7.2.6 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino 164

7.2.7 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon 164

7.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion 164

7.2.9 AFUL 165

7.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys 166

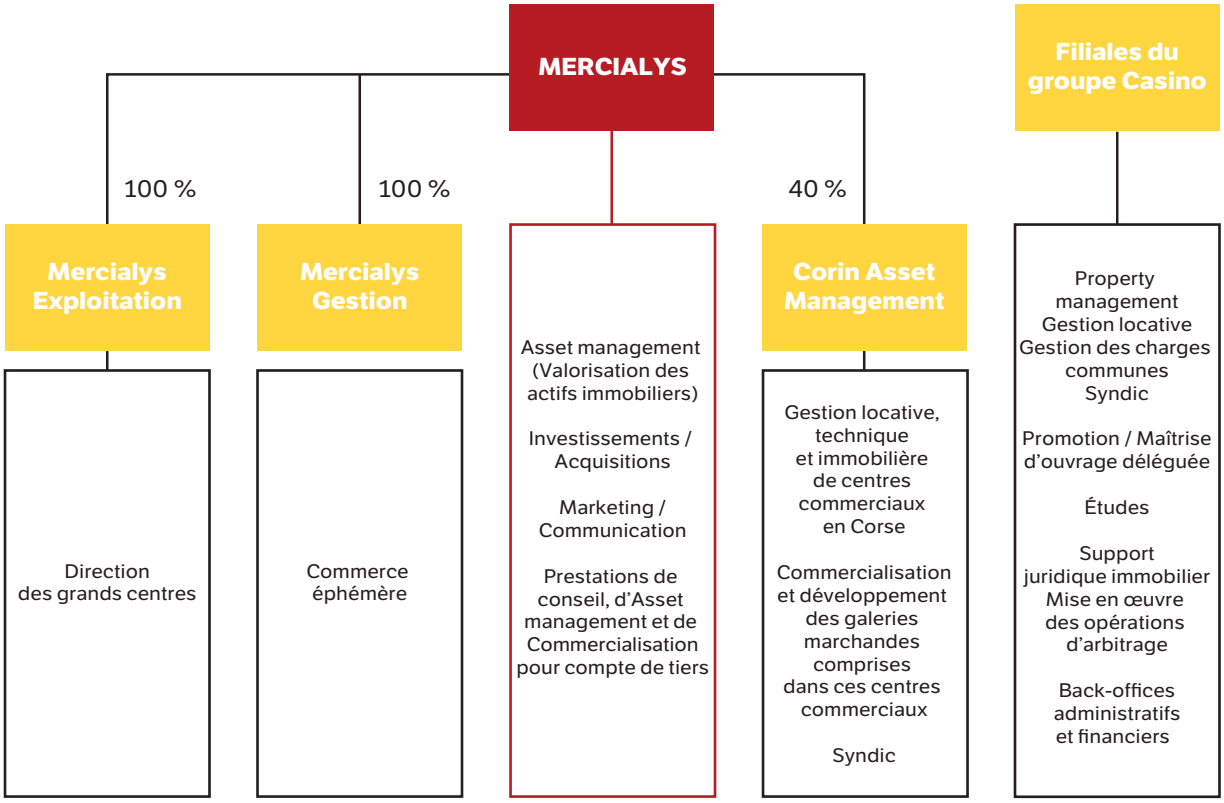
7.3.1 Filiales 167

7.3.2 Participations 169

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 LES AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

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

- un accès privilégié aux opérations de promotion d'actif immobilier commercial conduites par le groupe Casino (hors magasins alimentaires) et entrant dans le cadre de l'activité de la Société (cf. section 7.2.2) ;
- les activités de gestion immobilière, principalement liées à la gestion locative, la gestion des charges communes et aux activités de syndic (cf. section 7.2.3) ;
- des services administratifs et financiers (cf. section 7.2.4) ;
- des prestations de conseil pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux (cf. section 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 (cf. section 5.1.4, page 97 du présent document).

Les conventions suivantes ont fait l'objet de la procédure d'autorisation par le Conseil d'Administration de Mercialys :

- la Convention de Partenariat (cf. section 7.2.2) ;
- la Convention d'avance en compte courant (cf. section 7.2.5) ;
- les contrats de licence de marques (cf. sections 7.2.6 et 7.2.7) ;
- la Convention de prestation de conseil (cf. section 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

7.2.1.1 BAUX CONCLUS AVEC CASINO RESTAURATION

Casino Restauration, filiale à 100 % du groupe Casino, exploite 19 points de restauration (dont huit cafétérias totalisant 9 121 m²), dans des locaux donnés à bail par Mercialys, localisés essentiellement sur des emplacements commerciaux d'enseignes du groupe Casino.

Les baux relatifs aux cafétérias ont été établis à partir d'un modèle type.

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 2015 au titre des baux consentis par Mercialys à Casino Restauration se sont élevés à 4,2 millions d'euros contre 7,3 millions d'euros en 2014.

7.2.1.2 BAUX CONCLUS AVEC D'AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

Mercialys et ses filiales gèrent également 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 2015 au titre de ces baux se sont élevés à 37,3 millions d'euros. Ils s'élevaient à 17,4 millions d'euros en 2014.

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

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/m² 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 1er juillet de chaque année.

7.2.2 Convention de Partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon

Cette convention, signée le 2 juillet 2012, a mis fin ainsi à la précédente Convention de partenariat du 19 mars 2009. Dans le cadre de la clause de « rendez-vous » prévue au sein de cette Convention de Partenariat, Mercialys et Casino ont conclu, le 12 novembre 2014, un acte modificatif à ladite Convention de Partenariat, aux termes duquel la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

La stratégie de Mercialys évoluant d'un modèle unique, standardisé d'extensions 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, les parties ont jugé opportun de modifier la Convention de Partenariat pour donner de la visibilité au marché et se donner les moyens de mettre en œuvre la stratégie, (i) en alignant la convention aux évolutions des stratégies respectives de Mercialys et de Casino, (ii) en intervenant plus en amont et en proposant à Casino la réalisation de projets en adéquation avec la stratégie de Mercialys, (iii) en introduisant de la flexibilité concernant la définition des projets, la rapidité des processus de validation, la vision économique des projets et les modalités de fixation du prix d'acquisition en introduisant la notion de rentabilité interne du projet (« TRI »).

Cet acte modificatif préserve les grands équilibres de la convention d'origine. Ainsi, 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.

Trois types de projets sont définis comme entrant ou pouvant entrer dans le champ d'application de la convention :

- les « nouveaux projets » du périmètre dont l'horizon de réalisation et d'achèvement dépasse ou non le 31 décembre 2017 et qui pourront être ultérieurement inclus dans le champ de la nouvelle 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.

Cet acte modificatif instaure notamment :

- la faculté pour Mercialys de proposer de nouveaux projets qui seront étudiés par Casino puis suivis dans le cadre du Comité de suivi ;
- une modalité alternative de détermination du prix calculé sur la base d'un TRI prévisionnel du projet avec pour objectif de viser des TRI cibles de l'ordre de 8 à 10 % ;
- la possibilité 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 ;
- le renforcement de la clause de non-concurrence en ligne avec le business model de Casino : surface de vente des magasins alimentaires visés réduite à 1 000 m² (contre 1 500 m² auparavant) et ajout d'une clause de survie d'une durée de trois ans à compter de la cessation de la Convention.

Le prix de vente prévisionnel d'une commande (projet à confirmer) est déterminé sur la base des loyers nets annuels afférents au projet, divisés par un taux de capitalisation, arrêté selon la typologie du projet concerné. Le prix fixé lors de la commande est ajusté au moment de la réitération de celle-ci, c'est-à-dire à la réalisation des conditions de commercialisation et d'obtention des autorisations administratives purgées de tous recours, (i) en remplaçant les loyers prévisionnels par les loyers d'ores et déjà contractuels, (ii) en ajustant les loyers prévisionnels au titre des lots non encore commercialisés, (iii) en intégrant le cas échéant, les paliers et franchises prévisionnels associés ou d'ores et déjà contractuels et (iv) en ajustant le taux de capitalisation retenu lors de la commande en fonction de l'évolution des taux de capitalisation applicables.

En 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 applicables pour les réitérations signées par Mercialys au second semestre 2015 étaient les suivants :

	Centres commerciaux		*Retail parks*		
Type d'actif	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	Centre-ville
Grands Centres Régionaux/Grands Centres Commerciaux (> 20 000 m²)	5,9 %	6,5 %	6,5 %	6,9 %	5,7 %
Centres Locaux de Proximité (de 5 000 à 20 000 m²)	6,4 %	6,9 %	6,9 %	7,3 %	6,0 %
Autres actifs (< 5 000 m²)	6,9 %	7,3 %	7,3 %	8,0 %	6,5 %

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys par rapport au 30 juin 2015, la grille du taux de capitalisation applicable pour le premier semestre 2016 est la suivante :

	Galerie Marchande		*Retails Parks*		
Type d'actif	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	Centre-Ville
Grands Centres Régionaux/Grands Centres Commerciaux (> 20 000 m²)	5,7 %	6,3 %	6,3 %	6,7 %	5,5 %
Centres Locaux de Proximité (5 000 à 20 000 m²)	6,2 %	6,7 %	6,7 %	7,1 %	5,8 %
Autres actifs (< 5 000 m²)	6,7 %	7,1 %	7,1 %	7,7 %	6,3 %

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 2015, la Société a acquis, dans le cadre de la Convention de Partenariat, les murs des hypermarchés d'Aurillac, Besançon, Lanester, Poitiers, Fontaine-Lès-Dijon, Marseille Plan-de-Campagne, Annemasse, Istres, Narbonne, Vals-près-le-Puy, Clermont-Ferrand, Marseille Cannebière, Lille Marcq-en-Barœul, Asnières, Chaville et Puteaux ainsi que le Village.services de Mandelieu.

7.2.3 Activités de gestion immobilière

Mercialys délègue à Sudeco, filiale à 100 % de L'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites, à l'exception de ses sites corses gérés par Corin Asset Management (cf. section 7.3.2.2), 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.

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 2015 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 5 391 milliers d'euros contre 5 319 milliers d'euros au 31 décembre 2014 (cf. [note 25 (c)] 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.

Aux termes de cette Nouvelle Convention, Mercialys bénéfice d'assistance :

- en matière de gestion administrative : juridique, ressources humaines, assurance et fiscalité ;
- en matière de comptabilité-finance : 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 4e 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.

La Société peut, à tout moment, résilier cette Convention de prestations de services, sans indemnité à sa charge, sous réserve d'observer un préavis de six mois. Ce délai est porté à douze mois dans l'hypothèse où l'arrêt d'une prestation entraînerait, à la charge de Casino, l'obligation de prendre des mesures particulières nécessaires à la réversibilité de la prestation concernée.

Le groupe Casino peut, de son côté, résilier cette convention sous réserve d'observer une période de préavis de douze mois.

Pour 2015, le montant des prestations facturées s'élève à 1 950 milliers d'euros, hors taxes contre 1 302 milliers d'euros pour 2014 (cf. [note 25 (e)] de l'Annexe aux États financiers consolidés).

Dans le cadre de la clause de rendez-vous, les Parties se sont réunies afin de déterminer une éventuelle régularisation du budget de l'année écoulé et afin d'établir le budget de l'année suivante et ont conclu un Avenant n° 1 à la nouvelle Convention de prestations de services :

- aucune régularisation n'a été estimée nécessaire pour le budget 2015 ;
- le budget 2016 a été revu la hausse et s'élève à 2 080 milliers d'euros contre 1 950 milliers d'euros précédemment ; cette hausse provient de prestations spécifiques supplémentaires de *fund management* fournies à Mercialys et d'une revalorisation des prestations en matière de comptabilité, consolidation et centralisation.

Dans le cadre de la procédure des conventions entre parties liées, cet avenant a été examiné par le Comité d'audit qui a émis un avis favorable.

7.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino

Le 26 février 2015, Mercialys, Casino-Guichard-Perrachon et Casino Finance ont conclu un acte modificatif à la Convention d'avance en compte du 25 juillet 2012. Aux termes de cet acte modificatif, Casino Finance, filiale de Casino, Guichard-Perrachon et entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino est substituée, dans les droits et engagement de cette dernière et la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

Dans le cadre de cette Convention, Casino Finance consent à Mercialys une ouverture de crédit d'un montant maximal de 50 millions d'euros pouvant être mise à disposition de Mercialys sous formes d'avances dans les conditions suivantes :

- faculté pour Mercialys d'obtenir des avances en valeur jour dans la limite d'un encours cumulé de découvert de 10 millions d'euros, rémunérées au taux Euribor 1 mois majoré d'une marge de 70 points de base, révisable annuellement à la date anniversaire de la convention en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge A). Ainsi, au 25 juillet 2013, cette marge a été ramenée à 0,60 % l'an ;
- faculté pour Mercialys d'effectuer des tirages d'une durée allant d'une semaine à 3 mois et d'un montant minimum de 10 millions d'euros, rémunérée au taux Euribor (1) majoré d'une marge de 85 points de base (marge B) ;
- commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge, en ligne avec le mécanisme de la ligne de crédit revolving bancaire de Mercialys.

(1) Taux de référence : Euribor 1 mois si la durée du tirage est inférieure ou égale à 1 mois ; Euribor 2 mois si la durée du tirage est supérieure à 1 mois et inférieure ou égale à 2 mois ; Euribor 3 mois si la durée du tirage dépasse 2 mois.

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.

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

Cette licence est consentie *intuitu personae*, pour le seul territoire français 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 Alcudia Promotion

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

Dans le cadre du contrat, Mercialys Gestion, en sa qualité de prestataire, intervenait comme assembleur et coordinateur d'un projet transversal.

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

La Convention de prestation de conseil est conclue *intuitu personae*, pour une durée initiale de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour des périodes d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Par avenant du 26 juillet 2008, la société Alcudia Promotion a été substituée à la société IGC Promotion dans ses droits et obligations au titre de la Convention de prestation de conseil et la rémunération due à la société Mercialys Gestion a été augmentée de 3 % pour être fixée à 1 443 030 euros hors taxes, dont 322 390 euros supportés par Mercialys, avec effet au 8 février 2008.

Par avenant du 7 décembre 2009, la rémunération annuelle due à la société Mercialys Gestion a été augmentée de 1 % pour la fixer à 1 457 460 euros hors taxes, dont 325 614 euros supportés par Mercialys, avec effet au 1er janvier 2009.

Suite au transfert des équipes en charge de l'Asset management, du marketing et de la communication de la société Mercialys Gestion vers la société Mercialys, le 1er juin 2010, la société Mercialys a été substituée à la société Mercialys Gestion dans ses droits et obligations résultant de la Convention de prestation de conseil.

Pour la prestation de conseil, les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont convenu de payer à Mercialys une rémunération d'une base annuelle d'un montant de 1 170 600 euros hors taxes, révisable chaque année d'un commun accord entre les parties.

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 »).

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, la rémunération annuelle forfaitaire pour 2015 étant fixée à 343 000 euros hors taxes. 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.

Au titre de 2015, Mercialys a perçu une rémunération d'un montant de 343 milliers d'euros hors taxe contre 1 171 milliers d'euros hors taxes en 2014.

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.

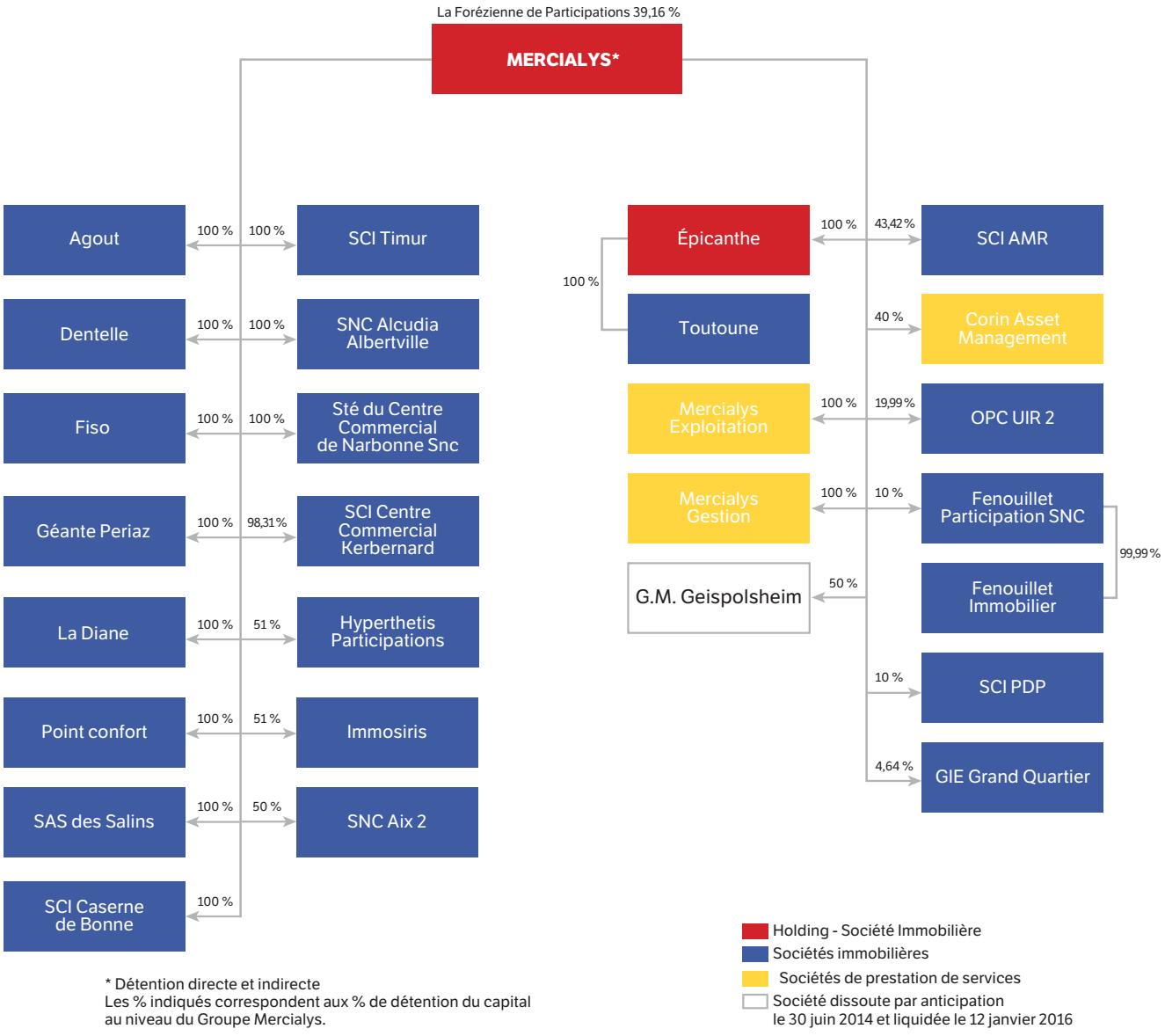
Les décisions relatives aux travaux d'amélioration, à la création d'équipements nouveaux, à l'extension du parking ou l'amélioration des accès extérieurs au parking ou encore à l'action en exécution forcée des dispositions, autres que le recouvrement des charges, de l'état descriptif de division en volumes 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 composé de 16 filiales et des participations dans neuf sociétés. La quasi-totalité des actifs immobiliers est détenue en direct par la société mère à l'exception de quelques actifs détenus par l'intermédiaire de filiales, toutes implantées en France.

En 2015, il n'y a eu aucune prise de contrôle par Mercialys.

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 2015, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 8,1 millions d'euros contre 6,2 millions d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice 2015 ressort à 1 994 milliers d'euros, contre 16 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

7.3.1.1.2 Mercialys Exploitation

Cette filiale, constituée le 3 décembre 2015, a pour activité l'exploitation commerciale de Centres Commerciaux.

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 m² ouverte au public en mai 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 536 milliers d'euros contre 676 milliers d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 103 milliers d'euros, contre 266 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

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 m² 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 1er août 2010 jusqu'à l'ouverture du *retail park*.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a enregistré un chiffre d'affaires hors taxes de 338 milliers d'euros contre 663 milliers d'euros au 31 décembre 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 84 milliers d'euros contre 531 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

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 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3,5 millions d'euros contre 2,2 millions d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,3 millions d'euros, contre 1,7 million d'euros au 31 décembre 2014.

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 m² 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 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,7 million d'euros contre 1,8 million d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1 million d'euros contre 937 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

7.3.1.2.5 Hyperthetis Participations SAS

La société Hyperthetis Participations est détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI SF2, 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 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,8 millions d'euros. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 4,6 millions d'euros.

7.3.1.2.6 Immosiris SAS

Cette société est détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI REAF géré par BNP Paribas Reim France, et est propriétaire de la galerie marchande de Clermont Ferrand, ainsi que l'hypermarché attenant à la galerie.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 million. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 867 milliers d'euros.

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 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 0,2 millier d'euros contre 5 milliers d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 milliers d'euros contre 136 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

7.3.1.2.7 Point Confort

Cette filiale est propriétaire d'une extension de 1 500 m² 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 Alcudia Albertville et OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 53 milliers d'euros contre 47 milliers d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 181 milliers d'euros contre 28 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

7.3.1.2.8 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 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1,6 million d'euros contre 1,7 million d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,1 million d'euros contre 1,5 million d'euros au 31 décembre 2014.

7.3.1.2.9 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 m² GLA de commerces : neuf grandes et moyennes surfaces dont Monoprix et « Au Vieux Campeur », 38 boutiques, cinq kiosques et cinq restaurants, 2 800 m² 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 (cf. note 2.24.2b « Engagements hors bilan » des Notes aux états financiers consolidés).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,7 millions d'euros contre 6,4 millions d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,7 million d'euros contre 4,7 millions d'euros au 31 décembre 2014.

7.3.1.2.10 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 m² 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 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,2 millions d'euros contre 3,9 millions d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,4 millions d'euros contre 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2014.

7.3.1.2.11 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 12 nouveaux commerces. L'ouverture au public s'est faite progressivement à compter du 2 février 2014.

En 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 625 milliers d'euros contre 2,1 millions d'euros au 31 décembre 2014. Le bénéfice de l'exercice 2015 s'élève à un montant de 57 milliers d'euros contre 565 milliers d'euros en 2014.

7.3.1.2.12 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 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,1 million d'euros contre 1,2 million d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 866 milliers d'euros contre 999 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

7.3.1.2.13 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 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3,8 millions d'euros contre 3,7 millions en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 3,3 millions d'euros contre 3 millions d'euros au 31 décembre 2014.

7.3.1.2.14 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 Altaréa.

Cette société développe le projet d'extension de la galerie marchande du centre commercial d'Aix-en-Provence. Il permettra 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 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,5 million d'euros contre 547 milliers d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 394 milliers d'euros contre 360 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

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.

7.3.1.4 SOCIÉTÉS SANS ACTIVITÉ

7.3.1.4.1 G.M. Geispolsheim

Depuis la cession de ses actifs en août 2012, la société n'a plus d'activité.

Le 30 juin 2014, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable.

Le 12 janvier 2016, la liquidation a été prononcée et la société radiée.

7.3.2 Participations

7.3.2.1 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.

Mercialys dispose d'un mandat d'asset management et d'un mandat de commercialisation des lots vacants sur les actifs qui ont été acquis par la SCI AMR.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (loyers comptabilisés) de 5,6 millions d'euros contre 6,2 millions d'euros en 2014. Le résultat de l'exercice est une perte de 4 millions d'euros contre un bénéfice de 1,0 million d'euros au 31 décembre 2014.

7.3.2.2 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 003 milliers d'euros contre 986 milliers d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 96 milliers d'euros contre 91 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

7.3.2.3 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) ainsi que son extension développée par la société Pessac 2, filiale à 100 % de Mercialys.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, l'OPCI UIR II a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (produits immobiliers comptabilisés) de 5,6 millions d'euros contre 5,8 millions d'euros en 2014. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,9 million d'euros contre 2 millions d'euros au 31 décembre 2014.

1 395,7 M€
DE DETTE TIRÉE À FIN 2015

41 %
DE LTV

2,4 %
DE COÛT MOYEN DE LA DETTE TIRÉE

La Galerie Chateaufarine à Besançon

08

ANALYSE DES RISQUES

8.1 Facteurs de risques 172

8.1.1 Risques financiers 172
8.1.2 Risques de liquidité 172
8.1.3 Risques financiers de contrepartie 173
8.1.4 Risques opérationnels 173
8.1.5 Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Casino .. 177
8.1.6 Risques sanitaires et environnementaux 178
8.1.7 Risques juridiques 178

8.2 Assurances et couverture des risques 181

8.2.1 Présentation générale de la politique d'assurance 181
8.2.2 Les principales couvertures d'assurances souscrites 181
8.2.3 Auto-assurance 181
8.2.4 Les couvertures d'assurances 182
8.2.5 La gestion des sinistres 182

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 » du présent document de référence (cf. section 5.3.5).

Le Groupe a procédé à une revue des principaux risques qui pourraient avoir un impact significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats, lesquels sont exposés ci-après.

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 20 de l'Annexe aux États financiers consolidés.

8.1.1.1 RISQUES DE TAUX

Le dispositif de financement de Mercialys est décrit dans la Note 14.2 de l'Annexe aux États financiers consolidés.

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 refixation 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 2015 se décompose comme suit : 60 % de dette à taux fixe et 40 % 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 2015 ressort à 1,9 %, en baisse par rapport au taux constaté à fin juin 2015 (2,1 %) et en 2014 (3,1 %).

Les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt du Groupe au 31 décembre 2015, ainsi que la politique de couverture de taux mise en place, sont décrits dans la Note 14.2 de l'Annexe aux États financiers consolidés.

8.1.1.2 RISQUES DE CHANGE

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

8.1.1.3 RISQUES SUR ACTION

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale (cf. partie 4. « Vie boursière »), la Société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 31 janvier 2015, 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 2015, 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 [14.2] de l'Annexe aux États financiers consolidés, la gestion du risque de liquidité est évoquée dans la Note [20] de l'Annexe aux États financiers consolidés.

La maturité moyenne de la dette tirée s'élève ainsi à 5 ans au 31 décembre 2015 (contre 5,2 ans au 30 juin 2015 et 5,7 ans au 31 décembre 2014).

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 en décembre 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 convenants 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 en décembre 2014 et prorogées en novembre 2015 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 2015 (2,0 % au 31 décembre 2015 contre 2,4 % au 31 décembre 2014), 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 2015, les loyers variables facturés n'ont représenté que 1,1 % 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 nouvelle loi PINEL ;
- la valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend de nombreux facteurs dont le niveau de l'offre et la demande sur le marché, facteurs qui évoluent eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général.

Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives de développement pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

8.1.4.2 RISQUES LIÉS À L'OFFRE ET À LA DEMANDE D'ACTIFS COMMERCIAUX

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 (cf. partie 3 « Patrimoine et évaluation »). La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas de mauvaises performances des centres commerciaux et d'évolution de l'environnement économique.

Les actifs sont comptabilisés suivant la méthode du coût historique. Cette valeur ne fait pas l'objet 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 2015 était de 3 541,8 millions d'euros, droits inclus, pour une valeur locative d'expertise de 189,7 millions d'euros.

Le taux de capitalisation moyen des biens donnés en location, qui correspond au rapport entre la valeur locative d'expertise et la valeur vénale du patrimoine, droits inclus, et qui permet de mesurer la rentabilité des immeubles de placement, ressortait ainsi à 5,36 % au 31 décembre 2015.

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 1 303,9 millions d'euros (droits inclus) à la valeur au bilan de ces actifs au 31 décembre 2015.

Une étude de sensibilité simulant l'hypothèse d'une remontée des taux de 50 points de base est ainsi disponible dans la Note 8.1.2.3 de l'Annexe aux États financiers consolidés relative aux immeubles de placement.

8.1.4.6 RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

Dans la conduite de ses activités, la Société est confrontée à de nombreux acteurs, en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale. Elle fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, Mercialys se trouve en concurrence avec de nombreuses sociétés foncières cotées, tant françaises (Klépierre et Unibail-Rodamco), qu'européennes (Eurocommercial Properties ou Hammerson) qui disposent d'actifs significatifs en France, ainsi qu'avec de nombreux grands investisseurs institutionnels (banques, assurances…), des foncières de distributeurs (Immochan, Carmila & Carrefour Property ou Immo

Mousquetaires) ou encore des opérateurs indépendants. Certains de ces concurrents disposent d'une surface financière et d'un patrimoine plus important, d'une capacité de promotion propre, et bénéficient, dans certains cas, d'une meilleure implantation régionale ou locale que la Société. Ces atouts offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations de promotion ou des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que la Société s'est fixés.

Dans le contexte actuel du marché de l'immobilier commercial et de concurrence multiple et féroce, Mercialys peut ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

Dans le cadre de son activité locative, la Société est également confrontée à une concurrence importante provenant de centres commerciaux régionaux de grande taille, de parcs d'activités, de moyennes ou grandes surfaces de discount implantées en périphérie des villes, ou encore de nombreuses galeries marchandes de centre-ville exploitées par des sociétés concurrentes et situées sur une zone de chalandise étendue se confondant parfois avec celle couverte par ses propres centres commerciaux. Certaines enseignes de la grande distribution concurrentes de Casino ou certains centres commerciaux détenus par ses concurrents peuvent exercer une attraction plus importante que celle de Casino sur des enseignes locataires à fort potentiel de rentabilité et plus généralement sur la clientèle. À cela s'ajoute la concurrence du e-commerce. Ces différents facteurs sont susceptibles d'affecter le chiffre d'affaires de ses galeries marchandes, leurs perspectives de développement et de résultats, ainsi que les revenus locatifs et les résultats qu'elles génèrent pour la Société.

Par ailleurs, le développement ces dernières années de nouvelles formes de concurrence représentées par les sites internet d'achats de produits en ligne peut affecter le chiffre d'affaires réalisé par certains de ses locataires et, par conséquent, les revenus de la Société dans la mesure où une part des loyers perçus dépend du chiffre d'affaires réalisé par le locataire.

8.1.4.7 RISQUES 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 2015. Le taux de recouvrement sur 12 mois de la facturation s'est ainsi établi à 97,7 %.

Par ailleurs, les cinq premiers, 10 premiers et 30 premiers locataires principaux de la Société (hors filiales du groupe Casino) représentaient respectivement 7 %, 12 % et 22 % des loyers bruts totaux en 2015 en base annualisée, soit une dispersion du risque encore accrue par rapport à 2014, écartant ainsi tout risque de dépendance.

À l'exception de H&M, Monoprix et de Distribution Casino France, aucun locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 32,1 % au 31 décembre 2015 (*vs.* 24,6 % au 31 décembre 2014), la progression étant engendrée par l'acquisition des projets de restructuration sur des grandes surfaces alimentaires en 2014 et 2015, ainsi que des cinq actifs Monoprix à transformer acquis en décembre 2015. L'impact de ces acquisitions est partiellement compensé par un moindre poids des Cafétérias casino (0,9 % des loyers de Mercialys au 31 décembre 2015, contre 3,2 % à fin 2014). La part de l'enseigne Monoprix représente 4,3 % des loyers de Mercialys à fin 2015.

Il faut cependant noter que l'exposition économique de Mercialys au groupe Casino, une fois retraitée de la détention par BNP Paribas REIM France de 49 % des parts de la société Hyperthetis Participations portant sur les murs de neuf GSA et de 49 % des parts de la société Immosiris détenant les murs de la GSA à repositionner de Clermont-Ferrand, est en croissance sensiblement plus limitée à 27,7 %.

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 peut donc rencontrer des difficultés dans sa recherche d'enseignes locataires à la fois attractives et acceptant le niveau et la structure des loyers qu'elle impose, en particulier lors de la commercialisation de nouveaux centres 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, peuvent avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total de certains centres et, par conséquent, sur la valorisation des actifs, l'activité et les résultats de la Société.

8.1.4.9 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 des liens solides entre le groupe Casino et Mercialys en termes de patrimoine et d'organisation, Mercialys bénéficie notamment des synergies et des capacités d'assurances accessibles au groupe Casino. Aucun sinistre majeur n'est survenu en 2015, 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 est 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 Securitas Distribution, SOS Sécurité, Alter Services, CIPS Sécurité, Sud Gardiennage Services et qui représentent environ 23 % 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 (cf. Grille des taux de capitalisation de la nouvelle Convention de Partenariat au paragraphe 7.2.2).

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 nouvelle Convention de Partenariat a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 2 juillet 2012, laquelle a fait l'objet d'un acte modificatif le 12 novembre 2014, à l'effet notamment d'en proroger la durée jusqu'au 31 décembre 2017.

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 cet accord 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 la totalité des fonctions de support de la Société. Elles permettent également à la Société, en matière immobilière, d'avoir accès à l'expertise et aux moyens techniques des équipes de promotion du groupe Casino, notamment dans le cadre d'opérations de promotion 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 dans la partie 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 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 à la partie Développement durable 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. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la marge de manœuvre dont disposent les propriétaires afin d'ajuster les loyers en fonction des conditions du marché.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer à la réglementation. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice 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 et décrits précédemment (cf. 8.1.4.13), le locataire a droit à une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement par le bailleur.

La loi°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.

En outre, ces locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que l'importance ou la situation des locaux le justifient et ce, dans le but d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Le non-respect de cette obligation peut conduire à l'application d'une peine d'amende jusqu'à 1 500 euros.

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme ou aux exigences de sécurité mises à la charge des 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 1er novembre 2005 et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné, notamment, par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

En outre, en application de la loi de finances rectificative pour 2006, le régime fiscal des SIIC est également conditionné à la non-détention, par une ou plusieurs personnes agissant de concert, de 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société, cette condition s'appréciant de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Le non-respect de ce plafond de détention à compter du 1er janvier 2010, au titre d'un exercice, est susceptible d'entraîner l'imposition de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice concerné. Depuis la date d'application de ces dispositions, la participation du groupe Casino est toujours demeurée en dessous de ce seuil.

Par ailleurs l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts peut constituer une contrainte limitant pour la Société les possibilités de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25 % de la valeur d'apport de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

8.1.7.4 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Dans le cadre de ses activités normales, le groupe Mercialys est impliqué dans diverses procédures judiciaires ou administratives et est soumis à des contrôles administratifs. Le groupe Mercialys constitue une provision chaque fois qu'un risque déterminé présente une probabilité sérieuse de réalisation avant la clôture et qu'une estimation de l'impact financier lié à ce risque est possible.

Dans le cadre des apports effectués à la Société en octobre 2005, celle-ci s'est substituée aux sociétés apporteuses dans les contentieux se rapportant aux actifs transférés. Conformément aux dispositions des traités d'apport conclus avec la Société, tout préjudice, perte, charge ou indemnité que la Société serait amenée à supporter au titre de ces contentieux sera indemnisé par la société apporteuse concernée.

Les principaux litiges en cours sont les suivants :

- Une procédure pour rupture brutale des relations commerciales opposait la Société Mercialys à la Société Marketing et Distribution. Cette dernière sollicitait le paiement de la somme de 328 671,20 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi. La Cour d'appel de Paris, statuant sur renvoi après cassation, a ramené le montant de l'indemnité due à la société Marketing et Distribution de 188 000 euros à 164 531 euros. Elle a également débouté la demanderesse de son appel incident sollicitant des indemnités complémentaires de 50 000 euros. En exécution de cet arrêt définitif, la Société Marketing et Distribution doit donc restituer la somme de 37 469 euros à la société Mercialys. Le recouvrement de ladite somme est en cours.
- Le syndicat des copropriétaires d'un site, duquel Mercialys possède 80 %, a été assigné par un copropriétaire suite à des travaux de mise en conformité. La procédure est actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Paris. Le litige avait fait l'objet d'une provision pour risques et charges dans les comptes de Mercialys au 31 décembre 2013, laquelle a fait l'objet d'une reprise concomitamment au règlement du même montant.

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 (cf. paragraphe 7.2.4).

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 2015, 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. Les limites de couvertures d'assurances de Mercialys sont identiques à 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	150
Mouvements populaires, émeutes	150
Terrorisme	80
Catastrophes naturelles	400
Recours des voisins et des tiers	20
Recours des locataires et des occupants	15
Perte d'usage/frais de mise en conformité	20
Perte de loyers	20

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.

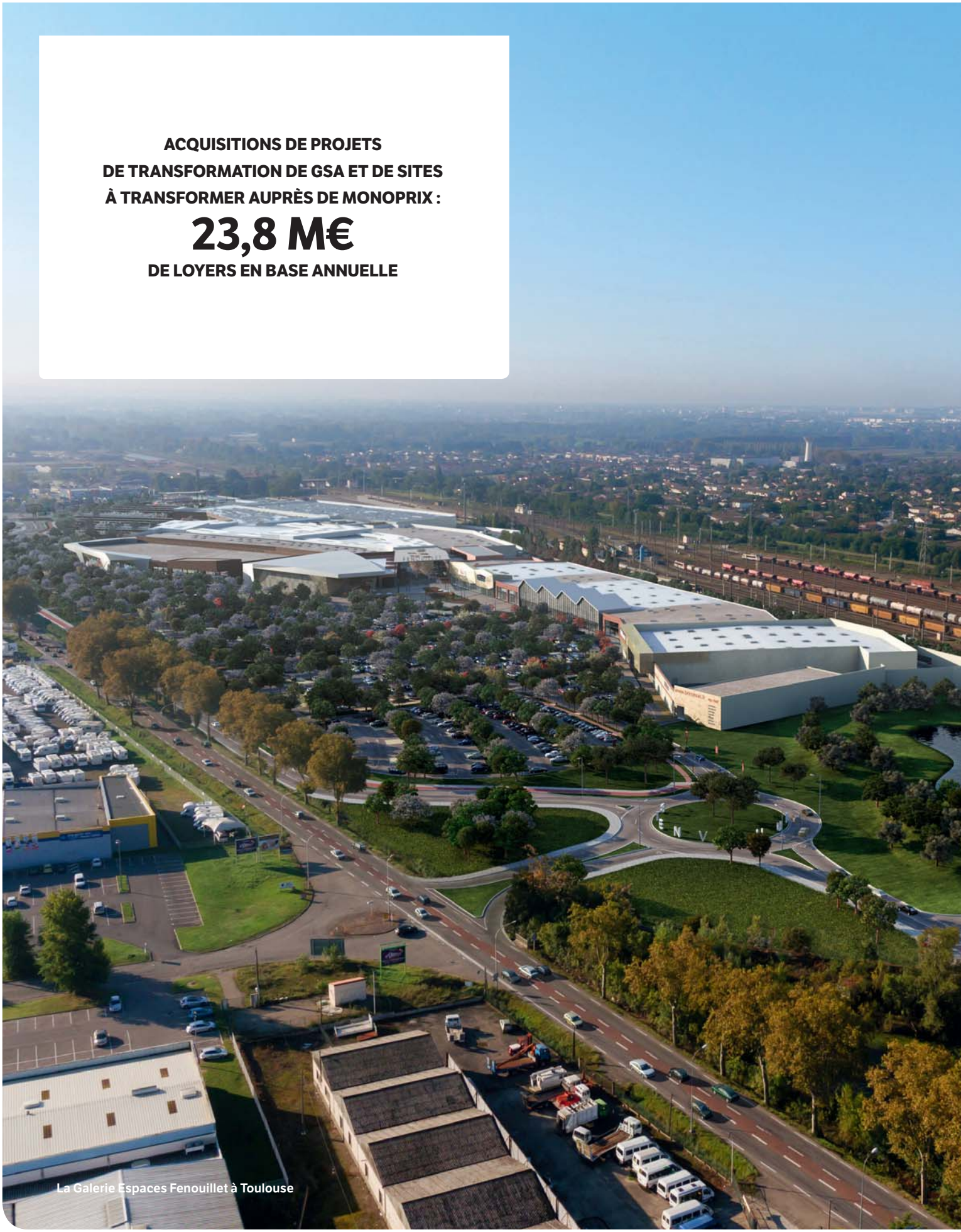
8.2.5 La gestion des sinistres

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 PROJETS DE TRANSFORMATION DE GSA ET DE SITES À TRANSFORMER AUPRÈS DE MONOPRIX :

23,8 M€

DE LOYERS EN BASE ANNUELLE



La Galerie Espaces Fenouillet à Toulouse

09

COMPTES CONSOLIDÉS

9.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 186

9.2 États financiers 188

9.2.1 Compte de résultat consolidé 188

9.2.2 États du résultat global consolidé 189

9.2.3 Bilan consolidé 190

9.2.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie 191

9.2.5 Variation des capitaux propres consolidés 192

9.3 Notes aux états financiers consolidés 193

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 2015 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 8 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. Afin d'apprécier l'absence de perte de valeur sur ces immeubles de placement, le groupe s'appuie sur les justes valeurs 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 2016

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit Département de KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres
Régis Chemouny	Sylvain Lauria

9.2 ÉTATS FINANCIERS

9.2.1 Compte de résultat consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2015 et 2014.

(en milliers d'euros)	Notes	12/2015	12/2014 (1)
Revenus locatifs		**168 956**	**152 787**
Impôt foncier non récupéré		(1 081)	(1 367)
Charges locatives non récupérées		(3 048)	(3 244)
Charges sur immeubles		(6 069)	(5 072)
Loyers nets	**Note 5.1**	**158 758**	**143 104**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	Note 5.2	2 893	3 017
Marge promotion immobilière	Note 5.7	1 099	118
Autres produits	Note 5.3	401	1 845
Autres charges	Note 5.4	(6 891)	(9 888)
Charges de personnel		(12 179)	(10 424)
Dotations aux amortissements	Note 5.5	(24 844)	(23 968)
Reprises/(Dotations) aux provisions		(928)	126
Autres produits opérationnels	Note 5.6	3 755	270 278
Autres charges opérationnelles	Note 5.6	(9 020)	(198 132)
Résultat opérationnel		**113 044**	**176 076**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		225	348
Coût de l'endettement financier brut		(28 460)	(27 601)
(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette	**Note 14.1.1**	**(28 235)**	**(27 253)**
Autres produits financiers	Note 14.1.2	1 287	5 064
Autres charges financières	Note 14.1.2	(1 884)	(1 666)
Résultat financier		**(28 832)**	**(23 855)**
Impôt	Note 6	(3 138)	(1 055)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	Note 7	1 026	1 346
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**82 100**	**152 512**
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle		2 486	48
Dont part du Groupe		79 614	152 464
Résultat par action	**Note 21.3**		
Résultat net, part du Groupe (en euro)		0,87	1,66
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)		0,87	1,66

(1) Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21 (Note 1.3.2).

9.2.2 États du résultat global consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2015 et 2014.

(en milliers d'euros)	Notes	12/2015	12/2014 (1)
Résultat net de l'ensemble consolidé		82 100	152 512
Éléments recyclables ultérieurement en résultat		**444**	**(1 541)**
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		677	(2 349)
Effets d'impôt		(233)	808
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat		**(52)**	**(15)**
Écarts actuariels		(78)	(23)
Effets d'impôts		27	8
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts		**392**	**(1 556)**
RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**82 492**	**150 956**
Dont part des intérêts ne donnant pas le contrôle		2 486	48
Dont part du Groupe		**80 006**	**150 908**

(1) Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21 (Note 1.3.2).

9.2.3 Bilan consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2015 et 2014.

ACTIFS

(en milliers d'euros)	Notes	12/2015	12/2014 (1)
Immobilisations incorporelles	Note 8.1	974	811
Immobilisations corporelles		12	434
Immeubles de placement		2 224 080	1 751 782
Participations dans les entreprises associées	Note 7	20 069	20 880
Autres actifs non courants	Note 10	34 154	33 579
Actifs d'impôts différés	Note 6	338	990
Actifs non courants		**2 279 627**	**1 808 476**
Stocks	Note 5.7	4 358	-
Créances clients	Note 12	25 173	18 687
Autres actifs courants	Note 13	73 232	64 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Note 14	13 030	121 015
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Note 8.2	3 095	5 666
Actifs courants		**118 888**	**210 130**
TOTAL ACTIFS		**2 398 515**	**2 018 606**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

(en milliers d'euros)	Notes	12/2015	12/2014 (1)
Capital social		92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		617 975	691 262
Capitaux propres part du Groupe		710 024	783 311
Intérêts ne donnant pas le contrôle		206 159	436
Capitaux propres	**Note 21**	**916 183**	**783 748**
Provisions non courantes	Note 23	401	292
Dettes financières non courantes	Note 14	1 219 574	1 022 424
Dépôts & cautionnements		22 880	22 555
Passifs d'impôts différés	Note 6.2	-	1
Passifs non courants		**1 242 855**	**1 045 272**
Dettes fournisseurs	Note 15	19 704	14 026
Dettes financières courantes	Note 14	188 720	143 330
Provisions courantes	Note 23	2 366	1 426
Autres dettes courantes	Note 16	26 968	30 456
Dettes d'impôt exigible courant	Note 16	1 719	348
Passifs courants		**239 477**	**189 586**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**2 398 515**	**2 018 606**

(1) Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21 (Note 1.3.2).

9.2.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2015 et 2014.

(en milliers d'euros)	Notes	12/2015	12/2014 (1)
Résultat net, part du Groupe		79 614	152 464
Intérêts ne donnant pas le contrôle		2 486	48
Résultat net de l'ensemble consolidé		**82 100**	**152 512**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	Note 5.5	28 139	24 363
Pertes/(Gains) latents liés aux variations de juste valeur		(181)	(209)
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		260	406
Autres charges/(Produits) calculés (2)		(2 170)	1 448
Quote-part de résultat des entreprises associées	Note 7	(1 026)	(1 346)
Dividendes reçus des entreprises associées	Note 7	1 838	1 956
Résultat sur cessions d'actifs		2 718	(80 092)
Capacité d'Autofinancement (CAF)		**111 677**	**99 038**
Coût/(Produit) de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements)		28 416	26 163
Charge d'impôt (y compris différé)		3 138	1 055
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		**143 231**	**126 256**
Impôts perçus/(versés)		(1 160)	1 576
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements (3)		(9 024)	(12 316)
Variation des dépôts et cautionnements		327	673
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		**133 374**	**116 189**
Décaissements liés aux acquisitions :			
d'immeubles de placement et autres immobilisations		(498 102)	(298 239)
d'actifs financiers non courants		-	(322)
Encaissements liés aux cessions :			
d'immeubles de placement et autres immobilisations		656	37 486
d'actifs financiers non courants		12	4 791
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle (4)		(534)	(59)
Incidence des variations de périmètre en lien avec des entreprises associées		-	(70)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**(497 966)**	**(256 412)**
Distribution de dividendes aux actionnaires	Note 22	(80 756)	(75 293)
Acompte sur dividendes	Note 22	(69 764)	(32 996)
Dividendes versés aux minoritaires		(48)	(49)
Autres opérations avec les actionnaires (5)		200 399	0
Variations des actions propres		(165)	38
Augmentation des emprunts et dettes financières		946 839	1 147 223
Diminution des emprunts et dettes financières		(716 300)	(761 500)
Intérêts financiers nets perçus		17 993	27 635
Intérêts financiers nets versés		(41 593)	(54 320)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		**256 605**	**250 738**
VARIATION DE TRÉSORERIE		**(107 987)**	**110 515**
Trésorerie nette d'ouverture	Note 14	120 994	10 479
Trésorerie nette de clôture	Note 14	13 007	120 994
Dont :			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		13 030	121 015
Concours bancaires		(23)	(21)

(1) *Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21 (Note 1.3.2).*

(2) *Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :*

- la désactualisation des baux à construction (Note 10)	*(629)*	*(569)*
- droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	*(1 918)*	*(727)*
- l'étalement des frais financiers	*346*	*180*
- frais sur cession	*-*	*2 526*

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

Créances clients	*(6 176)*	*3 027*
Dettes fournisseurs	*5 661*	*6 390*
Autres créances et dettes	*(4 700)*	*(21 436)*
Stocks de promotion immobilière	*(3 809)*	*-*
Dettes de promotion immobilière	*-*	*(297)*
	(9 024)	***(12 316)***

(4) *En fin d'année 2015, le Groupe a procédé à l'acquisition des titres de la SARL Toutoune pour 534 milliers d'euros.*

(5) *Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations pour 99 479 milliers d'euros net de frais.*
La société OPCI SPF2 a participé à l'augmentation de capital de la société Hyperthetis Participations le 10 novembre 2015 à hauteur de 34 048 milliers d'euros.
Le 10 novembre 2015, Mercialys a cédé à l'OPCI REAF 49 % des titres de la société Immosiris pour 66 872 milliers d'euros net de frais.

9.2.5 Variation des capitaux propres consolidés

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2015 et 2014.

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital [2]	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Écarts actuariels	Actifs financiers disponibles à la vente	Capitaux propres Part du Groupe [3]	Intérêts ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
Au 1er janvier 2014 [1]	**92 049**	**482 836**	**(3 771)**	**166 650**	**(26)**	**2 323**	**740 064**	**436**	**740 500**
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	-	(15)	(1 541)	(1 556)	-	(1 556)
Résultat de l'exercice	-	-	-	152 464	-	-	152 464	48	152 512
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	-	-	-	152 464	(15)	(1 541)	150 908	48	150 956
Opérations sur actions propres (Note 21)	-	-	577	(353)	-	-	223	-	223
Solde des dividendes versés au titre de 2013	-	-	-	(75 293)	-	-	(75 293)	(49)	(75 341)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2014	-	-	-	(32 996)	-	-	(32 996)	-	(32 996)
Paiements en actions	-	-	-	406	-	-	406	-	406
Au 31 décembre 2014 [1]	**92 049**	**482 836**	**(3 195)**	**210 878**	**(41)**	**782**	**783 311**	**436**	**783 748**
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 21)	-	-	(117)	(31)	-	-	(148)	-	(148)
Solde 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 [4]	-	-	-	(2 885)	-	-	(2 885)	203 285	200 399
Paiements en actions	-	-	-	260	-	-	260	-	260
Autres mouvements	-	(1)	1	-	-	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2015	**92 049**	**482 834**	**(3 311)**	**137 317**	**(93)**	**1 226**	**710 024**	**206 159**	**916 183**

(1) Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21 (Note 1.3.2).
(2) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.
(3) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.
(4) Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations pour 99 479 milliers d'euros net de frais. Les frais liés à l'opération de cession des titres de la société Hyperthetis Participations qui s'élèvent à 1 788 milliers d'euros sont comptabilisés en capitaux propres.
Le 10 novembre 2015, la société OPCI SPF2 a participé à l'augmentation de capital à hauteur de 34 048 milliers d'euros.
Le 10 novembre 2015, Mercialys a cédé 49 % des titres de la société Immosiris à l'OPCI REAF pour 66 872 milliers d'euros. Les frais liés à cette opération se sont élevés à 1 964 milliers d'euros.

9.3 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Note 1 Principes et méthodes comptables 194
1.1 Référentiel 194
1.2 Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés 194
1.3 Changements comptables et retraitement de l'information comparative 195

Note 2 Faits marquants 196

Note 3 Périmètre de consolidation 197
3.1 Opération de périmètre 2015 198
3.2 Opération de périmètre 2014 198
3.3 Liste des sociétés consolidées 199
3.4 Évaluation du contrôle conjoint et de l'influence notable 199

Note 4 Information sectorielle 200

Note 5 Informations sur le résultat opérationnel . 201
5.1 Loyers nets 201
5.2 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités 201
5.3 Autres produits 202
5.4 Autres charges 202
5.5 Amortissements, provisions et dépréciations 202
5.6 Autres produits et charges opérationnels 202
5.7 Stocks et marge de promotion immobilière .. 202

Note 6 Impôts 203
6.1 Charge d'impôts 203
6.2 Impôts différés 203

Note 7 Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises ... 204

Note 8 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement .. 205
8.1 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement 206
8.2 Immeubles de placement détenus en vue de la vente 209

Note 9 Contrats de location financement 210

Note 10 Autres actifs non courants 210

Note 11 Dépréciation des actifs non courants 211

Note 12 Créances clients et comptes rattachés 212

Note 13 Autres actifs courants 212

Note 14 Structure financière 213
14.1 Résultat financier 213
14.2 Actifs et passifs financiers 214

Note 15 Dettes fournisseurs 216

Note 16 Autres dettes courantes et dette d'impôt .. 217

Note 17 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments 217
17.1 Actifs financiers 217
17.2 Passifs financiers 218

Note 18 Hiérarchie des justes valeurs 219

Note 19 Instruments dérivés 220

Note 20 Gestion du risque financier 220

Note 21 Capitaux propres et résultat par action 222
21.1 Capital social 222
21.2 Gestion du capital 222
21.3 Résultat par action 223
21.4 Paiement en actions 223

Note 22 Dividendes 225

Note 23 Provisions 225
23.1 Décomposition et variations 226
23.2 Principales hypothèses retenues pour la détermination du montant des engagements relatifs aux régimes à prestations définies 226

Note 24 Engagements hors bilan 226
24.1 Engagements liés à l'activité courante 226
24.2 Engagements liés aux opérations exceptionnelles 227
24.3 Engagements contrats de location simple 227

Note 25 Transactions avec les parties liées 228

Note 26 Honoraires des Commissaires aux comptes 231

Note 27 Effectif 231

Note 28 Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur 232

Note 29 Événements postérieurs à la clôture 233

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 2015 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 10 février 2016, le Conseil d'Administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2015.

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 qui sont applicables au 31 décembre 2015.

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).

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 1er janvier 2015

L'Union européenne a adopté les textes suivants qui sont d'application obligatoire par le Groupe pour son exercice ouvert le 1er janvier 2015 :

- IFRIC 21 – Taxes prélevées par une autorité publique :
  Cette interprétation conduit à constater les passifs relatifs aux taxes, à la date du fait générateur fiscal fixé par le législateur.
  Les impacts sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2014 sont présentés en Note 1.3.2 ;
- améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2011-2013 :
  ces amendements de normes sont d'application prospective.
  Ces améliorations contiennent en particuliers un amendement à IAS 40 – Immeubles de placement :
  Cet amendement vient préciser que :
  - l'utilisation du jugement est nécessaire pour déterminer si l'acquisition d'un immeuble de placement consiste en l'acquisition d'un actif, d'un groupe d'actifs ou d'un regroupement d'entreprises entrant dans le champ d'application d'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises,
  - ce jugement doit être basé sur les dispositions contenues dans IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.

  Cet amendement n'a pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

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 (cf. Note 8.1).

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).

1.3 CHANGEMENTS COMPTABLES ET RETRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPARATIVE

1.3.1 Application de la norme IFRIC 21

Le Groupe a appliqué cette interprétation qui conduit à constater les passifs relatifs aux taxes, à la date du fait générateur fiscal fixé par le législateur.

Les impacts sur les états financiers consolidés au 1er janvier 2014 et au 31 décembre 2014 sont détaillés en note 1.3.2.

1.3.2 Retraitement de l'information comparative

Les tableaux ci-dessous présentent les incidences de l'application de l'interprétation IFRIC 21 sur les états financiers au 31 décembre 2014 par rapport à ces mêmes états publiés.

Actifs

(en milliers d'euros)	12/2014 Publié	Retraitement IFRIC 21	12/2014 Proforma
Immobilisations incorporelles	811	-	811
Immobilisations corporelles	434	-	434
Immeubles de placement	1 751 782	-	1 751 782
Participations dans les entreprises associées	20 880	-	20 880
Autres actifs non courants	33 579	-	33 579
Actifs d'impôts différés	1 098	(108)	990
Actifs non courants	**1 808 584**	**(108)**	**1 808 476**
Stocks	18 687	-	18 687
Créances clients	64 442	320	64 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie	121 015	-	121 015
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	5 666	-	5 666
Actifs courants	**209 810**	**320**	**210 130**
TOTAL ACTIFS	**2 018 394**	**212**	**2 018 606**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	12/2014 Publié	Retraitement IFRIC 21	12/2014 Proforma
Capitaux propres	**783 536**	**212**	**783 748**
Provisions non courantes	292	-	292
Dettes financières non courantes	1 022 424	-	1 022 424
Dépôts & cautionnements	22 555	-	22 555
Dettes non courante d'impôt et passifs d'impôts différés	1	-	1
Passifs non courants	**1 045 272**	**-**	**1 045 272**
Dettes fournisseurs	14 026	-	14 026
Dettes financières courantes	143 330	-	143 330
Provisions courantes	1 426	-	1 426
Autres dettes courantes	30 456	-	30 456
Dettes d'impôt exigible courant	348	-	348
Passifs courants	**189 586**	**-**	**189 586**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**2 018 394**	**212**	**2 018 606**

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	12/2014 Publié	Retraitement IFRIC 21	12/2014 Proforma
Loyers nets	143 104	-	143 104
Résultat opérationnel	**175 967**	**109**	**176 076**
Résultat financier	**(23 855)**	**-**	**(23 855)**
Impôt	(1 016)	(39)	(1 055)
Quote-part de résultat net des entreprises associées	1 346	-	1 346
Résultat net de l'ensemble consolidé	**152 442**	**70**	**152 512**

Note 2 Faits marquants

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

PLACEMENT AVEC SUCCÈS D'UNE ÉMISSION OBLIGATAIRE DE 200 MILLIONS D'EUROS

En novembre 2015, Mercialys a placé avec succès une émission obligataire d'un montant de 200 millions d'euros venant augmenter la taille de l'obligation existante de maturité 31 mars 2023. À l'issue de cette opération, le nouveau nominal de cette obligation a été porté à 750 millions d'euros (Note 14.2.2.).

OUVERTURE RÉUSSIE DU RETAIL PARK DE TOULOUSE FENOUILLET ET LIVRAISON DES EXTENSIONS SUR LES GALERIES DE BREST, NIORT ET AURILLAC

La phase 1 du projet de Toulouse Fenouillet a ouvert ses portes le 20 mai 2015.

En novembre 2015, Mercialys a acquis auprès du groupe Casino une extension de plus de 1 500 m², soit 10 boutiques additionnelles, sur son centre commercial d'Aurillac pour un montant de 8,1 millions d'euros.

Enfin, en décembre 2015, Mercialys a livré les premières phases de transformation sur des GSA acquises au 1er semestre 2014 à Niort et Brest.

DES ACQUISITIONS DE PROJETS DE TRANSFORMATION DE GRANDES SURFACES ALIMENTAIRES ALIMENTANT LE PIPELINE DE DÉVELOPPEMENTS

Au 30 juin 2015, Mercialys a acquis auprès de Casino cinq grandes surfaces alimentaires (GSA) à Besançon, Lanester, Dijon, Poitiers et Marseille (site de Plan-de-Campagne) pour y développer des projets de restructuration, pour un montant de 167 millions d'euros droits inclus et des loyers annuels nets avant restructuration de 9,3 millions d'euros.

Par ailleurs, en novembre 2015, la filiale Hyperthetis Participations, détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI SPF2 a fait l'acquisition des murs de trois GSA à transformer à Istres, Narbonne et Vals-près-Le-Puy auprès du groupe Casino pour un montant total de 69 millions d'euros acte en main.

Parallèlement, en novembre 2015, la filiale Immosiris, détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI REAF, a fait l'acquisition de la GSA à transformer de Clermont-Ferrand attenant à la galerie marchande auprès du groupe Casino. Le montant total de cette acquisition ressort à 38,6 millions d'euros acte en main.

En décembre 2015, Mercialys a acquis auprès de Casino une GSA à transformer à Annemasse pour 53,2 millions d'euros acte en main.

PRISE DE PARTICIPATION À HAUTEUR DE 49 % PAR L'OPCI SPF2 DANS UNE FILIALE DÉTENUE MAJORITAIREMENT PAR MERCIALYS PORTANT DES MURS D'HYPERMARCHÉS

Mercialys a constitué le 1er juin 2015 la société Hyperthetis Participations à laquelle elle a apporté les murs de six grandes surfaces alimentaires (GSA).

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 pour 106 millions d'euros actes en main, reflétant un taux de rendement net de sortie de 4,8 %.

Ces six GSA avaient été acquises en 2014 par Mercialys, qui mène des projets de restructurations intégrant la mise en place de locomotives non alimentaires qui participeront à l'amélioration de la commercialité des sites. Ces projets de restructuration ne font pas partie des actifs apportés. La société Hyperthetis Participations détenue à 51 % par Mercialys détient uniquement les GSA reconfigurées. Mercialys a le contrôle exclusif de cette société et 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 133,8 millions d'euros au 31 décembre 2015.

CESSION DE 49 % DES PARTS D'UNE FILIALE PORTANT LA GALERIE MARCHANDE DE CLERMONT-FERRAND À UN OPCI GÉRÉ PAR BNP PARIBAS REIM FRANCE

Mercialys a cédé à l'OPCI REAF géré par BNP Paribas REIM France 49 % des parts d'une filiale portant la galerie marchande de Clermont-Ferrand, sur la base d'une valorisation à 100 % de 101,4 millions d'euros, engendrant un rendement net de sortie de 5,0 %. Mercialys a le contrôle exclusif de cette société.

ACQUISITION DE CINQ ACTIFS MONOPRIX À TRANSFORMER POUR 110,6 MILLIONS D'EUROS, SUR UN RENDEMENT NET IMMÉDIAT DE 5,9 %

Mercialys complète son positionnement de foncière leader de proximité en initiant une ligne de métier sur le commerce de centre-ville. Dans ce cadre, Mercialys a acquis en décembre 2015 auprès du groupe Casino les murs de cinq Monoprix à transformer pour un montant acte en main de 110,6 millions d'euros, matérialisant un taux de rendement net immédiat de 5,9 %.

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 désormais comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (précédemment en intégration proportionnelle).

Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. Les entreprises associées sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de la mise en équivalence. Le goodwill lié à ces entités est inclus dans la valeur comptable de la participation.

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 1er 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 enregistrée 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 survenance. 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 intra-groupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

3.1 OPÉRATION DE PÉRIMÈTRE 2015

Le 1er 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 sans perte de contrôle.

Mercialys possède à fin décembre 2015 51 % de la SAS Hyperthetis Participations.

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. Mercialys a 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 à fin décembre 2015 51 % de la SAS Immosiris.

Mercialys a acquis le 22 octobre 2015 la SAS Epicanthe qui a acquis la SARL Toutoune le 5 novembre 2015. Cette acquisition a été traitée comme une acquisition d'actifs isolés.

Mercialys a constitué la SAS Mercialys Exploitation le 2 décembre 2015. Cette société n'a 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 ont entraîné la transmission universelle de patrimoine de ces sociétés à Mercialys SA. Ces opérations n'ont pas d'impact sur les comptes consolidés.

3.2 OPÉRATION DE PÉRIMÈTRE 2014

Au premier semestre 2014, dans le cadre du projet de restructuration et d'extension de son centre commercial de Toulouse-Fenouillet, le groupe Mercialys avait acquis auprès de Casino :

- Le foncier et les murs de la grande surface alimentaire pour 39,5 millions d'euros ;
- La SNC Fenouillet immobilier (prise de contrôle) pour 10,9 millions d'euros, qui porte essentiellement les droits à construire.

Ces transactions avaient été réalisées conjointement, et traitées comme l'acquisition d'un actif isolé (ensemble immobilier à restructurer).

Dans le cadre de son partenariat avec Foncière Euris, Mercialys avait cédé, fin décembre 2014 la SNC Fenouillet Immobilier à la SNC Fenouillet Participation détenue par Mercialys à hauteur de 10 %.

La SNC Pessac 2 avait été dissoute en date du 29 juillet 2014 et la SAS Krétiaux avait été dissoute en date du 2 décembre 2014. Ces dissolutions ont entraîné la transmission universelle de patrimoine de la SNC Pessac 2 et de la SAS Krétiaux à Mercialys SA.

3.3 LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Au 31 décembre 2015, le groupe Mercialys comprend 23 sociétés consolidées :

	31 décembre 2015			31 décembre 2014		
Dénomination	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle
Mercialys SA	**IG**	**Société mère**	**Société mère**	**IG**	**Société mère**	**Société mère**
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 de centre commercial de Lons SNC	-	-	-	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 %
SNC Chantecouriol	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
SCI GM Geispolsheim	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Agence d'ici	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
SCI AMR	MEE	43,42 %	43,42 %	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	MEE	10,00 %	10,00 %	MEE	10,00 %	10,00 %
SAS Hyperthetis participations	IG	51,00 %	51,00 %	-	-	-
SAS Immosiris	IG	51,00 %	51,00 %	-	-	-
SAS Epicanthe	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
SARL Toutoune	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
SAS Mercialys Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-

IG : Intégration globale.
MEE : Mise en équivalence.

3.4 ÉVALUATION DU CONTRÔLE CONJOINT ET DE L'INFLUENCE NOTABLE

SCI GM Geispolsheim

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SCI GM Geispolsheim. Étant donné les accords avec le partenaire, le Groupe considère la SCI au regard de la norme IFRS 11 comme une co-entreprise (joint-venture). Par conséquent, la SCI GM Geispolsheim est consolidée selon la méthode de la **mise en équivalence** (Note 7).

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 consolidée selon la méthode de la **mise en équivalence** (Note 7).

SCI AMR

La SCI AMR est détenue à 56,58 % par Amundi et 43,42 % par Mercialys SA. L'essentiel des décisions relatives à la politique financière et opérationnelle de la SCI AMR est pris à la majorité simple. La Groupe n'a qu'une influence notable sur la SCI AMR. Par conséquent, la société est consolidée selon la méthode de la **mise en équivalence** (Note 7).

SNC Aix2

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SNC Aix2. 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 SNC Aix2 est par conséquent consolidée selon la méthode de la **mise en équivalence** (Note 7).

SNC Fenouillet Participation

Le 30 décembre 2014, Mercialys a réalisé une opération de partenariat avec Foncière Euris dans le cadre du projet de Toulouse Fenouillet. Cette opération a donné lieu à la création de la SNC Fenouillet Participation détenue à 90 % par Foncière Euris et à

10 % par Mercialys conformément au contrat de partenariat signé le 30 décembre 2014. Mercialys exerce une influence notable sur cette société. Par conséquent elle est consolidée selon la méthode de la **mise en équivalence** (Note 7).

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 ne peuvent présumer d'une influence notable de Mercialys dans l'OPCI. L'OPCI UIR II est par conséquent classé en **Actifs disponibles à la vente** (Note 10).

SAS Hyperthetis participations (Note 2)

Le 1er 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'actionnaire mis en place.

Mercialys dispose d'une option d'achat avec un prix minimum garanti (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI). Cette option est valorisée à 134 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.

Par conséquent, la SAS Hyperthetis Participations reste consolidée selon la méthode de **l'intégration globale** dans les comptes consolidés du Groupe.

SAS Immosiris (Note 2)

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 IFRS10, 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 reste consolidée selon la méthode de **l'intégration globale** dans les comptes consolidés du Groupe.

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 ».

Composition des loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014 (1)
Loyers (2)	165 958	148 755
Droits d'entrée et autres indemnités	2 998	4 032
Revenus locatifs	**168 956**	**152 787**
Impôt foncier	(12 255)	(8 845)
Refacturation aux locataires	11 174	7 478
Impôt foncier non récupéré	**(1 081)**	**(1 367)**
Charges locatives	(28 941)	(23 843)
Refacturation aux locataires	25 893	20 599
Charges locatives non récupérées	**(3 048)**	**(3 244)**
Honoraires de gestion	(5 897)	(5 715)
Refacturation aux locataires	3 573	3 353
Pertes et dépréciations sur créances	(1 684)	(1 561)
Autres charges (3)	(2 061)	(1 149)
Charges sur immeubles	**(6 069)**	**(5 072)**
LOYERS NETS	**158 758**	**143 104**

(1) Les comptes antérieurement publiés ont été retraités consécutivement à l'application rétrospective de l'interprétation IFRIC 21 (Note 1.3.2).
(2) dont partie variable sur la base du chiffre d'affaires : 1 209 milliers d'euros en 2015 contre 1 104 en 2014.
(3) 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 2015 s'établissent à 2,9 millions d'euros contre 3,0 millions d'euros facturés en 2014.

5.3 AUTRES PRODUITS

Les autres produits courants de 401 milliers d'euros comptabilisés à fin décembre 2015 correspondent 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.

En 2014, ces dividendes s'élevaient à 345 milliers d'euros.

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 AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement	(24 107)	(22 998)
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles en location financement	(737)	(970)
Dotations aux amortissements	**(24 844)**	**(23 968)**
Reprises/(Dotations) aux dépréciations d'immeubles de placement	(2 355)	638
Reprises/(Dotations) aux provisions	(940)	266
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants	(383)	(477)
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS	**(28 522)**	**(23 541)**

5.6 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 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 (contre 270,3 millions d'euros au 31 décembre 2014) ; il provient :

- des cessions d'actifs réalisées en 2015 principalement du site de Tassin dont le produit comptabilisé dans les comptes consolidés de Mercialys s'établit à 3 millions d'euros (contre 268,5 millions d'euros au 31 décembre 2014).

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à – 9,0 millions d'euros au 31 décembre 2015 (contre 198,1 millions d'euros au 31 décembre 2014) ; il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2015 et frais afférant à ces cessions pour 6,5 millions d'euros contre 193,9 millions d'euros au 31 décembre 2014 ;
- à la dépréciation des immeubles de placement pour 2,4 millions d'euros ;
- à la comptabilisation d'autres charges non courantes pour un montant de 0,2 million d'euros incluant notamment des frais de départ et de structuration.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette de cession d'immobilisations comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015 ressort à 0,7 million d'euros contre une plus-value nette comptabilisée en 2014 de 73,9 millions d'euros.

5.7 STOCKS ET MARGE DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

Principe comptable

Les stocks relèvent des activités de promotion immobilière pour compte de tiers.

Les travaux en cours liés aux programmes de promotion immobilière en cours de développement, réalisés dans le cadre de contrats de « ventes en l'état futur d'achèvement » ou de « promotion immobilière », sont évalués au prix de revient. Les produits sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement. Le taux d'avancement, correspond au rapport entre les coûts encourus et les coûts prévisionnels. Lorsque la valeur de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

Le contrat de promotion immobilière souscrit avec l'OPCI UIR2 courant 2011 a donné lieu à un complément de prix de 1,1 million d'euros à fin 2015 correspondant à la commercialisation de lots vacants.

Au 31 décembre 2014, Mercialys avait comptabilisé 0,1 million d'euros de marge de promotion immobilière comprenant essentiellement des compléments de prix sur la commercialisation de lots vacants.

La garantie locative octroyée par le groupe Mercialys pour les lots non commercialisés s'est terminée fin 2015 par conséquent, Mercialys ne percevra plus de complément de prix.

À fin décembre 2015, le stock d'un montant de 4,4 millions d'euros correspond au stock de la société Toutoune représentant un programme de promotion immobilière. Cette société est propriétaire d'un terrain à Saint-André-de-La-Réunion destiné à l'extension et au transfert de l'hypermarché voisin ainsi qu'à la création d'un centre commercial.

Note 6 Impôts

Principe comptable

Impôts exigibles et différés

Le 1er novembre 2005, Mercialys a opté pour le régime fiscal des SIIC qui lui est applicable à compter de cette date.

Ce régime exonère d'impôt les opérations de location d'immeubles et les plus-values de cession. En contrepartie de cette exonération, la Société est tenue de distribuer 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)	12/2015	12/2014
Taux d'impôt théorique	34,43 %	34,43 %
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	**84 212**	**152 221**
Charge d'impôt théorique	(28 994)	(52 410)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	41 012	56 592
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro	(9 966)	(2 981)
CVAE (1) nette d'IS	(1 183)	(722)
Complément d'impôt	(1 121)	-
Reconnaissance et abandon de déficit	(2 888)	(1 533)
PRODUIT/(CHARGE) D'IMPÔT EFFECTIF	**(3 138)**	**(1 055)**
Taux d'impôt effectif	(3,73 %)	(0,69 %)

(1) CVAE : charges sur la valeur ajoutée des entreprises.

La charge d'impôt pour l'exercice 2015 représente un montant de – 3 138 milliers d'euros contre – 1 055 milliers d'euros à fin décembre 2014. 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 – 1 074 milliers d'euros, de la CVAE (1) pour – 1 183 milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour – 419 milliers d'euros et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporaires pour – 462 milliers d'euros.

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.

En 2014, les différences temporelles imposées à taux zéro étaient principalement composées de retraitements de consolidation relatifs à l'annulation de la plus-value de cession des immobilisations à AMR (pour la quote-part détenue) qui n'est pas fiscalisée car faisant partie du régime SIIC.

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)	12/2015	12/2014
Ouverture	**990**	**509**
Produit/(Charge) de l'exercice	(462)	40
Effet des variations de périmètre et reclassements	(1)	(562)
Variations constatées en autres éléments du résultat global	(189)	1 003
CLÔTURE	**338**	**990**

Variation des impôts différés passifs

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
Ouverture	**1**	**563**
Charge/(Produit) de l'exercice		-
Effet des variations de périmètre et reclassements	(1)	(562)
Variations constatées en autres éléments du résultat global		-
CLÔTURE		**1**

Au 31 décembre 2015, les impôts différés comptabilisés portent principalement sur les déficits fiscaux reportables et les réévaluations à la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente.

Note 7 Quote-part de résultat net des 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
Coentreprises					
SAS Corin Asset Management	54	36	(37)	-	53
SCI GM Geispolsheim	63	(6)	(50)	-	8
SCI AMR	14 359	1 135	(1 869)	22	13 647
SNC Aix2	6 929	181	-	64	7 173
EXERCICE 2014	**21 405**	**1 346**	**(1 956)**	**86**	**20 880**
Coentreprises					
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
Entreprises associées					
SNC Fenouillet Participation	-	(101)	-	-	(101)
EXERCICE 2015	**20 880**	**1 026**	**(1 838)**	**-**	**20 069**

Note 8 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.

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 8.1.3. 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 (3e édition) et du rapport du groupe de travail de la Commission des Opérations de Bourse (COB) et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne. L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys est soumis à expertise par rotation d'un tiers par an et par actualisation sur les deux autres tiers. Conformément au rapport COB/CNC de 2000, deux approches sont retenues pour déterminer la 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

8.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT

8.1.1 Composition

	12/2015			12/2014		
(en milliers d'euros)	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Logiciels	1 816	(857)	959	1 297	(486)	811
Autres immobilisations incorporelles en cours	15	-	15	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**1 831**	**(857)**	**974**	**1 297**	**(486)**	**811**
Constructions	-	-	-	12	(4)	8
Autres immobilisations corporelles	49	(42)	7	1 118	(692)	426
Immobilisations en cours	5	-	5	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**54**	**(42)**	**12**	**1 130**	**(696)**	**434**
Terrains et agencements	1 379 302	(10 543)	1 368 759	1 093 834	(7 804)	1 086 030
Constructions et agencements	967 265	(150 275)	816 990	753 110	(126 492)	626 618
Autres immobilisations corporelles	5 706	(2 712)	2 994	7 751	(2 703)	5 048
Immobilisations en cours	35 337	-	35 337	34 086	-	34 086
IMMEUBLES DE PLACEMENT	**2 387 610**	**(163 530)**	**2 224 080**	**1 888 781**	**(136 999)**	**1 751 782**

8.1.2 Variation des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

8.1.2.1 Variation des immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Logiciels	Autres immobilisations incorporelles	Total
Au 1er janvier 2014	**1 008**	**14**	**1 022**
Augmentation et autres acquisitions	42	2	44
Dotations aux amortissements	(255)	-	(255)
Sorties de l'exercice	(1)	-	(1)
Reclassement et autres mouvements	16	(16)	-
AU 31 DÉCEMBRE 2014	**811**	**-**	**811**
Augmentation et autres acquisitions	520	15	535
Dotations aux amortissements	(372)	-	(372)
Sorties de l'exercice	-	-	-
Reclassement et autres mouvements	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2015	**959**	**15**	**974**

8.1.2.2 Variation des immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
Au 1er janvier 2014	**10**	**489**	**-**	**499**
Augmentation et autres acquisitions	-	12	-	12
Dotations aux amortissements	(2)	(75)	-	(77)
AU 31 DÉCEMBRE 2014	**8**	**426**	**-**	**434**
Augmentation et autres acquisitions	44	-	5	49
Dotations aux amortissements	(53)	(418)	-	(471)
Sorties de l'exercice	-	-	-	-
Reclassement et autres mouvements	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2015	**-**	**7**	**5**	**12**

Les immobilisations corporelles sont constituées d'immobilisations utilisées par les services centraux du Groupe.

8.1.2.3 Variation des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
Au 1er janvier 2014	**854 445**	**525 417**	**19 355**	**24 246**	**1 423 463**
Variation de périmètre	(11 050)	-	(3 902)	-	(14 952)
Augmentation et autres acquisitions	319 142	159 084	306	46 701	525 233
Dotations aux amortissements	(930)	(21 702)	(1 004)	-	(23 636)
Sorties de l'exercice	(98 470)	(71 882)	(9 955)	-	(180 307)
Reclassement et autres mouvements (1)	22 893	35 701	248	(36 861)	21 981
AU 31 DÉCEMBRE 2014	**1 086 030**	**626 618**	**5 048**	**34 086**	**1 751 782**
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 (1)	9 835	20 268	284	(24 720)	5 667
AU 31 DÉCEMBRE 2015	**1 368 759**	**816 990**	**5 369**	**32 963**	**2 224 080**

(1) La ligne « reclassement et autres mouvements » correspond essentiellement aux mises en services d'immeubles déjà comptabilisés sur l'exercice antérieur et aux reclassements d'immeubles en immeubles détenus en vue de la vente.

En 2015, les investissements se sont élevés à 500 millions d'euros. Ils correspondent principalement aux acquisitions des murs de cinq Monoprix à transformer pour un montant 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.

À fin décembre 2014, la variation de périmètre de – 14 952 milliers d'euros correspondait aux immobilisations de la SNC Alcudia Fenouillet cédée en fin d'année.

En 2014, les investissements s'élevaient à 525 millions d'euros. Ils correspondaient principalement aux acquisitions des sites de Nîmes pour 44,2 millions d'euros, Monthieu pour 42,5 millions d'euros, la Foux Gassin pour 41,3 millions d'euros, Fréjus pour 40,9 millions d'euros, Aix-en-Provence pour 40,2 millions d'euros, Brest pour 37,2 millions d'euros, Toulouse Fenouillet pour 39,5 millions d'euros, Rennes Saint-Grégoire pour 31,0 millions d'euros, Angers espace Anjou pour 31,6 millions d'euros, Quimper pour 30,5 millions d'euros, Niort pour 24,9 millions d'euros, Annecy Seynod pour 24,9 millions d'euros et Anglet pour 24,0 millions d'euros.

8.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2015, BNP Real Estate Valuation, Catella, Cushman & Wakefield et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 44 sites au 31 décembre 2015 sur la base d'une visite *in situ* sur l'un de ces sites au cours du 2nd semestre 2015, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2015 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur six sites au cours du 1er semestre 2015. Les expertises réalisées par BNP Real Estate Valuation représentent 2 531,2 millions d'euros droits inclus, soit 71,5 % du patrimoine ;
- Catella a réalisé l'expertise de 17 sites au 31 décembre 2015 sur la base d'une visite *in situ* sur un de ces sites au cours du 2nd semestre 2015, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2015 pour les autres sites. Les expertises réalisées par Catella représentent 358,3 millions d'euros droits inclus soit 10,1 % du patrimoine ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de six sites au 31 décembre 2015 sur la base d'une visite *in situ*. Les expertises réalisées par Cushman & Wakefield représentent 224,5 millions d'euros droits inclus, soit 6,3 % du patrimoine ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit trois sites au 31 décembre 2015 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2015. Les expertises réalisées par Galtier représentent 13,8 millions d'euros droits inclus, soit 0,4 % du patrimoine ;
- la part de Mercialys détenue dans l'extension de la galerie marchande d'Aix-en-Provence a fait l'objet d'une valorisation en interne pour un montant de 18,4 millions d'euros droits inclus.

Les sites acquis durant l'exercice 2015 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2015 :

- l'extension d'Aurillac acquise au 2e semestre 2015 a été valorisée sur la base du prix d'acquisition ;
- les murs de cinq grandes surfaces alimentaires acquis au 2e semestre 2015 (Annemasse, Clermont-Ferrand, Istres, Narbonne, Vals-près-Le-Puy) ont été valorisés sur la base du prix d'acquisition ;
- les murs de cinq Monoprix à transformer acquis au 2e semestre 2015 ont été valorisés à leur valeur d'acquisition ;
- les Villages-Services de Niort et de Besançon ont été valorisés sur la base de leur coût d'acquisition ;
- la réserve foncière acquise à Saint-André-de-la-Réunion a été valorisée à son prix d'achat ;
- les murs de cinq grandes surfaces alimentaires (Besançon, Lanester, Poitiers, Dijon et Marseille) acquis au 1er semestre 2015 ont été valorisés au travers d'expertises externes.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 541,8 millions d'euros droits inclus (3 321,6 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2015 contre 2 893,6 millions d'euros (2 722,9 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2014. Selon IFRS 13, il s'agit d'une évaluation de niveau 3.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de 22,4 % sur 12 mois (et en hausse de + 6,9 % à périmètre constant [1]). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,4 % au 31 décembre 2015. Le taux de rendement moyen des expertises ressortait à 5,6 % au 31 décembre 2014.

L'évolution de la juste valeur des actifs sur l'exercice 2015 provient :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour 74 millions d'euros ;
- de la compression du taux de capitalisation moyen qui a un impact de 125 millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour 449 millions d'euros.

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 144 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2015 (107 millions d'euros au 31 décembre 2014) alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

	Taux de capitalisation moyen [2]	Taux de capitalisation moyen [2]	Taux de capitalisation moyen [2]
	31/12/2015	30/06/2015	31/12/2014
Grands centres régionaux et commerciaux	5,1 %	5,3 %	5,3 %
Centres locaux de proximité	6,1 %	6,4 %	6,5 %
Ensemble du portefeuille [1]	5,4 %	5,5 %	5,6 %

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

(1) Sites constants en surface.

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 2015, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actifs immobiliers	Nombre d'actifs au 31/12/2015	Valeur d'expertise au 31/12/2015 DI (en millions d'euros)	(en %)	Surface locative brute au 31/12/2015 (en m²)	(en %)	Loyers nets expertise (en millions d'euros)	(en %)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 670,4	75 %	648 400	71 %	136,7	72 %
Centres locaux de proximité	39	851,7	24 %	263 900	29 %	52,1	27 %
Sous-total Centres commerciaux	**64**	**3 522,1**	**99 %**	**912 300**	**99 %**	**188,8**	**99 %**
Autres sites (1)	6	19,7	1 %	7 200	1 %	0,9	1 %
TOTAL	**70**	**3 541,8**	**100 %**	**919 500**	**100 %**	**189,7**	**100 %**

(1) GSA, GSS, cafétérias indépendantes, autres (galeries de services, supérettes).
Note : GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface > à 750 m² de GLA).
GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m² de GLA).

Ainsi dans l'hypothèse de loyers d'expertise annuels de 189,7 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,4 %,

- l'incidence sur la juste valeur du patrimoine droit inclus d'une diminution de 0,5 % de ce taux et la variation à la hausse de 10 % des loyers d'expertise aurait un impact de + 755,3 millions d'euros ;
- l'incidence sur la juste valeur du patrimoine droit inclus d'une diminution de 0,5 % de ce taux et la variation à la baisse de 10% des loyers d'expertise aurait un impact de - 26,0 millions d'euros ;
- l'incidence sur la juste valeur du patrimoine droit inclus d'une augmentation de 0,5 % de ce taux et la variation à la hausse de 10 % des loyers d'expertise aurait un impact de + 21,6 millions d'euros ;
- l'incidence sur la juste valeur du patrimoine droit inclus d'une augmentation de 0,5 % de ce taux et la variation à la baisse de 10 % des loyers d'expertise aurait un impact de - 626,3 millions d'euros.

Les honoraires comptabilisés à Mercialys au titre des travaux d'expertises détaillés ci-dessus s'élèvent à 186 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

8.2 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 recouvrée 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 2015, 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 2015, les immeubles de placement détenus en vue de la vente s'élèvent à 3 095 milliers d'euros.

Note 9 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 2015, le Groupe n'a pas de contrat de location financement.

Note 10 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 étalée 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 (1)	Baux à construction	Cautions immobilières	Actifs de couverture non courants (2)
31 décembre 2013	**20 703**	**12 522**	**7 970**	**211**	**-**
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Acquisition	15	-	-	15	-
Variation juste valeur	15 183	16	-	-	15 167
Diminution	(2 890)	(2 823)	-	(67)	-
Désactualisation	569	-	569	-	-
31 DÉCEMBRE 2014	**33 579**	**9 715**	**8 539**	**158**	**15 167**
Variations de périmètre	-	-	-	-	-
Acquisition	-	-	-	-	-
Variation juste valeur	(41)	677	-	-	(718)
Diminution	(12)	-	-	(12)	-
Désactualisation	629	-	629	-	-
31 DÉCEMBRE 2015	**34 154**	**10 392**	**9 168**	**145**	**14 449**

(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 401 milliers d'euros à fin décembre 2015 (Note 5.3).
(2) Les dérivés actifs de couverture de juste valeur arrivent à échéance entre le 26 mars 2019 et le 31 mars 2023.

Note 11 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 10.

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 opérationnels ».

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 8.1.3, une dépréciation sur immeubles de placement concernant le site d'Arles a été comptabilisée à fin décembre 2015 pour – 2 355 milliers d'euros.

Suite aux cessions réalisées au cours de l'année 2014, les dépréciations sur immeubles de placement ont été reprises en totalité à fin décembre 2014 pour 638 milliers d'euros. Ces dépréciations concernaient les sites de Brive-La-Gaillarde centre-ville pour – 513 milliers d'euros, Châteauroux pour – 79 milliers d'euros et Marseille pour – 46 milliers d'euros.

Note 12 Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
Créances clients et comptes rattachés	30 055	23 183
Dépréciations	(4 882)	(4 496)
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS	**25 173**	**18 687**

Les créances clients au 31 décembre 2015 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

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	
(en milliers d'euros)	Total	Retard n'excédant pas 3 mois	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard compris entre 6 et 12 mois	Retard supérieur à 12 mois	Total	Total	Total
Au 31 décembre 2015	**12 564**	**6 103**	**332**	**(17)**	**(494)**	**5 924**	**11 567**	**30 055**
Au 31 décembre 2014	11 306	1 307	1 032	153	-	2 493	9 383	23 183

Note 13 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)		12/2015	12/2014
Avances et acomptes versés sur commandes		1 504	287
Créances sur immobilisations		84	390
Crédit de TVA		2 794	6 017
Autres créances diverses d'exploitation (1)		47 208	44 171
Charges constatées d'avance		1 924	1 966
Actifs financiers de couverture courants	14.2.3	19 718	11 931
AUTRES CRÉANCES		**73 232**	**64 762**

(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 14 Structure financière

14.1 RÉSULTAT FINANCIER

14.1.1 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)	12/2015	12/2014
Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture	(58 792)	(74 233)
Produits d'intérêts sur opérations de financement après couverture	30 332	46 632
Coût de l'endettement financier brut	**(28 460)**	**(27 601)**
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	225	348
PRODUIT DE LA TRÉSORERIE NETTE/(COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET)	**(28 235)**	**(27 253)**

Les charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture comprennent notamment les charges d'intérêts sur l'emprunt obligataire pour – 29,9 millions d'euros pour l'exercice 2015 contre – 27,0 millions d'euros pour l'exercice 2014.

14.1.2 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)	12/2015	12/2014
Produits financiers de participation	-	-
Autres produits financiers	1 287	5 064
Produits financiers	**1 287**	**5 064**
Autres charges financières	(1 884)	(1 666)
Charges financières	**(1 884)**	**(1 666)**
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	**(597)**	**3 398**

En 2015, 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 – 1,9 million d'euros, et des intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

En 2014, les autres produits et charges financiers étaient composés des commissions de non-utilisation et de l'étalement des frais relatifs à la dette bancaire non tirée pour – 1,2 million d'euros des dividendes reçus pour 4,3 millions d'euros.

14.2 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 concerné que par les deux dernières catégories.

La ventilation des actifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêté : inférieure ou supérieure à un an.

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'arrêté : 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.

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
Trésorerie	12 929	120 914
Équivalents de trésorerie	101	101
Trésorerie brute	**13 030**	**121 015**
Concours bancaires courants	(23)	(21)
TRÉSORERIE NETTE DES CONCOURS BANCAIRES	**13 007**	**120 994**

14.2.1 Dettes financières

Les dettes financières s'élèvent à – 1 361,1 millions d'euros au 31 décembre 2015, à – 1 017,6 millions d'euros au 31 décembre 2014 et comprennent les éléments suivants :

	12/2015			12/2014		
(en milliers d'euros)	Part non courante	Part courante	Total	Part non courante	Part courante	Total
Emprunts obligataires	(1 205 197)	(21 181)	(1 226 378)	(1 018 012)	(12 688)	(1 030 701)
Autres emprunts et dettes financières	-	(166 000)	(166 000)	-	(129 000)	(129 000)
Concours bancaires	-	(23)	(23)	-	(21)	(21)
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	(14 377)	(1 516)	(15 893)	(4 411)	(1 621)	(6 032)
Dettes financières brutes	**(1 219 574)**	**(188 720)**	**(1 408 294)**	**(1 022 424)**	**(143 330)**	**(1 165 754)**
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	14 449	19 718	34 167	15 167	11 931	27 098
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	13 030	13 030	-	121 015	121 015
Trésorerie active et autres actifs financiers	**14 449**	**32 748**	**47 197**	**15 167**	**132 946**	**148 113**
DETTE FINANCIÈRE NETTE	**(1 205 125)**	**(155 972)**	**(1 361 097)**	**(1 007 257)**	**(10 384)**	**(1 017 641)**

Les principaux flux qui ont impacté la variation de la dette financière sont notamment :

- l'émission obligataire pour 200 millions d'euros (Note 14.2.2) ;
- l'émission de billets de trésorerie nette des remboursements pour 37 millions d'euros (Note 14.2.5).

14.2.2 Emprunt obligataire

Au 31 décembre 2015, le montant des financements obligataires s'élève à 1 229,7 millions d'euros répartis en deux 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.

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.

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 1 cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la Société.

14.2.3 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.

Le dispositif de couverture de taux a été adapté suite aux opérations de refinancement réalisées fin décembre 2015. La structure de la dette de Mercialys se décompose à fin décembre 2015 en 60 % de dette à taux fixe et 40 % de dette à taux variable.

Ces instruments de couverture sont comptabilisés selon la méthode de couverture de juste valeur.

14.2.4 Lignes de crédit confirmées

Le financement bancaire de Mercialys mis en place le 23 février 2012, comprenait notamment un financement à moyen terme, d'un montant de 200 millions d'euros (non utilisé). Le 20 janvier 2014, cette ligne de crédit a été remplacée par une ligne de crédit confirmé de 150 millions d'euros. L'échéance de cette nouvelle ligne de crédit courait jusqu'en 2019. Cette 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. En 2015, la maturité de cette ligne de crédit a été prolongée d'un an jusqu'en décembre 2020.

Les frais pour 1,6 million d'euros font 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 2015, cette maturité a été prolongée jusqu'en décembre 2018.

À fin décembre 2015, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève donc à 300 millions d'euros dont 240 millions d'euros à maturité décembre 2020 et 60 millions d'euros à maturité décembre 2018).

14.2.5 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 2015, à 166 millions d'euros. Il s'élevait à 129 millions d'euros à fin décembre 2014.

14.2.6 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 droits < 50 %, à chaque arrêté ;
- ICR (*Interest Cost ratio*) : EBITDA [(1)] 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	12/2015	12/2014
LTV (*Loan To Value*)	< 50 %	41,0 %	37,4 %
ICR (*Interest Cost ratio*)	> 2	5,1 %	4,7 %

Au 31 décembre 2015, 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 > 1 milliard d'euros à tout moment) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

Note 15 Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2015 et 2014, 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).

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

Note 16 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)	12/2015	12/2014
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 079	9 449
Avances et acomptes reçus sur commandes	651	261
Dettes fiscales et sociales	9 228	10 751
Dettes diverses	695	3 936
Produits constatés d'avance	5 314	6 059
AUTRES DETTES COURANTES	**26 968**	**30 456**
Dettes d'impôt exigible courantes	1 719	348
DETTES D'IMPÔT EXIGIBLE COURANTES	**1 719**	**348**

Au 31 décembre 2015 comme au 31 décembre 2014, 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 17 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments

17.1 ACTIFS FINANCIERS

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

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 18.

Au 31 décembre 2014

(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	33 579	8 698	24 881	15 167	-	9 714	33 579
Créances clients	18 687	-	18 687	-	18 687	-	18 687
Autres actifs courants	64 762	17 078	47 684	11 931	35 753	-	64 762
Trésorerie et équivalents de trésorerie	121 015	-	121 015	-	121 015	-	121 015

17.2 PASSIFS FINANCIERS

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

Au 31 décembre 2014

(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	1 030 701	-	1 030 701	-	-	1 030 701	1 103 642
Autres emprunts et dettes financières	129 000	-	129 000	-	-	129 000	129 000
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	6 032	-	6 032	-	6 032	-	6 032
Dépôt et cautionnements	22 555	-	22 555	-	-	22 555	22 555
Dettes fournisseurs	14 026	-	14 026	-	-	14 026	14 026
Autres dettes courantes	30 456	11 059	19 397	-	-	19397	30 456
Concours bancaires courants	21	-	21	-	-	21	21

Note 18 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 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
Actif					
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	-	-
Passif					
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	-

Au 31 décembre 2014

(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
Actif					
Actifs financiers disponibles à la vente	9 714	9 714	-	-	9 714
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	27 098	27 098	-	27 098	-
Équivalents de trésorerie	121 015	121 015	121 015	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 030 701	1 103 642	1 103 642	-	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	6 032	6 032	-	6 032	-

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 côté sur la base du dernier cours de Bourse à la date de clôture. Il s'agit d'une évaluation de niveau 1.

Note 19 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)	12/2015	12/2014
Concours bancaires courants	23	21
Total dette à taux variable (hors intérêts courus) (1)	**23**	**21**
Équivalent de trésorerie	101	101
Disponibilités	12 929	120 914
Total actif	**13 030**	**121 015**
Position nette avant gestion	**(13 007)**	**(120 994)**
Instruments dérivés	457 500	463 000
Position nette après gestion	**444 493**	**342 006**
Position nette à renouveler	444 493	342 006
Variation de 1 %	4 445	3 420
Durée moyenne restant à courir d'ici la fin de l'exercice	1	1
Variation des frais financiers	4 445	3 420
Coût d'endettement	28 235	27 253
IMPACT VARIATION FRAIS FINANCIERS/CHARGES FINANCIÈRES	**15,74 %**	**12,55 %**

(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.

Note 20 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 2015, les créances clients s'élèvent à 25,2 millions d'euros (cf. Note 12). Le client principal du Groupe, Distribution Casino France, qui est une partie liée, représente 18,1 % des loyers facturés du Groupe au 31 décembre 2015. 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 2015, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 13 007 milliers d'euros.

Le Groupe dispose d'une ligne de crédit revolving bancaire pour un montant de 300 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2015) et d'une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2015).

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2015, pour leur montant nominal y compris les intérêts et sans tenir compte de l'actualisation.

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
INSTRUMENTS FINANCIERS PASSIFS NON DÉRIVÉS :							
Dérivés de taux							
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)	
INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS/(PASSIFS)	**5 963**	**7 143**	**5 844**	**12 301**	**(5 169)**	**26 083**	

Au 31 décembre 2014

(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	151 992	29 616	29 616	538 932	589 314	1 339 470	1 159 701
Contrats de location financement	-	-	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	33 444	-	-	22 555	-	55 999	55 999
INSTRUMENTS FINANCIERS PASSIFS NON DÉRIVÉS :	**185 436**	**29 616**	**29 616**	**561 487**	**589 314**	**1 395 469**	**1 215 700**
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	14 609	22 023	22 540	46 873	34 947	140 993	
Contrats dérivés – payés	(17 859)	(17 717)	(18 307)	(30 198)	(35 553)	(119 635)	
INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS/(PASSIFS)	**(3 250)**	**4 306**	**4 233**	**16 675**	**(606)**	**21 357**	**21 066**

RISQUE DE MARCHÉ

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêts et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition du Groupe au risque de taux résulte des emprunts décrits en Note 14. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêts, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux).

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 2015 et 2014.

Note 21 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.

Au 31 décembre 2015, 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.

21.1 CAPITAL SOCIAL

(en nombre d'actions)	12/2015	12/2014
Début d'exercice	92 049 169	92 049 169
FIN D'EXERCICE	**92 049 169**	**92 049 169**

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
Début d'exercice	92 049	92 049
FIN D'EXERCICE	**92 049**	**92 049**

Au 31 décembre 2015 le nombre d'actions propres s'élève à 191 334 représentant 3 311 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à – 31 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

Au 31 décembre 2014 le nombre d'actions propres s'élève à 194 695 représentant 3 195 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à – 353 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

21.2 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.

21.3 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)	12/2015	12/2014
Résultat net, part du Groupe	79 614	152 464
Nombre moyen pondéré		
d'actions en circulation sur la période	92 049 169	92 049 169
d'actions auto-détenues	(281 405)	(223 012)
Nombre total d'action avant dilution	**91 767 764**	**91 826 157**
RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION (EN EURO)	**0,87**	**1,66**

Résultat dilué, part du Groupe

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
Résultat net, part du Groupe	79 614	152 464
Nombre d'actions pondéré avant dilution	91 767 764	91 826 157
Nombre d'actions après dilution	91 767 764	91 826 157
RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (EN EUROS)	**0,87**	**1,66**

N.B. Les actions gratuites attribuées faisaient partie du stock d'actions gratuites existant. Par conséquent, cette attribution n'a pas eu d'effet dilutif.

21.4 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 1er 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	15/10/2013	30/04/2014	30/04/2014
Échéance de la période d'attribution	15/10/2016	30/04/2017	30/04/2017
Échéance de la période de conservation	15/10/2018	30/04/2019	30/04/2019
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	15,12	16,58	16,58
Nombre de bénéficiaires	27	3	9
Nombre d'actions attribuées à l'origine	71 009	9 005	8 785
Nombre d'actions attribuées à l'origine après ajustement (1)	71 009	9 005	8 785
Juste valeur de l'action gratuite en euros	11,27	6,38	10,46
Taux de performance retenu	100 %	53 %	87 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2015	**39 224**	**9 005**	**7 815**

(1) Ajustement du prix et du nombre d'options suite au paiement du dividende exceptionnel 2011 (AG 13 avril 2012).

À l'exception des plans du 15 octobre 2014, 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 du cours de l'action de Mercialys dividendes inclus pour 2014, 2015 et 2016 (plan attribué en 2014) ;
- croissance organique sur 3 ans (plan attribué en 2014).

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1er janvier 2014	**126 160**
Actions attribuées	17 790
Actions supprimées	(18 126)
Actions émises	(55 251)
Actions en circulation au 31 décembre 2014	**70 573**
Actions attribuées	-
Actions supprimées	(11 114)
Actions émises	(3 415)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2015	**56 044**

Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2015, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge comptabilisée en « charges de personnel » pour – 240 milliers d'euros et en autres produits et charges opérationnelles pour – 20 milliers euros. En 2014, la charge relative aux plans d'actions s'élevait à – 363 milliers d'euros comptabilisés en « charges de personnel » et – 43 milliers d'euros comptabilisés en autres produits et charges opérationnels.

Note 22 Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2014, 91 768 221 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2014 (280 948 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,24 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Un acompte de 0,36 euro par action a été mis en paiement en 2014, et le solde du dividende de 0,88 euro par action a été versé le 11 mai 2015.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 80 756 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2014 s'est élevé à un montant total de 113 752 milliers d'euros.

Mercialys a également versé le 23 décembre 2015 un acompte sur dividende de 0,76 euro par action représentant un montant de 69 764 milliers d'euros.

Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2015 est de 78,3 millions d'euros.

Le Conseil d'Administration a proposé le 10 février 2016, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 20 avril 2016, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2015 à 1,33 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,76 euro déjà versé en décembre 2015), soit le résultat distribuable au titre du régime SIIC et 60 % des plus-values non-soumises à l'obligation de distribution au titre du statut SIIC.

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 23 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 fond, 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 concernent 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.

23.1 DÉCOMPOSITION ET VARIATIONS

Mouvements (en milliers d'euros)	Autres provisions	Provisions Retraite	Provisions Médaille du Travail	Total
Au 1er janvier 2014	**1 692**	**212**	**19**	**1 923**
Dotations	2 265	22	9	2 296
Reprises	2 531	-	-	2 531
Autres variations (1)	-	30	-	30
Au 31 décembre 2014	**1 426**	**264**	**28**	**1 718**
Dotations	1 777	23	5	1 805
Reprises	837	3	-	840
Autres variations (1)	-	83	-	83
AU 31 DÉCEMBRE 2015	**2 366**	**367**	**34**	**2 767**

(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 837 milliers d'euros à fin décembre 2015 correspondent à des provisions qui étaient devenues sans objet.

23.2 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 :

	12/2015	12/2014
Taux d'actualisation	2,2 %	2,2 %
Taux de croissance attendu des salaires	1,8 %	2,0 %
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.

Note 24 Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

24.1 ENGAGEMENTS LIÉS À L'ACTIVITÉ COURANTE

(a) Engagements reçus

Promesses de ventes

En fin d'année 2015, la société Mercialys dispose d'une promesse de vente d'un actif pour un montant de 3,3 millions d'euros.

Cautions bancaires reçues

- En garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2015, elles s'élèvent à 5 000 milliers d'euros contre 4 380 milliers d'euros au 31 décembre 2014.
- Dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 5 494 milliers d'euros au 31 décembre 2015 contre 6 053 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Convention de Partenariat

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une **Convention de Partenariat**. La nature de cet engagement est détaillée en Note 25.

(b) Engagement dans le cadre de la cession des 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 (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI) et exerçable à sa main en 2022. Cette option est valorisée à 133,8 millions d'euros au 31 décembre 2015.

24.2 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 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 du projet Toulouse Fenouillet

Option d'achat : Un partenariat a été conclu en 2014 avec Foncière Euris afin de réaliser des travaux du site, au travers d'une société détenue majoritairement par Foncière Euris. Mercialys dispose d'une option d'achat sur la phase 2 (extension de la galerie marchande), à la juste valeur, exerçable à l'ouverture de la galerie marchande dans des conditions de prix inchangées par rapport au projet initial.

Si Mercialys décide d'exercer son option d'achat à la juste valeur de la phase 2, l'investissement représenterait au 31 décembre 2015 pour Mercialys un montant de 118 millions d'euros, dont 17 millions d'euros déjà engagés au 31 décembre 2015.

Garantie donnée aux cessionnaires des titres de Fenouillet Immobilier : Mercialys s'est engagée à couvrir toutes les sommes, dommages, charges, pertes, ou tous les préjudices quelle que soit leur nature qui résulteraient d'événements dont l'origine serait antérieure à la date de réalisation de la cession, non comptabilisés à la date de cession. L'indemnisation débutera lorsque les préjudices cumulés représenteront 50 milliers d'euros et elle sera limitée à 10 900 milliers d'euros.

À noter que les travaux du projet Toulouse Fenouillet seront réalisés par le groupe Casino.

(c) Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs du Groupe.

Le Groupe a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers.

Le Groupe se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

24.3 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 :

	12/2015	12/2014
À moins d'un an	153 016	119 122
Entre un et cinq ans	152 065	98 248
À plus de cinq ans	14 364	16 551
TOTAL	**319 446**	**233 920**

Note 25 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 2015 :

- **Casino Restauration** 19 baux : 8 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 11 baux sur d'autres enseignes (contre 39 baux au 31 décembre 2014) ;
- **Autres entités du groupe Casino :** 86 baux (contre 65 baux au 31 décembre 2014).

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 4 228 milliers d'euros pour Casino Restauration (contre 7 346 milliers d'euros au 31 décembre 2014) ;
- 37 306 milliers d'euros pour les autres entités (contre 17 415 milliers d'euros au 31 décembre 2014).

(C) ACTIVITÉS DE PROPERTY MANAGEMENT

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale d'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Dans le cadre des activités de property management, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à Sudeco au 31 décembre 2015 se sont élevés à 5 391 milliers d'euros contre 5 319 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

(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).
- Le 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.

La durée du partenariat qui était initialement de 3 ans et demi a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2017.

En 2015, des acquisitions ont été réalisées dans le cadre de cette convention de partenariat ; les sites concernés sont les suivants : Aurillac, Besançon, Lanester, Poitiers, Dijon, Marseille Plan-de-Campagne, Istres, Narbonne, Val-près-le-Puy, Clermont-Ferrand, Annemasse, Puteaux, Asnières, Chaville, Marseille Canebière, Lille Marcq-en-Barœul et Mandelieu.

(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 1 950 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 contre 1 302 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

(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 Alcudia 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 1er 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, la rémunération annuelle forfaitaire pour 2015 étant fixée à 343 milliers d'euros hors taxes. 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 343 milliers d'euros dans le cadre de cette convention à fin décembre 2015 contre 1 171 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

(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 est alignée sur celle de la Convention de Partenariat négociée entre les parties ; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2017.

(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 2015, s'élèvent à 2 606 milliers d'euros (contre 1 507 milliers d'euros au 31 décembre 2014). Au 31 décembre 2015, il n'y a 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. Au 31 décembre 2014, ces montants prépayés s'élevaient à 37 milliers d'euros.

Des contrats de promotion immobilière ont également été conclus avec IGC Services, dont le prix a été déduit des apports en valeur actualisée. Dans ce cadre, des appels de fonds sont réalisés. Au 31 décembre 2015, le solde de ces appels de fonds, comptabilisé en créances, s'élève à 365 milliers d'euros.

L'engagement résiduel dans le cadre de ces contrats de promotion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée s'élève à 76 158 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 2015 s'élèvent à 585 milliers d'euros (contre 3 703 milliers d'euros au 31 décembre 2014 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 apporteuses 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) CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES ET DE CONCESSION DE LICENCES DE MARQUE

Le 26 juin 2015, Hyperthetis 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 Hyperthetis 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. La prestation des services donnera lieu à une rémunération de 75 milliers d'euros par an.

(J) 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 2015 s'est élevée à 2 233 milliers d'euros.

(K) CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC LA SNC FENOUILLET PARTICIPATION

Mercialys a conclu le 30 décembre 2014 avec la SNC Fenouillet Participation une convention de compte courant. La mise à disposition des sommes en comptes courants sera fonction du LTV de Mercialys et d'un montant maximum de 19 560 milliers d'euros. Cette convention a été conclue pour une durée de 6 ans.

À fin décembre 2015, 16 800 milliers d'euros ont été mis à disposition par Mercialys. Les produits d'intérêts financiers enregistrés sur l'exercice s'élèvent à 996 milliers d'euros.

(L) 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 2015 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)	12/2015	12/2014
Avantages à court terme [1]	1 802	1 202
TOTAL	**1 802**	**1 202**

(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 2015.

(M) TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES – RÉCAPITULATIF

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
Produits/(Charges)		
Loyers facturés		
Casino Restauration	4 228	7 346
Autres entités du groupe Casino	37 306	17 415
Convention de prestation de conseil perçu par Mercialys	343	1 171
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	308	3 703
Résultat de cession des titres Fenouillet Immobilier	-	462
Résultat de cession d'immobilisations au groupe Casino	-	73 192
Activité de Gestion immobilière versée au groupe Casino	(5 391)	(5 319)
Convention de prestation de services versés au groupe Casino	(1 950)	(1 302)
Mandat de vente exclusif avec IGC Services	(2 233)	-
Actifs/(Passifs)		
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys à :		
IGC Services	2 606	1 507
IGC Promotion/Alcudia Promotion	-	37
Appels de fonds des contrats de promotion immobilière	365	4 507
Convention de compte courant Fenouillet	16 800	16 800
Contrat de vente en État Futur d'achèvement Fenouillet payé par Mercialys	138	12 687
Acquisitions d'immobilisations auprès du groupe Casino	448 098	421 143

(N) AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Hors montants cités ci-dessus, les transactions liées s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2015 et 2014 :

Transactions avec les filiales du groupe Casino

(en milliers d'euros)	Produits	Charges	Dettes concernant les parties liées	Créances
2015	**360**	**483**	**6 870**	**1 655**
2014	963	2 937	7 726	5 224

Transactions avec les entreprises associées

(en milliers d'euros)	Produits	Charges	Dettes concernant les parties liées	Créances
2015	**114**	**598**	**129**	**9 652**
2014	85	588	29	9 538

Note 26 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes récurrentes de Mercialys s'élèvent à 379 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015 (contre 324 milliers d'euros au 31 décembre 2014) auxquels s'ajoutent des honoraires non récurrents au titre des travaux effectués dans le cadre des opérations de financement mises en place par Mercialys.

Note 27 Effectif

(en nombre de personnes)	12/2015	12/2014
Effectif inscrit à la clôture	98	94
Équivalent temps plein [1]	92	90

(1) Effectif équivalent temps plein moyen sur une durée annuelle.

Note 28 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 l'adoption par l'UE)	Description de la norme
IFRS 16 *Contrats de location* (1er 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.
IFRS 9 *Instruments financiers* (1er 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 *Produits provenant des contrats avec les clients* (1er 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.
Amendements à IFRS 10 et IAS 28 *Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise* (1er janvier 2016)	Ces amendements des normes sont d'application prospective. L'objectif des amendements est de réduire les discordances entre les dispositions d'IFRS 10 et d'IAS 28 relatives à la vente ou l'apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise. La principale conséquence de ces amendements est qu'un résultat de cession (profit ou perte) soit reconnu intégralement, lorsque la transaction concerne une entreprise au sens d'IFRS 3 (qu'il s'agisse d'une filiale ou non).

Une première analyse des principales incidences de l'application des normes IFRS 15, IFRS 9 et IFRS 16 dans les comptes consolidés du Groupe va être lancée en 2016.

Les amendements à IFRS 10 et à IAS 28 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 1er janvier 2015 et qui sont applicables au Groupe :

Norme (date d'application pour le Groupe)	Description de la norme
Amendements IAS 19 *Contribution des membres du personnel* (1er janvier 2016)	Ces amendements de la norme sont d'application prospective. Ils s'appliquent aux contributions des membres du personnel ou des tiers à des régimes à prestations définies. L'objectif est de simplifier la comptabilisation des contributions qui sont indépendantes du nombre d'années de service du membre du personnel.
Améliorations annuelles des normes IFRS *Cycle 2010-2012* (1er janvier 2016)	Ces amendements des normes sont d'application prospective. Les normes concernées sont : - IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions ; - IFRS 3 – Regroupements d'entreprises ; - IFRS 8 – Secteurs opérationnels ; - IFRS 13 – Évaluation de la juste valeur ; - IAS 16 – Immobilisations corporelles et IAS 38 – Immobilisations incorporelles ; - IAS 24 – Informations relatives aux parties liées.
Amendements à IAS 16 et IAS 38 *Clarification sur les modes d'amortissements acceptables* (1er janvier 2016)	Ces amendements de la norme sont d'application prospective. L'IASB a précisé que l'utilisation d'une méthode d'amortissement fondée sur les revenus n'est pas appropriée, car les revenus générés par une activité qui inclut l'utilisation d'un actif reflètent des facteurs autres que la consommation des avantages économiques liés à cet actif.
Amendements à IFRS 11 *Acquisition d'une participation dans une entreprise commune* (1er janvier 2016)	Ces amendements de la norme sont d'application prospective. L'amendement publié vient préciser la manière de comptabiliser les acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise (« business ») au sens d'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises. Pour ces acquisitions, une entité doit appliquer les principes comptables relatifs aux regroupements d'entreprises d'IFRS 3 ainsi que les autres IFRS qui ne sont pas en contradiction avec les dispositions d'IFRS 11.
Améliorations annuelles des normes IFRS *Cycle 2012-2014* (1er janvier 2016)	Ces amendements des normes sont d'application prospective. Les normes concernées sont : - IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ; - IFRS 7 – Instruments financiers : Informations à fournir ; - IAS 19 – Avantages du personnel ; - IAS 34 – Information financière intermédiaire.
Amendements à IAS 1 *Initiative Informations à fournir* (1er janvier 2016)	Ces amendements de la norme sont d'application prospective. L'amendement publié vient 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.

Ces amendements ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

Note 29 Événements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'événement postérieur à la clôture.

4

PROJETS LIVRÉS EN 2015

3,2 M€

DE VALEUR LOCATIVE

La Galerie - Géant Narbonne

10

COMPTES SOCIAUX ARRÊTÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

10.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 236

10.2 États financiers 238

10.2.1 Compte de résultat 238

10.2.2 Bilan 239

10.2.3 Tableau des flux de trésorerie 240

10.3 Annexe aux comptes sociaux 241

10.4 Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices 258

10.5 Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre 259

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 2015, 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 les 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, sur les procédures mises en œuvre par des évaluateurs immobiliers indépendants.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et apprécié le caractère raisonnable des hypothèses retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris-La Défense et Lyon, le 21 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit Département de KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres
Régis Chemouny	Sylvain Lauria

10.2 ÉTATS FINANCIERS

10.2.1 Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	12/2015	12/2014
Revenus locatifs		139 340	129 185
Impôt foncier non récupéré		(592)	(75)
Charges locatives non récupérées		(2 750)	(3 744)
Charges sur immeubles		(7 767)	(6 535)
Loyers nets	**1**	**128 232**	**118 831**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	**2**	3 016	2 367
Amortissements et dépréciations sur immobilisations		(17 907)	(17 782)
Provisions		11	(115)
Charges de personnel	**3**	(8 003)	(6 994)
Charges externes	**4**	(11 821)	(28 756)
Résultat d'exploitation		**93 528**	**67 551**
Résultat financier	**5**	(9 585)	(15 703)
Résultat exceptionnel	**6**	65 428	74 736
Impôt Société	**7**	(1 119)	-
RÉSULTAT NET		**148 251**	**126 584**

10.2.2 Bilan

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	12/2015	12/2014
Actifs incorporels		2 162	1 628
Amortissements et dépréciations		(833)	(461)
Sous-total		**1 329**	**1 167**
Actifs corporels		1 671 047	1 566 136
Amortissements et dépréciations		(117 235)	(105 502)
Sous-total		**1 553 812**	**1 460 634**
Immobilisations financières		413 166	215 635
Dépréciations immobilisations		(8 931)	(6 339)
Sous-total		**404 236**	**209 296**
Total de l'actif immobilisé	**8**	**1 959 377**	**1 671 097**
Actif circulant			
Créances	**9**	249 153	195 487
Trésorerie	**10**	11 053	124 209
Comptes de régularisation		1 909	1 904
Total de l'actif circulant		**262 115**	**321 600**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	**13**	5 336	-
Primes de remboursement des obligations	**13**	28 140	30 829
TOTAL DE L'ACTIF		**2 254 968**	**2 023 526**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	12/2015	12/2014
Capital et primes		544 839	544 839
Réserves		9 205	9 205
Écart de réévaluation		15 635	15 635
Report à nouveau		69 640	56 808
Résultat en instance d'affectation		-	-
Résultat		148 251	126 584
Acompte sur dividendes		(69 764)	(32 996)
Provisions réglementées		10 318	6 983
Capitaux propres	**11**	**728 125**	**727 058**
Provisions	**12**	2 141	2 461
Emprunts et dettes financières	**13**	1 439 569	1 193 797
Dettes	**14**	76 438	90 443
Comptes de régularisation	**15**	8 695	9 767
Passif circulant		**1 526 843**	**1 296 468**
TOTAL DU PASSIF		**2 254 968**	**2 023 526**

10.2.3 Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2015	12/2014
Résultat net		148 251	126 584
- Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		26 402	23 140
- Résultats sur cessions d'actifs		(70 727)	(76 907)
- Autres charges/(Produits) calculés [2]		13 141	1 024
Capacité d'autofinancement		**117 068**	**73 841**
Variation du Besoin en Fond de Roulement [1]		**(56 944)**	**22 067**
Flux net dégagé par l'activité		**60 124**	**95 908**
Acquisitions d'immobilisations		(688 245)	(286 060)
Cessions d'immobilisations		435 445	32 582
Flux net lié aux opérations d'investissement		**(252 800)**	**(253 478)**
Dividendes versés et acompte	**11**	(150 520)	(108 289)
Augmentation et diminution de capital		-	-
Augmentation des emprunts		946 839	1 142 357
Diminution des emprunts		(716 833)	(766 595)
Flux net lié aux opérations de financement		**79 486**	**267 474**
Variation de trésorerie nette		**(113 189)**	**109 904**
Trésorerie nette d'ouverture		124 209	14 305
Trésorerie nette de clôture	**10**	11 020	124 209
Trésorerie nette de clôture		**11 020**	**124 209**
Trésorerie au bilan		**11 053**	**124 209**
Concours bancaires		**(33)**	**-**

(1) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :

Clients	*(6 191)*	*4 191*
Fournisseurs	*7 319*	*6 056*
Autres créances	*(21 675)*	*(14 585)*
Autres dettes	*(35 318)*	*23 040*
Comptes de régularisation	*(1 078)*	*3 365*
Variation	***(56 944)***	***22 067***

(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, contre 1 024 milliers d'euros pour l'exercice 2014 pour les sociétés Pessac 2 et Krétiaux.

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

PLACEMENT AVEC SUCCÈS D'UNE ÉMISSION OBLIGATAIRE DE 200 MILLIONS D'EUROS

En novembre 2015, Mercialys a placé avec succès une émission obligataire d'un montant de 200 millions d'euros venant augmenter la taille de l'obligation existante de maturité 31 mars 2023. À l'issue de cette opération, le nouveau nominal de cette obligation a été porté à 750 millions d'euros.

OUVERTURE RÉUSSIE DU RETAIL PARK DE TOULOUSE FENOUILLET ET LIVRAISON DES EXTENSIONS SUR LES GALERIES DE BREST, NIORT ET AURILLAC

La phase 1 du projet de Toulouse Fenouillet a ouvert ses portes le 20 mai 2015.

En novembre 2015, Mercialys a acquis auprès du groupe Casino une extension de plus de 1 500 m², soit 10 boutiques additionnelles, sur son centre commercial d'Aurillac pour un montant de 8,1 millions d'euros.

Enfin, en décembre 2015, Mercialys a livré les premières phases de transformation sur des GSA acquises au 1er semestre 2014 à Niort et Brest.

DES ACQUISITIONS DE PROJETS DE TRANSFORMATION DE GRANDES SURFACES ALIMENTAIRES ALIMENTANT LE PIPELINE DE DÉVELOPPEMENTS

Au 30 juin 2015, Mercialys a acquis auprès de Casino cinq grandes surfaces alimentaires (GSA) à Besançon, Lanester, Dijon, Poitiers et Marseille (site de Plan-de-Campagne) pour y développer des projets de restructuration, pour un montant de 167 millions d'euros droits inclus et des loyers annuels nets avant restructuration de 9,3 millions d'euros.

En décembre 2015, Mercialys a acquis auprès de Casino une GSA à transformer à Annemasse pour 53,2 millions d'euros acte en main.

PRISE DE PARTICIPATION À HAUTEUR DE 49 % PAR L'OPCI SPF2 DANS UNE FILIALE DÉTENUE MAJORITAIREMENT PAR MERCIALYS PORTANT DES MURS D'HYPERMARCHÉS

Mercialys a constitué le 1er juin 2015 la société Hyperthetis Participations à laquelle elle a apporté les murs de six grandes surfaces alimentaires (GSA).

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 pour 106 millions d'euros actes en main, reflétant un taux de rendement net de sortie de 4,8 %.

Ces six GSA avaient été acquises en 2014 par Mercialys, qui mène des projets de restructurations intégrant la mise en place de locomotives non alimentaires qui participeront à l'amélioration de la commercialité des sites. Ces projets de restructuration ne font pas partie des actifs apportés. La société Hyperthetis Participations détenue à 51 % par Mercialys détient uniquement les GSA reconfigurées. Mercialys a le contrôle exclusif de cette société et 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 133,8 millions d'euros au 31 décembre 2015.

CESSION DE 49 % DES PARTS D'UNE FILIALE PORTANT LA GALERIE MARCHANDE DE CLERMONT-FERRAND À UN OPCI GÉRÉ PAR BNP PARIBAS REIM FRANCE

Mercialys a cédé à l'OPCI REAF géré par BNP Paribas REIM France 49 % des parts d'une filiale portant la galerie marchande de Clermont-Ferrand, sur la base d'une valorisation à 100 % de 101,4 millions d'euros, engendrant un rendement net de sortie de 5,0 %. Mercialys a le contrôle exclusif de cette société.

ACQUISITION DE CINQ ACTIFS MONOPRIX À TRANSFORMER POUR 110,6 MILLIONS D'EUROS, SUR UN RENDEMENT NET IMMÉDIAT DE 5,9 %

Mercialys complète son positionnement de foncière leader de proximité en initiant une ligne de métier sur le commerce de centre-ville. Dans ce cadre, Mercialys a acquis en décembre 2015 auprès du groupe Casino les murs de cinq Monoprix à transformer pour un montant acte en main de 110,6 millions d'euros, matérialisant un taux de rendement net immédiat de 5,9 %.

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.

Les 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 nettes comptables sont comparées aux valeurs actuelles définis comme les plus élevées entre les valeurs vénales et les valeurs d'usage. La valeur vénale ressort des expertises 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 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 C.N.C. L'évaluation de cette provision a été faite selon la méthode des unités de crédits projetées avec prise en compte des charges sociales.

La Société a consenti des plans d'actions gratuites aux profits des dirigeants et des salariés du groupe Mercialys. Une provision est constituée sur la durée du plan pour couvrir la dette probable subie par la Société en tenant compte des critères d'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

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)	12/2015	12/2014
Loyers	136 862	125 923
Droits d'entrée et autre indemnité	2 478	3 262
Revenus locatifs	**139 340**	**129 185**
Impôt foncier	(7 572)	(8 938)
Refacturations aux locataires	6 980	8 863
Impôt foncier non récupéré	**(592)**	**(75)**
Charges locatives	(28 944)	(21 269)
Refacturations aux locataires	26 194	17 525
Charges locatives non récupérées	(2 750)	(3 744)
Honoraires de gestion	(4 858)	(4 896)
Refacturations aux locataires	2 895	2 806
Autres charges	(5 804)	(4 445)
Charges sur immeubles	**(7 767)**	**(6 535)**
LOYERS NETS	**128 232**	**118 831**

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 649 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent. Les comptes clos au 31 décembre 2015 bénéficient d'un complément du prix de vente du site de Pessac non récurrent.

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 16,9 milliers d'euros pour l'exercice 2015 (contre 12,2 milliers d'euros en 2014).

Ce crédit d'impôt a permis d'améliorer la compétitivité de la Société, notamment au travers :

- d'investissements informatiques avec des outils d'aide à la décision pour les Asset Managers pour 120 milliers d'euros, d'outil de reporting et de pilotage et de la démarche RSE pour 7 milliers d'euros ;
- d'innovations avec le développement d'un portail Internet Mécénat de compétence pour 14 milliers d'euros.

La Société a employé en moyenne 41 salariés sur l'exercice 2015 (35 cadres, 3 agents de maîtrise et 3 employés) contre 40 salariés sur l'exercice 2014.

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)	12/2015	12/2014
Produits financiers	**58 604**	**42 048**
Provision pour attribution gratuite d'actions	-	424
Provision sur actions propres	-	8
Reprise provision dépréciation des titres de participation	156	118
- Point Confort	*130*	*-*
- La Diane	*26*	*113*
- Autres	*-*	*5*
Revenus des titres consolidés	*28 636*	*16 140*
- Kerbernard	*2 897*	*2 813*
- Timur	*2 250*	*2 051*
- Fiso	*1 715*	*1 434*
- Point Confort	*93*	*76*
- Les Salins	*1 102*	*1 346*
- Caserne de Bonne	*4 692*	*2 278*
- Géante de Périaz	*937*	*1 467*
- Narbonne	*989*	*737*
- Lons	*7 071*	*364*
- Dentelle	*531*	*556*
- Chantecouriol	*2 549*	*538*
- AMR	*1 802*	*1 870*
- Alcudia Albertville	*559*	*-*
- Mercialys Gestion	*744*	*-*
- Autres	*705*	*475*
Intérêts sociétés apparentées	1 931	992
Produits nets/cession actions propres	1 443	1 291
Produits financiers de placement	261	422
Produits intérêts sur dérivés de couverture	26 166	22 652
Autres produits financiers	10	1
Charges financières	**(68 189)**	**(57 751)**
Provision pour attribution gratuite d'actions	(220)	-
Provision sur actions propres	(89)	-
Dotation amortissement prime remboursement obligation	(3 520)	(1 298)
Provision sur titres de participation	(3 301)	(3 858)
- G.M. Geispolsheim	*(2)*	*(56)*
- Point Confort	*-*	*(961)*
- Centre Commercial de Lons	*-*	*(503)*
- AMR	*(3 228)*	*(2 022)*
- Autres	*(71)*	*(316)*
Intérêts sociétés apparentées	(200)	(216)
Intérêts des emprunts	(29 896)	(27 043)
Intérêts des billets de trésorerie émis	(117)	(287)
Charges intérêts sur dérivée de couverture	(21 305)	(19 568)
Charges nettes nets/cession actions propres	(1 491)	(1 830)
Mali de fusion	(7 691)	(1 024)
Autres dettes d'intérêts	(6)	(2 337)
Autres charges financières	(353)	(290)
RÉSULTAT FINANCIER	**(9 585)**	**(15 703)**

6. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2015 correspond principalement au résultat de cession d'actifs immobiliers. La plus-value nette de frais dégagée par ces opérations s'élève à 73 748 milliers d'euros dont des frais d'acte en main pour un montant de 18 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 2015, 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 allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

8. IMMOBILISATIONS

Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
Logiciels	1 792	1 258
Droit d'usage des crédits baux	356	356
Autres immobilisations incorporelles	14	14
Amortissements et dépréciations	(833)	(461)
	1 329	**1 167**
Terrains et agencements	990 827	957 661
Amortissements et dépréciations	(8 123)	(6 018)
	982 704	**951 643**
Constructions et agencements	652 650	578 302
Amortissements et dépréciations	(106 592)	(96 769)
	546 058	**481 533**
Autres immobilisations corporelles	27 570	30 172
Amortissements et dépréciations	(2 520)	(2 714)
	25 050	**27 458**
Titres de participation	413 031	215 499
Dépréciations des titres de participation	(8 931)	(6 339)
Autres immobilisations financières	135	136
	404 235	**209 296**
IMMOBILISATIONS NETTES	**1 959 377**	**1 671 097**

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 21 244 milliers d'euros au 31 décembre 2015 contre 24 257 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (cf. note 21).

Variations

(en milliers d'euros)		Brut	Amortissements et Dépréciations	Net
Au 31 décembre 2013	Immobilisations incorporelles	1 586	(208)	1 378
	Immobilisations corporelles	1 255 887	(110 604)	1 145 283
	Immobilisations financières	223 884	(6 140)	217 744
		1 481 356	**(116 951)**	**1 364 405**
Augmentations	Immobilisations incorporelles	44	(255)	(211)
	Immobilisations corporelles	493 059	(17 527)	475 531
	Immobilisations financières	11 433	(3 858)	7 576
		504 536	**(21 639)**	**482 897**
Diminutions	Immobilisations incorporelles	1	(1)	0
	Immobilisations corporelles	182 811	(22 630)	160 181
	Immobilisations financières	19 681	(3 658)	16 023
		202 493	**(26 288)**	**176 205**
Au 31 décembre 2014	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
		1 783 399	**(112 302)**	**1 671 097**
Augmentations	Immobilisations incorporelles	535	(373)	162
	Immobilisations corporelles	347 085	(19 869)	327 216
	Immobilisations financières	342 374	(3 301)	339 073
		689 994	**(23 543)**	**666 451**
	Immobilisations incorporelles	1	(1)	0
Diminutions	Immobilisations corporelles	242 173	(8 135)	234 038
	Immobilisations financières	144 843	(709)	144 133
		387 017	**(8 846)**	**378 171**
Au 31 décembre 2015	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
		2 086 376	**(126 999)**	**1 959 377**

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par :
- les acquisitions des murs de cinq Monoprix à transformer pour un montant 111 millions d'euros, de cinq grandes surfaces alimentaires à transformer à Besançon, Lanester, Dijon, Poitiers et Marseille (site de Plan-de-Campagne) pour 134 millions d'euros (droits inclus), et l'acquisition d'une grande surface alimentaire à transformer à Annemasse pour 53 millions d'euros ;
- la création des titres de la SAS Hyperthetis Participations pour 240 millions d'euros et de la SAS Immosiris pour 102 millions d'euros.

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement :
- à la cession de 14 actifs représentant une valeur comptable de 234 millions d'euros ;
- aux TUP de la SNC du Centre Commercial de Lons pour 8 millions d'euros, de la SNC Chantecouriol pour 7 millions d'euros ;
- à la cession des titres de la SAS Hyperthetis Participations pour 100 millions d'euros et de la SAS Immosiris pour 30 millions 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 2 335 milliers d'euros a été jugée nécessaire sur les actifs immobiliers de Mercialys au 31 décembre 2015.

Sur les titres de participations, les variations de dépréciations portent sur les sociétés Point Confort, G.M. Geispolsheim, Agence d'Ici, A.M.R., Centre Commercial de Lons 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)	12/2015	12/2014
Créances clients	23 117	16 303
Dépréciations	(3 701)	(3 281)
	19 416	**13 022**
Autres créances d'exploitation	**49 458**	**40 680**
Comptes courants des sociétés apparentées	180 316	141 786
Dépréciations	(37)	(1)
	229 737	**182 465**
CRÉANCES	**249 153**	**195 487**

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	
(en milliers d'euros)	Total	Retard n'excédant pas 3 mois	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard compris entre 6 et 12 mois	Retard supérieur à 12 mois	Total	Total	Total
AU 31 DÉCEMBRE 2015	**9 065**	**6 045**	**268**	**(3)**	**(924)**	**5 386**	**8 666**	**23 117**
Au 31 décembre 2014	7 737	1 170	879	56	(218)	1 887	6 679	16 303

Les créances clients au 31 décembre 2015 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 11 687 milliers d'euros au 31 décembre 2015 contre 12 084 milliers d'euros au 31 décembre 2014 ;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 9 168 milliers d'euros au 31 décembre 2015 (8 939 milliers d'euros au 31 décembre 2014). 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 4 228 milliers d'euros au 31 décembre 2015 (3 560 milliers d'euros au 31 décembre 2014).

Au 31 décembre 2014, elles comprenaient également des créances sur les cessions d'actifs 285 milliers d'euros.

Les comptes courants sociétés apparentées sont essentiellement constitués des comptes courants avec la SCI Caserne de Bonne pour 78 612 milliers d'euros contre 77 756 milliers d'euros au 31 décembre 2014 et la SNC FISO pour 41 602 milliers d'euros contre 10 411 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Mercialys a conclu le 30 décembre 2014 avec la SNC Fenouillet Participation une convention de compte courant. La mise à disposition des sommes en comptes courants sera fonction du LTV de Mercialys et d'un montant maximum de 19 560 milliers d'euros. Cette convention est conclue pour une durée de 6 ans. Au 31 décembre 2015, ce compte courant représente un montant de 16 800 milliers d'euros. Les produits d'intérêts financiers enregistrés sur l'exercice s'élèvent à 996 milliers d'euros.

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 40 831 milliers d'euros contre 30 189 milliers d'euros au 31 décembre 2014, dont principalement :

- créances clients : 5 981 milliers d'euros (4 658 milliers d'euros au 31 décembre 2014) ;
- autres créances d'exploitation : 30 097 milliers d'euros (24 606 milliers d'euros au 31 décembre 2014) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 1 703 milliers d'euros (767 milliers d'euros au 31 décembre 2014).

Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
à moins d'un an	240 629	187 177
à plus d'un an	8 524	8 310
CRÉANCES	**249 153**	**195 487**

10. TRÉSORERIE NETTE

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
Actions propres	3 311	3 195
Dépréciations	(89)	-
Contrat de liquidité	101	101
Banque	7 730	120 913
TRÉSORERIE	**11 053**	**124 209**

La Société détient 191 334 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec des prestataires au 31 décembre 2015, contre 99 946 au 31 décembre 2014.

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
Au 31 décembre 2013	**544 839**	**156 940**	**6 170**	**707 949**
Augmentation de capital	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	-	-
Dividendes versés	-	(75 293)	-	(75 293)
Résultat de l'exercice	-	126 584	-	126 584
Acompte sur dividendes	-	(32 996)	-	(32 996)
Autres mouvements	-	-	813	813
Au 31 décembre 2014	**544 839**	**175 236**	**6 983**	**727 058**
Augmentation de capital	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-
Affectation résultat	-	-	-	-
Dividendes versés	-	(80 756)	-	(80 756)
Résultat de l'exercice	-	148 251	-	147 570
Acompte sur dividendes	-	(69 764)	-	(69 764)
Autres mouvements	-	-	3 336	3 923
AU 31 DÉCEMBRE 2015	**544 839**	**172 967**	**10 319**	**728 125**

L'acompte sur les dividendes 2015 s'est traduit par un versement en numéraire de 69 764 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2015, 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 2014, 91 768 221 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2014 (280 948 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,24 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Un acompte de 0,36 euro par action a été mis en paiement en 2014, et le solde du dividende de 0,88 euro par action a été versé le 11 mai 2015.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 80 756 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2014 s'est élevé à un montant total de 113 752 milliers d'euros.

Mercialys a également versé le 23 décembre 2015 un acompte sur dividende de 0,76 euro par action représentant un montant de 69 764 milliers d'euros.

Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2015 est de 78,3 millions d'euros.

Le Conseil d'Administration a proposé le 10 février 2016, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 20 avril 2016, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2015 à 1,33 euro par action.

Paiement en actions

Depuis le 1er 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
Actions en circulation au 1er janvier 2014	**126 160**
Actions attribuées	(55 251)
Actions supprimées	(18 126)
Actions émises	17 790
Actions en circulation au 31 décembre 2014	**70 573**
Actions attribuées	(3 415)
Actions supprimées	(11 114)
Actions émises	-
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2015	**56 044**

Plans d'attribution d'actions gratuites Dates d'attribution	15/10/2013	30/04/2014	30/04/2014
Échéance de la période d'attribution	15/10/2016	30/04/2017	30/04/2017
Échéance de la période de conservation	15/10/2018	30/04/2019	30/04/2019
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	15,12	16,58	16,58
Nombre de bénéficiaires	27	3	9
Nombre d'actions attribuées à l'origine	71 009	9 005	8 785
Nombre d'actions attribuées à l'origine après ajustement [(a)]	71 009	9 005	8 785
Juste valeur de l'action gratuite en euros	11,27	6,38	10,46
Taux de performance retenu	100 %	53 %	87 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2015	**39 224**	**9 005**	**7 815**

(a) Ajustement du prix et du nombre d'options suite au paiement du dividende exceptionnel 2011 (AG 13 avril 2012).

12. PROVISIONS

Variations

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Dotations	Reprise	31/12/2015
Pour risques et charges	2 340	1 023	1 365	1 998
Pour indemnités fin de carrière	110	20	-	130
Pour médailles du travail	11	2	-	13
PROVISIONS	**2 461**	**1 045**	**1 365**	**2 141**
dont exploitation		821	832	
dont financier		219	-	
dont exceptionnel		5	533	

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)	12/2015	12/2014
Emprunts obligataires	1 254 999	1 045 741
Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit	166 000	129 000
Concours bancaires courants	33	-
Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus)	18 537	19 056
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**1 439 569**	**1 193 797**

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 2015, le montant des financements obligataire s'élève à 1 229,7 millions d'euros répartis en deux 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 entrainant 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.

Le dispositif de couverture de taux a été adapté suite aux opérations de refinancement réalisées fin décembre 2015. La structure de la dette de Mercialys se décompose à fin décembre 2015 en 60 % de dette à taux fixe et 40 % de dette à taux variable.

Ces instruments de couverture sont comptabilisés selon la méthode de couverture de juste valeur.

Ligne de crédit confirmée

Le financement bancaire de Mercialys mis en place le 23 février 2012, comprenait notamment un financement à moyen terme, d'un montant de 200 millions d'euros (non utilisé). Le 20 janvier 2014, cette ligne de crédit a été remplacée par une ligne de crédit confirmé de 150 millions d'euros. L'échéance de cette nouvelle ligne de crédit courait jusqu'en 2019. Cette 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).

À fin décembre 2015 le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève donc à 300 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 2015 s'élève à 166 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 [(1)] 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.

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

Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	12/2015	12/2014
LTV (*Loan To Value*)	< 50 %	41,0 %	37,4 %
ICR (*Interest Cost ratio*)	> 2	5,1 %	4,7 %

Au 31 décembre 2015, 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 > 1 milliard d'euros à tout moment) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

14. DETTES

Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
Dettes fournisseurs	25 815	18 485
Dettes fiscales et sociales	6 113	4 552
Impôts sur les bénéfices	1 074	295
Comptes courants des sociétés apparentées	29 957	52 675
Dettes fournisseurs immobilisations	10 408	8 967
Autres dettes	3 070	5 469
	76 438	**90 443**

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)	
Sci La Diane	14 099
Sci Timur	8 296
Snc Géante Périaz	3 465
Snc Dentelle	2 012
Snc Agout	1 914

Les charges à payer s'élèvent à 25 221 milliers d'euros contre 24 270 milliers d'euros au 31 décembre 2014 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 12 800 milliers d'euros (10 099 milliers d'euros au 31 décembre 2014) ;
- dettes fiscales et sociales : 4 257 milliers d'euros (2 217 milliers d'euros au 31 décembre 2014) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 172 milliers d'euros (202 milliers d'euros au 31 décembre 2014) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 6 070 milliers d'euros (6 594 milliers d'euros au 31 décembre 2014) ;
- autres dettes : 1 922 milliers d'euros (5 158 milliers d'euros au 31 décembre 2014).

Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
À moins d'un an	76 438	90 443
Entre un et cinq ans	-	-
À plus de cinq ans	-	-
DETTES	**76 438**	**90 443**

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 2015, la société Mercialys dispose d'une promesse de vente d'un actif pour un montant de 3,3 millions d'euros.

Cautions bancaires reçues

- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2015, elles s'élèvent à 3 380 milliers d'euros contre 3 094 milliers d'euros au 31 décembre 2014 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 1 247 milliers d'euros au 31 décembre 2015 contre 1 432 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

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'au 31 décembre 2017.

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, 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.

En 2015, 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 2017.

(b) Engagement dans le cadre de la cession des 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 (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI) et exerçable à sa main au 31 mars 2022. Cette option est valorisée à 133,8 millions d'euros au 31 décembre 2015.

(c) Engagements donnés

Dans le cadre des opérations d'acquisition divers contrats et garanties ont été conclus avec ses parties liées.

Mercialys s'est engagé 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 2015 à 365 milliers d'euros.

Les contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, conclus au 31 décembre 2015, portent sur une enveloppe de travaux de 35 043 milliers d'euros.

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 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 du projet Toulouse Fenouillet

- Option d'achat : un partenariat a été conclu en 2014 avec Foncière Euris afin de réaliser les travaux du site, au travers d'une société détenue majoritairement par foncière Euris. Mercialys dispose d'une option d'achat sur la phase 2 (extension de la galerie marchande), à la juste valeur, exerçable à l'ouverture de la galerie marchande dans des conditions de prix inchangées par rapport au projet initial.
- Si Mercialys décide d'exercer son option d'achat de la phase 2, l'investissement au titre de la phase 2 représenterait pour Mercialys un montant total de 118 millions d'euros, dont 17 millions d'euros déjà engagés au 31 décembre 2014.
- Garantie donnée aux cessionnaires des titres de Fenouillet Immobilier : Mercialys s'est engagé à couvrir toutes les sommes, dommages, charges, pertes, ou tous les préjudices, quelle que soit leur nature, qui résulteraient d'événements dont l'origine serait antérieure à la date de réalisation de la cession, non comptabilisés à la date de cession. L'indemnisation débutera lorsque les préjudices cumulés représenteront 50 milliers d'euros et elle sera limitée à 10 900 milliers d'euros.

À noter que les travaux du projet Toulouse Fenouillet seront réalisés par le groupe Casino.

(c) Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs de la Société.

La Société a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers.

La Société se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

3. Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple

(a) Preneur de contrats de location financement

Au 31 décembre 2015, le Groupe n'est plus 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.

Par ailleurs, il est précisé que :
- Mercialys a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers lors des apports 2005 et 2009 ;
- aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur un des actifs de Mercialys ;
- 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.

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'intérêts 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'intérêts, la Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux).

18. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

(en milliers d'euros)	12/2015	12/2014
Produits/(Charges)		
Loyers facturés		
Casino Restauration	*4 202*	*7 181*
Autres entités du groupe Casino	*29 234*	*16 204*
Convention de prestation de conseil perçus par Mercialys	343	1 171
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	308	3 703
Produits financiers	29 766	13 201
Charges financières	(4 017)	(2 884)
Résultat de cession des titres Fenouillet Immobilier	-	(60)
Résultat de cession d'immobilisations au groupe Casino	74 605	60 291
Activité de gestion immobilière versés au groupe Casino	(4 475)	(4 508)
Convention de prestation de services versés au groupe Casino	(1 950)	(1 062)
Mandat de vente exclusif avec IGC Services	(2 233)	-
Actifs/(Passifs)		
Titres de participation	404 613	215 312
Comptes courants des sociétés apparentées	150 359	86 381
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys à :		
IGC Services	-	*92*
IGC Promotion/Alcudia Promotion	-	*37*
Appels de fonds des contrats de promotion immobilière		
IGC Services	*365*	*4 507*
Snc Alcudia Albertville	-	*2 311*
Contrat de vente en État Futur d'achèvement Fenouillet payé par Mercialys	138	12 687
Acquisition d'immobilisations auprès du groupe Casino *	299 798	420 314

* *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 2015, Besançon, Lanester, Poitiers, Dijon, Marseille Plan-de-Campagne, Annemasse, Puteaux, Asnières, Chaville, Marseille Canebière, Lille Marcq-en-Barœul et Mandelieu, et en 2014, Angers, Anglet, Fréjus, Nîmes Cap Costières, Quimper, Aix-en-Provence, Annecy Seynod et Gassin-la-Foux.*

19. RÉMUNÉRATIONS

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction en 2015 se sont élevées à 1 802 milliers d'euros contre 1 202 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

20. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Il n'existe pas d'événement postérieur à la clôture.

21. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales (50 % au moins du capital détenu)

(en milliers d'euros)			Capitaux propres [1]		Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur d'inventaire des titres détenus (en milliers d'euros)		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2015	Résultat (+ ou -) exercice 2015 [1]	Dividendes Encaissés
Sociétés	Siège social	SIREN	Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette				
SCI Kerbernard	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	777 501 396	451	3 887	98,31	24 430	24 430	7 033	3 845	3 277	2 897
SAS Point Confort	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	306 139 064	154	7 063	100	8 130	7 245	2 985	53	181	76
SCI La Diane	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	424 153 815	4	14 248	99	16 836	14 192	-	-	3	48
SAS Hyperthéthis	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	811 749 852	27 439	251 525	51	136 937	136 937	-	5 802	4 579	-
SNC Du Centre Commercial de Narbonne	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	348 888 272	2	895	99	13 819	13 819	2 658	1 119	866	989
SNC Alcudia Albertville	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	511 018 681	1	58	99,99	1 130	1 130	2 522	625	57	559
SNC FISO	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	419 827 100	2	2 260	99	12 957	12 957	41 602	3 476	2 260	1 715
SCI Caserne de Bonne	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	477 667 976	3 400	1 677	99,99	161	161	78 612	5 688	1 655	4 692
SAS Les Salins	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	493 244 594	10 439	2 693	100	10 515	10 515	7 532	1 611	1 082	1 349
SNC Agout	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	497 952 812	9 380	268	99,99	9 500	9 500	-	536	103	267
SNC Géante Périaz	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	498 760 396	16 344	1 369	99,99	16 359	16 359	-	1 710	1 042	937
SNC Dentelle	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	498 780 345	7 994	84	99,99	8 009	8 009	-	338	84	531
SCI Timur	Centre Commercial Duparc 32, rue Michel-Ange – 97 438 Sainte-Marie	382 921 773	37 686	5 553	99,99	35 711	35 711	-	4 201	2 395	2 051
SAS Mercialys gestion	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	484 531 561	37	771	100	37	37	2 199	8 101	1 994	-
SAS Immosiris	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	814 312 096	14 048	127 303	51	71 649	71 649	84	1 009	867	-
SAS Epicanthe	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	812 269 546	1	-	100	1	1	533	-	-	-
SAS Mercialys exploitation	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	815 249 198	37	-	100	37	37	-	-	-	-
TOTAL						**366 218**	**362 689**				

Participations (10 à 50 % du capital détenu)

(en milliers d'euros)			Capitaux Propres [1]		Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur d'inventaire des titres détenus (en milliers d'euros)		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2015	Résultat (+ ou -) exercice 2015 [1]	Dividendes Encaissés
Sociétés	Siège social	SIREN	Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette				
SAS Corin Asset Management	Centre commercial La rocade 20600 Furiani	492 107 990	37	100	40	15	15	-	1 003	96	37
SCI PDP	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	501 644 470	16	(549)	10	2	-		-	(3)	-
SCI G M Geispolsheim	3, rue de la Coopérative 67000 Strasbourg	504 621 020	4	9	50	156	5	-	-	(7)	0
SCI AMR	91-93, boulevard Pasteur 75015 Paris	791 464 191	47 460	3 112	43,42	28 233	22 983		5 762	(4 048)	1 802
SNC AIX 2	1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne	512 951 617	10	596	50	6 991	6 991	9 623	1 539	394	-
OPCI UIR II	112, avenue Kleber 75784 Paris Cedex 16	533 700 654	49 607	1 964	19,98	8 406	8 406	2 685	5 606	1 936	401
SNC Fenoullet Participation	8, rue du Faubourg-St-Honoré 75008 Paris	808 659 460	1	(1 005)	10	0.1	0.1	16 800	-	(1 005)	-
						43 803	**38 400**				

Autres participations

(en milliers d'euros)			Capitaux Propres [1]		Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur d'inventaire des titres détenus (en milliers d'euros)		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2015	Résultat (+ ou -) exercice 2015 [1]	Dividendes Encaissés
Sociétés	Siège social	SIREN	Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette				
GIE Grand Quartier [2]	Route de Saint-Malo 35760 Saint-Grégoire	729 300 087	443	6 617	-	10	10	-	3 215	3 267	-
TOTAL						**10**	**10**				

(1) Sous réserves d'approbations des comptes.
(2) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2014.

10.4 RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	12/2015	12/2014	12/2013	12/2012	12/2011
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social (en milliers d'euros)	92 049,2	92 049,2	92 049,2	92 022,8	92 022,8
Nombre d'actions émises	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 022 826	92 022 826
Résultat global des opérations éffectuées (en milliers d'euros)					
Chiffre d'affaires hors taxes	142 180,1	131 192,0	128 227,0	138 609,7	141 346,7
Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	179 623,5	149 901,8	172 743,1	153 419,1	168 816,4
Impôt sur les bénéfices	1 119,3	0,0	(235,0)	3 790,2	967,9
Participation des salariés	(58,1)	70,0	14,7	35,3	44,5
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	148 251,5	126 583,8	145 997,1	129 092,0	141 928,7
Montant total distribué aux actionnaires	122 425,4	114 141,0	106 777,0	83 740,8	111 347,6
Résultat global des opérations réduit à une seule action (en euros)					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	1,95	1,63	1,88	1,6	1,8
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	1,6	1,4	1,6	1,4	1,5
Dividende distribué à chaque action	1,33	1,24	1,16	0,91	1,21
Personnel					
Nombre de salariés (équivalence plein temps)	41,4	40,5	39,4	40,2	33,7
Montant de la masse salariale (en milliers d'euros)	5 061,2	4 904,6	3 582,9	3 781,2	3 469,5
Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales (en milliers d'euros)	1 959,6	2 028,3	1 670,5	1 644,7	1 417,8

10.5 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.

A) ACTE MODIFICATIF À LA CONVENTION-CADRE DE PRESTATIONS DE CONSEIL EN DATE DU 23 MARS 2015 (ANCIENNEMENT « ALCUDIA/L'ESPRIT VOISIN »)

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 à compter du 13 février 2013 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 le 25 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent 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 2015, les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont versé à votre société une rémunération d'un montant hors taxes de K€ 343.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « Au regard de l'évolution de la répartition des projets de développement entre votre société et Casino, Guichard-Perrachon (70 % des projets réalisés par votre société et 30 % par Casino, Guichard-Perrachon contre respectivement 22 % et 78 % auparavant), les Parties ont ainsi décidé d'actualiser les modalités du plan de charges ainsi que les conditions financières de la convention-cadre, la rémunération annuelle forfaitaire pour 2015 étant fixée à € 343 000 hors taxes ».

B) CLAUSE D'INDEMNITÉ DE RUPTURE EN CAS DE RÉVOCATION DE M. ERIC LE GENTIL, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE VOTRE SOCIÉTÉ À COMPTER DU 17 JUILLET 2013

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.

Cet engagement est proposé à votre ré-approbation en application de l'article L.225-42-1 du Code de Commerce.

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

MM. Eric Le Gentil, directeur général à compter du 17 juillet 2013 et Vincent Rebillard, directeur général délégué à compter du 13 février 2013.

Nature et montant des sommes versées au cours de l'exercice

MM. Eric Le Gentil et Vincent Rebillard bénéficient, durant leur 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 versées en 2015 par votre société se sont élevées à € 9.725 pour M. Eric Le Gentil et à € 7.896 pour M. Vincent Rebillard.

Au titre du régime de prévoyance, les cotisations patronales relatives à l'exercice 2015 se sont élevées à € 3.572 pour M. Eric Le Gentil et à € 2.086 pour M. Vincent Rebillard.

En outre, MM. Eric Le Gentil et Vincent Rebillard bénéficient, durant leur période d'exercice, des engagements répondant aux caractéristiques des régimes collectifs et obligatoires de retraite dont les cotisations résultent d'accords paritaires nationaux.

2. Conventions conclues avec la société Casino, Guichard-Perrachon

Personnes concernées

La société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre société.

M. Michel Savart, administrateur 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'intervient 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.

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 2015 :

1er semestre 2015

	Centres commerciaux		Retail parks		
Type d'actif	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	Centre-ville
Centres régionaux/Grands centres (> 20 000 m²)	6,0 %	6,6 %	6,6 %	7,0 %	5,8 %
Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m²)	6,5 %	7,0 %	7,0 %	7,4 %	6,1 %
Autres actifs (< 5 000 m²)	7,0 %	7,4 %	7,4 %	8,1 %	6,6 %

2nd semestre 2015

	Centres commerciaux		Retail parks		
Type d'actif	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	Centre-ville
Centres régionaux/Grands centres (> 20 000 m²)	5,9 %	6,5 %	6,5 %	6,9 %	5,7 %
Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m²)	6,4 %	6,9 %	6,9 %	7,3 %	6,0 %
Autres actifs (< 5 000 m²)	6,9 %	7,3 %	7,3 %	8,0%	6,5 %

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 la durée de la Convention de Partenariat. 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 m² situé sur un site vierge ; ou
- tout centre commercial existant avec une surface alimentaire d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² 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 m².

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 2015 : les hypermarchés à transformer de Lanester, Besançon, Plan de Campagne, Poitiers, Fontaine-lès-Dijon, Annemasse, Le Puy, Narbonne, Istres, Clermont-Ferrand, les Monoprix à transformer de Puteaux, Asnières, Chaville, Marseille Canebière et Lille Marcq-en-Barœul, ainsi que les projets immobilier d'Aurillac et de Mandelieu.

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.

La convention d'avance en compte courant venant à échéance au 31 décembre 2015 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

Par ailleurs, à la suite de la création de la société Casino Finance, filiale de Casino, Guichard-Perrachon, entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino, il a été autorisé de substituer la société Casino Finance dans les droits et obligations de cette dernière.

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 2015.

Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, votre société a versé à Casino Finance une commission de non-utilisation de K€ 172 déterminée quotidiennement sur le montant du crédit non tiré à un taux de 40 % de la Marge B.

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.

1. 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 à compter du 13 février 2013 et président de L'Immobilière Groupe Casino.

Contrat de licence de marques

Nature et importance des prestations de service 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.

2. 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.

3. M. Eric Le Gentil, directeur général de votre société à compter du 17 juillet 2013

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 la 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 2015, cette convention n'a porté aucun effet.

Paris-La Défense et Lyon, le 21 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Régis Chemouny

ERNST & YOUNG et Autres
Sylvain Lauria

6,8 %

RENDEMENT DU DIVIDENDE SUR L'ANR EPRA TRIPLE NET 2015

1,33 €

PAR ACTION : DIVIDENDE PAYÉ AU TITRE DE L'ANNÉE 2015

0,76 €

PAR ACTION : MONTANT DE L'ACOMPTE SUR DIVIDENDE VERSÉ EN DÉCEMBRE 2015

La Galerie Cap Costières à Nîmes

11

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

11.1 Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Extraordinaire 266

11.2 Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre 267

11.3 Projets de résolutions 268

11.3.1 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire 268

11.3.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire 273

11.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à la loi et aux dispositions des statuts, à l'effet de vous demander de statuer sur une nouvelle autorisation en matière d'attribution gratuite d'actions.

En effet, le Conseil vous propose de renouveler par anticipation l'autorisation conférée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions consentie par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 afin de pouvoir bénéficier des nouvelles dispositions mises en place par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « Loi Macron »), le nouveau régime n'étant applicable qu'aux actions gratuites attribuées sur le fondement d'une autorisation votée postérieurement à la publication de ladite loi, intervenue le 8 août 2015.

Il vous est ainsi proposé d'autoriser le Conseil à attribuer gratuitement, en une ou plusieurs fois, des actions existantes ou à émettre de la Société au profit de certains salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées. Ainsi qu'il est prévu par la loi, il reviendra au Conseil de déterminer l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions.

Au titre de cette autorisation, les dirigeants mandataires sociaux de la Société ne pourraient être bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendrait définitive 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 deux ans, et que les actions devraient être conservées par ces derniers pendant une durée qui ne pourrait être inférieure à deux ans.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration serait autorisé à prévoir 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, les actions pourraient lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

Le nombre total d'actions pouvant être attribué gratuitement ne pourra être supérieur à 0,5 % du capital, étant précisé que ce montant ne tient pas compte des éventuels ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

L'autorisation qui vous est demandée serait valable pour une durée de 18 mois à compter de votre Assemblée, et mettrait fin à l'autorisation donnée lors de l'Assemblée du 5 mai 2015.

Nous espérons que cette proposition recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter la résolution correspondante.

Le Conseil d'Administration.

11.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUTORISATION D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES EXISTANTES OU À ÉMETTRE

Assemblée générale extraordinaire du 20 avril 2016 - résolution n° 19

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et 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 de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 18 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.

Paris La Défense, le 21 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit Département de KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres
Régis Chemouny	Sylvain Lauria

11.3 PROJETS DE RÉSOLUTIONS

11.3.1 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes de l'exercice

Présentation

Dans le cadre des **1re et 2e résolutions**, les actionnaires sont appelés à approuver les comptes sociaux puis les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2015 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

Ces comptes ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes.

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

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 2015 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées aux dits rapports, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 148 251 477,64 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 », des sommes correspondant aux dividendes et acomptes sur dividende alloués aux actions détenues par la Société au jour de leur mise en paiement, représentant un montant total de 389 361,52 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

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 2015 tels qu'ils lui sont présentés et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 79 614 milliers d'euros.

Résolution 3 : Affectation du résultat et fixation du dividende

Présentation

Par la **3e résolution,** le Conseil d'Administration vous propose d'approuver la distribution d'un dividende d'un montant de 1,33 euro par action, en progression de 7,3 % comparé à 2015.

Dans le cadre du régime fiscal des SIIC, la Société est tenue de distribuer à ses actionnaires au moins 95 % de ses bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou de sous-location d'immeubles et au moins 60 % de ses 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.

Compte tenu de l'acompte sur dividende de 0,76 euro par action versé le 23 décembre 2015, le solde du dividende s'élève à 0,57 euro par action.

Le détachement du coupon interviendra le 22 avril 2016. La date de mise en paiement interviendra le 26 avril 2016.

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende)

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur la proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

Bénéfice de l'exercice		148 251 477,64 €
Report à nouveau	(+)	69 639 904,13 €
Bénéfice distribuable	**(=)**	**217 891 381,77 €**
Dividende	(-)	122 425 394,77 €
Affectation au compte « Report à nouveau »	(=)	95 465 987,00 €

Chaque action recevra un dividende de 1,33 euro.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte :

- que le montant du dividende décidé par elle et qui s'élève à 1,33 euro inclut le montant de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,76 euro par action mis en paiement le 23 décembre 2015 ;
- qu'en conséquence, le solde du dividende s'élève à 0,57 euro par action et sera mis en paiement le 26 avril 2016.

La distribution au titre du secteur exonéré représente 100 % 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.

Les actions détenues par la Société, au jour de la mise en paiement du dividende, n'ayant pas vocation à celui-ci, les sommes correspondantes seront virées au compte « Report à nouveau ».

L'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice clos le	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 %	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 %
31/12/2014			
Acompte (versé en 2014)	*0,36 euro*	*Néant*	*0,36 euro*
Solde (versé en 2015)	*0,88 euro*	*Néant*	*0,88 euro*
Total	**1,24 euro**	**Néant**	**1,24 euro**
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*
Total	**1,16 euro**	**Néant**	**1,16 euro**
31/12/2012			
Acompte (versé en 2012)	*0,25 euro*	*Néant*	*0,25 euro*
Solde (versé en 2013)	*0,97 euro*	*Néant*	*0,97 euro*
Total	**1,22 euro**	**Néant**	**1,22 euro**

Résolutions 4 et 5 : Conventions réglementées

Présentation

Dans le cadre de la **4e résolution,** le Conseil d'Administration vous propose d'approuver la convention suivante conclue avec la société L'Immobilière Groupe Casino et la société Plouescadis :

- Acte modificatif à la Convention Cadre de Prestations de Conseil en date du 23 mars 2015 qui actualise les modalités du plan de charge ainsi que les conditions financières de la Convention, la rémunération annuelle forfaitaire pour 2015 étant fixée à 343 000 euros H.T. 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 de chaque exercice.

Par ailleurs, le mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil, Président Directeur Général étant soumis à renouvellement lors de la présente Assemblée Générale, le Conseil d'Administration vous propose, conformément aux dispositions du 4e alinéa de l'article L. 225-42-1, dans le cadre de la 5e résolution, de renouveler l'engagement pris au bénéfice de ce dernier, portant sur l'indemnité susceptible de lui être versée en cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général dans un délai de 36 mois à compter du 17 juillet 2013, date de sa désignation.

Dans le cadre de cet engagement, il était prévu le versement, sous condition, d'une prime de départ égale à :

- 12 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable garanti) en cas de révocation dans les 12 mois suivant sa désignation ;
- 9 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable perçu) en cas de révocation dans les 12 mois suivants ;
- 6 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable perçu) en cas de révocation dans les 12 mois suivants ;

étant précisé que cette indemnité de départ ne lui serait versée que si la croissance organique du revenu locatif, appréciée au regard des derniers résultats annuels publiés au titre de l'exercice précédant la date de révocation, est supérieure à l'indexation.

Cet engagement, initialement approuvé par l'Assemblée Générale du 30 avril 2014, prend fin le 16 juillet 2016.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Convention réglementée : approbation de l'Acte modificatif à la Convention cadre de prestations de conseil conclue avec L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve l'Acte modificatif à la Convention cadre de prestations de conseil en date du 23 mars 2015, conclue avec la société L'Immobilière Groupe Casino et la société Plouescadis.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Convention réglementée : renouvellement de l'engagement pris au bénéfice de Monsieur Éric Le Gentil en cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général, dans le cadre de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, approuve, sous réserve de l'adoption de la dixième résolution, le renouvellement de l'engagement pris au bénéfice de Monsieur Éric Le Gentil, portant sur l'indemnité susceptible de lui être versée en cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général.

L'Assemblée Générale prend acte que cet engagement prend fin le 16 juillet 2016.

Résolutions 6 et 7 : Avis sur les éléments de rémunération des Dirigeants

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 **6e et 7e résolutions,** il vous est demandé d'exprimer un avis favorable sur les éléments de rémunération due ou attribuée à Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant à la page 93 et sur les éléments de rémunération due ou attribuée à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué tels qu'ils sont détaillés et présentés dans le tableau figurant à la page 95.

L'ensemble de ces éléments est également présenté au chapitre 5 du document de référence (cf. page 82 et suivantes).

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général)

L'Assemblée Générale Ordinaire, consultée en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF révisé en juin 2013, lequel constitue le code de référence de la Société en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général, tels que présentés au chapitre 5 du document de référence.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué)

L'Assemblée Générale Ordinaire, consultée en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF révisé en juin 2013, lequel constitue le code de référence de la Société en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué, tels que présentés au chapitre 5 du document de référence.

Résolutions 8 à 11 : Renouvellement du mandat de quatre administrateurs

Présentation

Les **8e, 9e, 10e et 11e résolutions** portent sur le renouvellement, pour une durée de 3 ans, des mandats d'administrateur respectifs de Monsieur Bernard Bouloc, Madame Élisabeth Cunin-Dieterlé, Monsieur Éric Le Gentil et Madame Marie-Christine Levet.

Le Conseil d'Administration est composé de onze membres et comprend, au sens des critères issus du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, six administrateurs indépendants : Mesdames Anne-Marie de Chalambert, Élisabeth Cunin-Dieterlé, Marie-Christine Levet et Ingrid Nappi-Choulet ainsi que Monsieur Bernard Bouloc et la société Generali Vie (représentée par Monsieur Bruno Servant).

Le Conseil d'Administration comprend 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 est de 54,5 % et celle des femmes de 36,4 %.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Bernard Bouloc)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Bernard Bouloc arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler Monsieur Bernard Bouloc dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Élisabeth Cunin-Dieterlé)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat d'administrateur de Madame Élisabeth Cunin-Dieterlé arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler Madame Élisabeth Cunin-Dieterlé dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

DIXIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler Monsieur Éric Le Gentil dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

ONZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Marie-Christine Levet)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat d'administrateur de Madame Marie-Christine Levet arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler Madame Marie-Christine Levet dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Résolution 12 : Nomination d'une nouvelle administratrice

Présentation

La **12e résolution** porte sur la nomination de Madame Victoire Boissier en qualité de nouvelle administratrice indépendante au sein du Conseil d'Administration (cf. § 5.1.1.4 du document de référence, page 81)

Afin de permettre un renouvellement régulier des administrateurs par fraction aussi égale que possible, tel que prévu par les statuts de la Société, la durée du mandat de Madame Victoire Boissier serait de deux ans.

À l'issue de cette Assemblée Générale, le Conseil d'Administration serait ainsi composé de 12 membres, dont cinq administratrices représentant 41,6 % des membres du Conseil et de sept administrateurs indépendants au sens des critères issus du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

(Nomination de Madame Victoire Boissier en qualité d'administratrice indépendante)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer Madame Victoire Boissier en qualité d'administratrice, pour une durée de deux ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2018 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Résolution 13 : Montant des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration

Présentation

L'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2013 avait fixé à 305 000 euros le montant annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration.

Afin de tenir compte de la nomination d'un administrateur supplémentaire, il vous est proposé dans le cadre de la **13e résolution** de fixer le montant annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration à 325 000 euros.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(Montant des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration)

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 325 000 euros le montant annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration.

Résolutions 14 à 17 : Renouvellement du mandat des Commissaires aux comptes

Présentation

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée.

Il vous est proposé, sous les **14e et 15e résolutions,** de renouveler les mandats de commissaires aux comptes titulaires du cabinet Ernst & Young et Autres et du cabinet KPMG SA.

Sous la **16e résolution,** il vous est proposé de renouveler le cabinet Auditex dans son mandat de commissaire aux comptes suppléant du cabinet Ernst & Young et Autres.

Il vous est également proposé, sous la **17e résolution,** de nommer le cabinet Salustro Reydel, en qualité de commissaire aux comptes suppléant du cabinet KPMG SA.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du cabinet Ernst & Young et Autres en qualité de commissaire aux comptes titulaire)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat du cabinet Ernst & Young et Autres, commissaire aux comptes titulaire, arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler le cabinet Ernst & Young et Autres dans son mandat de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2022 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du cabinet KPMG SA en qualité de commissaire aux comptes titulaire)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat du cabinet KPMG SA, commissaire aux comptes titulaire, arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler le cabinet KPMG SA dans son mandat de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2022 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du cabinet Auditex en qualité de commissaire aux comptes suppléant du cabinet Ernst & Young et Autres)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat du cabinet Auditex, commissaire aux comptes suppléant, arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler le cabinet Auditex dans son mandat de commissaire aux comptes suppléant du cabinet Ernst & Young et Autres pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2022 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Nomination du cabinet Salustro Reydel en qualité de commissaire aux comptes suppléant du cabinet KPMG SA)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer le cabinet Salustro Reydel en qualité de commissaire aux comptes suppléant du cabinet KPMG SA pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2022 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Résolution 18 : Achat par la Société de ses propres actions

Présentation

La **18e résolution** renouvelle l'autorisation donnée à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 18 mois, d'acheter des actions de la Société, étant précisé que cette dernière ne peut détenir plus de 10 % du nombre total des actions formant le capital. Le prix maximum d'achat est fixé à 35 euros par action.

Dans le cadre de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 et sur la base des données à fin janvier 2016, la Société a acquis 352 923 actions et cédé 308 923 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

Au 31 janvier 2016, la Société détenait 235 334 actions (0,26 % du capital) dont 91 334 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 144 000 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

Les objectifs du programme de rachat sont détaillés sous la 18e résolution ainsi que dans le descriptif du programme de rachat figurant au chapitre 4 du présent document de référence.

En cas d'offre 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.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

(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 des actions de la Société conformément aux dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

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

L'utilisation de cette autorisation ne pourra avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10 % du nombre total des actions, soit sur la base du capital au 31 janvier 2016, déduction faite des 235 334 actions détenues en propre ou dans le cadre de l'autocontrôle au 31 janvier 2016, et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, 8 969 582 actions, représentant 9,74 % du capital, pour un montant maximal de 313 935 370 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.

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 onzième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 mai 2015.

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, à l'effet de passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs dans les conditions légales et règlementaires 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.

11.3.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Résolution 19 : Autorisation d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société

Présentation

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 5 mai 2015 a autorisé votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, à attribuer gratuitement des actions de la Société au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

Dans le cadre de cette autorisation, votre Conseil d'Administration n'a pas attribué d'actions en 2015.

Il vous est proposé sous la **19e résolution** de renouveler par anticipation cette autorisation afin de pouvoir bénéficier des nouvelles dispositions mises en place par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « loi Macron »), le nouveau régime n'étant applicable qu'aux attributions gratuites d'actions sur le fondement d'une autorisation votée postérieurement à la publication de ladite loi. Cette autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois.

Le nombre total d'actions pouvant être attribué gratuitement ne pourrait être supérieur à **0,5 % du capital social** (hors ajustements).

Au titre de cette autorisation, les dirigeants mandataires sociaux de la Société ne pourraient être bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions.

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 deux ans, et que les actions devraient être conservées par ces derniers pendant une durée ne pouvant être inférieure à deux ans.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale autoriserait le Conseil d'Administration à prévoir 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, les actions pourront lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

DIX-NEUVIÈME 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 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, 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, étant précisé que les dirigeants mandataires sociaux de la société ne peuvent être bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions ;
- 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, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérées pour préserver les droits des bénéficiaires conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux dispositions contractuelles applicables.

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 deux ans, et que les actions devront être conservées par ces derniers pendant une durée ne pouvant être inférieure à deux ans. Par ailleurs, l'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration à prévoir 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, 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 et aux mandataires sociaux détenant chacun plus de 10 % du capital social, et que l'attribution d'actions gratuites ne peut avoir pour effet de faire franchir à chacun de ces derniers le seuil de détention de plus de 10 % du capital social ;
- de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns ;
- de fixer les conditions et les critères d'attribution des actions, tels que, sans que l'énumération qui suit soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail ou du mandat social pendant la durée d'acquisition, et toute autre condition financière ou de performance individuelle ou collective ;
- de déterminer, 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 une réserve indisponible, affectée aux droits des attributaires, d'une somme égale au montant total de la valeur nominale des actions susceptibles d'être émises par voie d'augmentation de capital, par prélèvements des sommes nécessaires sur toutes réserves dont la Société a la libre disposition ;
- de procéder aux prélèvements nécessaires sur cette réserve indisponible afin de libérer la valeur nominale des actions à émettre au profit de leurs bénéficiaires ;
- d'arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant d'attributions gratuites d'actions ;
- 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 dix-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 générale du 5 mai 2015.

Résolution 20 : Pouvoirs pour formalités

Présentation

La **20e résolution** est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et formalités légales.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente Assemblée pour effectuer tous dépôts, publications ou formalités prescrits par la loi.

+ 3,5 %

DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS HORS INDEXATION

+ 10,6 %

DE REVENUS LOCATIFS

+ 5,8 %

DE FFO

La Galerie - Géant à Fontaine-lès-Dijon

12

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

12.1 Informations générales 278
12.1.1 Dénomination sociale – nom commercial 278
12.1.2 Registre du commerce et des sociétés ... 278
12.1.3 Date de constitution et durée de la Société 278
12.1.4 Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable .. 278
12.1.5 Réglementation spécifique aux activités de la Société 278

12.2 Acte constitutif et statuts 283
12.2.1 Objet social (article 3 des statuts) 283
12.2.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'Administration 283
12.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions 286
12.2.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions *(extrait des articles 7 et 8 des statuts)* *287*
12.2.5 Assemblées Générales 287
12.2.6 Forme des actions et identification des porteurs de titres *(extrait des articles 10 et 11 des statuts)* *289*
12.2.7 Franchissements de seuils statutaires 289

12.3 Documents accessibles au public 289

12.4 Capital social 289
12.4.1 Montant du capital 289
12.4.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'Administration 290
12.4.3 Options de souscription d'actions 291
12.4.4 Attributions gratuites d'actions 291
12.4.5 Évolution du capital au cours des cinq dernières années 292
12.4.6 Répartition du capital et des droits de vote 292
12.4.7 Titres non représentatifs du capital 294

12.5 Historique 295

12.6 Recherche et développement, brevets et licences 296

12.7 Responsable du document de référence 297

12.8 Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2009 – Tableau de concordance 298

12.9 Rapport financier annuel – Table de concordance 300

12.10 Rapport de gestion du Conseil d'Administration – Table de concordance 301

Annexe : échéancier des dettes fournisseurs 302

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 souhaitaient pas les céder mais uniquement en concéder la jouissance. Le bail à construction est un bail consenti pour une durée allant de 18 à 99 ans, en vertu duquel le preneur est titulaire d'un droit de propriété temporaire sur le sol et les constructions qu'il s'engage à réaliser. Le loyer est établi librement entre les parties au moment de la conclusion du contrat. Durant la durée du bail à construction, le preneur acquitte au bailleur le loyer convenu ainsi que toutes les charges, taxes et contributions relatives tant au terrain qu'aux constructions. À l'extinction du bail à construction, le bailleur redevient propriétaire des galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées édifiées sur son terrain, sauf clause contraire prévue au contrat de bail. Ce retour des constructions au bailleur s'effectue sans indemnité, sauf convention contraire des parties.

Le bail à construction opérant un transfert temporaire de la propriété du sol et des constructions édifiées, il doit être publié à la conservation des hypothèques.

Bail emphytéotique

Dans d'autres cas, les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées étant déjà construites et leurs propriétaires ne souhaitant qu'en consentir la jouissance, ces derniers ont conclu des baux emphytéotiques en vertu desquels, en contrepartie d'un loyer modique convenu, le bénéficiaire jouit du droit de louer ces biens pendant une période allant de 18 à 99 ans. Ces baux emphytéotiques, dont les conditions sont assez similaires à celles des baux à construction, sont une alternative aux baux à construction dans le cas où les galeries sont déjà construites et où aucune construction ne doit être édifiée. Comme tout bail d'une durée supérieure à 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 m², 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 1er 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'empoussièrement 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 1er 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 la partie 6. « Développement durable » 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 la partie 6. « Développement durable » 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 1re et de 2e catégorie et à 5 ans pour les établissements de 3e et 4e 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 12e 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° à 4° 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 (cf. partie 5. « Gouvernement d'entreprise »).

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.

12.2.2.2.2 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 le 30 novembre 2006, le 21 décembre 2007, le 19 décembre 2008, le 9 juin 2011, le 13 avril 2012, le 22 juin 2012, le 4 octobre 2012, le 12 mars 2013, le 21 juin 2013 et le 23 mars 2015 un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement figure à la section 5.3.6.

Il précise, d'une part, le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'Administration et des Comités qu'il a institués en son sein, d'autre part, les modalités de contrôle et d'évaluation de son fonctionnement (voir partie 5. « Gouvernement d'entreprise » pour une description des différents Comités institués et des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction Générale ainsi que du contrôle et de l'évaluation du Conseil d'Administration).

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 ne sera 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 la partie 4. « Vie boursière » (cf. section 4.3).

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 2015, 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 2015, le capital n'a fait l'objet d'aucune modification (cf. tableau « Évolution du capital au cours des cinq dernières années » en section 12.4.5).

Celui-ci est inchangé au 31 janvier 2016.

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 du 5 mai 2015 :

	Opération	Montant maximal	Durée	Échéance
a)	Augmentation de capital avec maintien du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances.	32 millions d'euros [2] [3]	26 mois	4 juillet 2017
b)	Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre au public.	9,3 millions d'euros [2] [3]	26 mois	4 juillet 2017
c)	Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.	9,3 millions d'euros [2] [3]	26 mois	4 juillet 2017
d)	Augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise.	32 millions d'euros [3]	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 [1]	10 % du capital [3]	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 [1]	9,3 millions d'euros [2] [3]	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 [1].	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'achats 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 salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.	0,5 % du capital de la Société au 5 mai 2015 (soit 460 245 actions) dont 0,1 % pour les mandataires sociaux (soit 92 049 actions)	26 mois	4 juillet 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 2015.

Aucune autorisation n'arrivant à échéance, il ne sera donc soumis aucune résolution visant les autorisations à l'Assemblée Générale du 20 avril 2016 à l'exception de celle relative à l'attribution gratuite d'actions.

L'Assemblée Générale du 5 mai 2015, a autorisé le Conseil d'Administration à attribuer des actions gratuites au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées et ce pour une durée de vingt-six mois à compter de l'Assemblée soit jusqu'au 4 juillet 2017. La Loi n° 2015-990 (dite « Loi Macron ») publiée au Journal Officiel le 7 août 2015, est venue modifier le régime des actions gratuites pour les attributions autorisées par une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire postérieure au 7 août 2015 : réduction des périodes d'acquisition et de conservation des titres et modification de la fiscalité. Afin de prendre en compte ces nouvelles dispositions, il est soumis à l'Assemblée Générale du 20 avril 2016, une nouvelle résolution visant à autoriser le Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions de la Société au bénéfice du personnel salarié de la Société et des sociétés qui lui sont liée, étant précisé que les dirigeants mandataires sociaux de la Société ne pourraient être bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions.

Cette autorisation qui serait donnée pour une durée de 18 mois mettrait fin à celle conférée par l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 dans sa vingt-quatrième résolution.

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.

12.4.3 Options de souscription d'actions

Néant.

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.

Le détail des différents plans en cours de validité au 31 janvier 2016 figure dans les tableaux ci-après :

Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées à titre gratuit	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre de bénéficiaires	Nombre d'actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux	Nombre d'actions gratuites attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	Nombre total d'actions attribuées ajusté (4) au 31/01/2016
15/10/2013	15/10/2016 (1)	15/10/2018	27	0	50 719	39 224
30/04/2014	30/04/2017 (2)	30/04/2019	3	0	9 005	9 005
30/04/2014	30/04/2017 (3)	30/04/2019	9	0	8 785	7 815

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.

(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 et ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise basés sur la performance absolue du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) correspondant au rendement total pour l'actionnaire et sur la performance relative du cours de l'action Mercialys dividendes inclus par rapport à la performance des sociétés composant l'indice FTSE EPRA Zone Euro, appréciées annuellement sur trois années consécutives (2014, 2015 et 2016) et permettant l'acquisition des actions par tiers, chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de la dotation initiale.

(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 ainsi que pour 50 % des actions attribuées à la réalisation de deux conditions de performance, chacune d'entre elles s'appliquant à 25 % de l'attribution : la croissance organique moyenne sur trois ans supérieure ou égale à 2 % et la performance moyenne du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (Total Shareholder Return moyen – TSR moyen) sur trois ans supérieure ou égale à 6 %.

(4) Il correspond au nombre d'actions attribuées à l'origine diminué des droits annulés (11 114 droits ont été annulés au cours de l'exercice 2015. Aucun droit n'a été annulé du 1er janvier au 31 janvier 2016).

Ainsi, 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 2015 :

Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées à titre gratuit	Nombre d'actions attribuées définitivement	Type actions
15/10/2013	15/10/2015 (1)	3 415	actions existantes

(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 cumulé	Valeur nominale par action (en euros)
		Nominal	Prime [1]			
2011						
Actions gratuites	32 502	32 502	32 502	92 033 290	92 033 290	1
Annulation actions	27 689	27 689	(665 859)	92 005 601	92 005 601	1
Options de souscription	17 225	17 225	338 830	92 022 826	92 022 826	1
2012	-	-	-	92 022 826	92 022 826	1
2013						
Actions gratuites	26 343	26 343	23 041	92 049 169	92 049 169	1
2014	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2015	-	-	-	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 2016.

12.4.6 Répartition du capital et des droits de vote

La répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2013, 2014 et 2015 ainsi qu'au 31 janvier 2016 est la suivante :

	Situation au 31/12/2013			
	Actions		Droits de vote en Assemblée Générale [1]	
Actionnaires	nombre	%	nombre	%
Actionnaires de référence	36 969 240	40,16	36 969 240	40,27
dont groupe Casino	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,27*
dont autres actionnaires	*226*	*0*	*226*	*0*
Groupe Generali [2]	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention [3]	250 000	0,27	0	0
Public	47 456 184	51,56	47 456 184	51,70
dont au porteur	*47 029 735*	*51,09*	*47 029 735*	*51,23*
dont au nominatif	*426 449*	*0,46*	*426 449*	*0,46*
	92 049 169	**100,00**	**91 799 169**	**100,00**

	Situation au 31/12/2014			
	Actions		Droits de vote en Assemblée Générale [1]	
Actionnaires	nombre	%	nombre	%
Actionnaires de référence	36 969 240	40,16	36 969 240	40,25
dont groupe Casino	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,25*
dont autres actionnaires	*226*	*0*	*226*	*0*
Groupe Generali [2]	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention [3]	194 695	0,21	0	0
Public	47 511 489	51,62	47 511 489	51,72
dont au porteur	*47 068 165*	*51,13*	*47 068 165*	*51,24*
dont au nominatif	*443 324*	*0,48*	*443 324*	*0,48*
	92 049 169	**100,00**	**91 854 474**	**100,00**

Actionnaires	Situation au 31/12/2015			
	Actions		Droits de vote en Assemblée Générale (1)	
	nombre	%	nombre	%
Actionnaires de référence	37 887 748	41,16	37 887 748	41,25
dont groupe Casino (4)	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,25*
dont autres actionnaires (5)	*918 734*	*1,00*	*918 734*	*1,00*
Groupe Generali (2)	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention (3)	191 334	0,21	0	0
Public	46 596 342	50,62	46 596 342	50,73
dont au porteur	*46 214 555*	*50,21*	*46 214 555*	*50,31*
dont au nominatif	*381 787*	*0,41*	*381 787*	*0,42*
	92 049 169	**100,00**	**91 857 835**	**100,00**

Actionnaires	Situation au 31/01/2016			
	Actions		Droits de vote en Assemblée Générale (1)	
	nombre	%	nombre	%
Actionnaires de référence	37 887 748	41,16	37 887 748	41,27
dont groupe Casino (4)	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,27*
dont autres actionnaires (5)	*918 734*	*1,00*	*918 734*	*1,00*
Groupe Generali (2)	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention (3)	235 334	0,26	0	0
Public	46 552 342	50,57	46 552 342	50,70
dont au porteur	*46 171 138*	*50,16*	*46 171 138*	*50,29*
dont au nominatif	*381 204*	*0,41*	*381 204*	*0,42*
	92 049 169	**100,00**	**91 813 835**	**100,00**

(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, 0,21 % au 31 décembre 2015 et 0,26 % au 31 janvier 2016.

(2) Actions détenues au porteur.

(3) Cf. « Programme de rachat » dans la partie 4. « Vie boursière » (pages 58 à 60).

(4) Au 31 décembre 2015, Casino, Guichard-Perrachon détient 0,03 % du capital et des droits de vote directement et 40,16 % du capital et 40,25 % 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 39,24 % des droits de vote.
Au 31 janvier 2016, 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.

(5) 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.

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 2015, les actions détenues directement et indirectement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 49,16 % du capital et 49,26 % des droits de vote en Assemblée Générale.

À la date du 31 janvier 2016, les actions détenues directement et indirectement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 49,16 % du capital et 49,29 % 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 1er janvier 2015 au 31 janvier 2016, 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 dans la partie 4. « Vie boursière » (cf. page 60). À la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

Les opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées ou étroitement liées en 2015 et du 1er janvier 2016 au 31 janvier 2016 sont les suivantes :

Date	Personnes concernées	Type d'opération	Nombre d'actions	Montant (en euros)
27/04/2015	La Forézienne de Participations, Administrateur	Cession	900 000	20 425 500
27/04/2015	Dinetard, personne morale liée à Casino, Guichard-Perrachon, Administrateur	Acquisition	900 000	20 425 500

Au 31 décembre 2015, 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, 109 000 actions Mercialys représentant 0,12 % du capital et des droits de vote.

À la connaissance de la Société, 918 973 actions Mercialys inscrites au nominatif étaient nanties au 31 décembre 2015.

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 1er novembre 2005, d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus locatifs et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, et d'au moins 50 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

En 2006, la société L'Immobilière Groupe Casino a procédé à la cession de 10 935 000 actions par voie de cession de bloc auprès d'investisseurs institutionnels, ramenant ainsi la participation du groupe Casino de 75,29 % à 60,30 %. Dans ce cadre-là, la SCI Vendôme Commerces a accru sa participation et le Groupe Generali et Cardif Assurances Vie sont entrés dans le capital de la Société.

En rémunération de l'apport, par le Groupe Vindémia, filiale du groupe Casino, de 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 m² 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.

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'omissions de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et le rapport de gestion (cf. table de concordance figurant en page 301), 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 donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 186 et 236 dudit document pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 et ci-dessous, en inclusion par référence, pour les exercices clos au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2013. »

Fait à Paris

Le 23 mars 2016

Monsieur Éric LE GENTIL,

Président-Directeur Général

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- le document de référence de l'exercice 2013 qui a été déposé auprès de l'AMF, sous le numéro D.14-0294 en date du 4 avril 2014 et où figurent :
  - les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 151 à 196,
  - les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 197 à 225,
  - les informations financières aux pages 3 à 150 ;
- le document de référence de l'exercice 2014 qui a été déposé auprès de l'AMF, sous le numéro D.15-0319 en date du 10 avril 2015 et où figurent :
  - les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 181 à 227,
  - les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 229 à 258,
  - les informations financières aux pages 13 à 180.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du document de référence.

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
1.	**PERSONNES RESPONSABLES**	
1.1.	Responsable du document de référence	297
1.2.	Attestation du responsable du document de référence	297
2.	**CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES**	**98**
3.	**INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES**	**27**
4.	**FACTEURS DE RISQUES**	**172 à 182**
5.	**INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR**	
5.1.	Histoire et évolution de la Société	
5.1.1.	Dénomination sociale	278
5.1.2.	Lieu et numéro d'enregistrement	278
5.1.3.	Date de constitution et durée de la Société	278
5.1.4.	Siège social, forme juridique et législation applicable	278
5.1.5.	Historique de la Société	295
5.2.	Investissements	36 à 38, 191, 207
6.	**APERÇUS DES ACTIVITÉS**	**14 à 18, 46**
7.	**ORGANIGRAMME**	
7.1.	Description sommaire du Groupe	166
7.2.	Liste des filiales importantes	167 à 169, 199, 256
8.	**PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS**	
8.1.	Propriétés immobilières – immobilisations corporelles	44 à 52, 206
8.2.	Aspects environnementaux	131 à 136
9.	**EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT**	
9.1.	Situation financière	22 à 24, 214 à 226
9.2.	Résultat d'exploitation	30 à 36
10.	**TRÉSORERIE ET CAPITAUX**	
10.1.	Informations sur les capitaux	36, 192
10.2.	Flux de trésorerie	191
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement	35 à 36, 215 à 217
10.4.	Restrictions à l'utilisation des capitaux	n/a
10.5.	Sources de financement attendues	n/a
11.	**RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES**	**296**
12.	**INFORMATION SUR LES TENDANCES**	**38**
13.	**PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE**	**38**
14.	**ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE**	
14.1.	Composition des organes d'administration et de direction	64
14.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction Générale	97
15.	**RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES**	
15.1.	Rémunération versée et avantages en nature	82 à 96
15.2.	Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages	226

	Pages
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1. Date d'expiration des mandats	64
16.2. Contrats de services liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales	97
16.3. Informations sur les Comités du Conseil d'Administration	106 à 107
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	101
17. SALARIÉS	
17.1. Nombre de salariés	137
17.2. Participations et stock-options	291
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	138
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1. Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	57, 292 à 294
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
19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉES	**159 à 165, 228 à 230, 255**
20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS	
20.1. Informations financières historiques	22 à 24, 188 à 233, 238 à 257, 297
20.2. Informations financières pro forma	30,194
20.3. États financiers	188 à 233, 238 à 258
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	186 à 187, 236 à 237, 297
20.5. Date des dernières informations financières	31 décembre 2015
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	n/a
20.7. Politique de distribution des dividendes	60 à 61
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	180
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	25 à 26, 30 à 36
21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
21.1. Capital social	289
21.2. Acte constitutif et statuts	283 à 289
22. CONTRATS IMPORTANTS	**159 à 165**
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERT ET DÉCLARATION D'INTÉRÊT	**51 à 52**
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	**289**
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	**169, 257**

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	238 à 258
Comptes consolidés	188 à 233
Rapport de gestion	301
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	297
Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	236 à 237, 186 à 187
Communication relative aux honoraires des contrôleurs légaux des comptes	100
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	101 à 115
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	124 à 125

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	241
Résultats de l'activité de la Société, de ses filiales et des sociétés qu'elles contrôlent	14 à 41
Indicateurs clés de performance	27
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	14 à 41
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	166
Dettes fournisseurs – Délai de paiement	302
Progrès réalisés ou difficultés rencontrées	14 à 41
Description des principaux risques et incertitudes	172 à 182
Indications sur l'utilisation des instruments financiers : objectifs, politique de la Société en matière de gestion des risques financiers	220
Informations sur les risques de marché (taux, change, actions)	172, 215
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	38
Évolution prévisible et perspectives d'avenir	38
Mode de Direction Générale de la Société	82
Mandats et fonctions des mandataires sociaux	66 à 80
Rémunération des mandataires sociaux	82 à 96
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	294
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	97
Informations sociales et environnementales	128 à 154
Informations sur la politique du risque d'accident technologique	n/a
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (et consolidés)	194 à 195
Principaux actionnaires et répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2015	57, 292 à 293
Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	109
État de la participation des salariés au capital social	293
Achat et ventes d'actions propres	58 à 60
Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat	60
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	61
Activités de la Société en matière de recherche et développement	296
Observations formulées par le Comité d'entreprise sur la situation économique et sociale	n/a
Annexes	
Tableau de suivi des délégations en matière d'augmentation de capital	290
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	258
Rapport du Président du Conseil d'Administration	101 à 115

ANNEXE
ÉCHÉANCIER DES DETTES FOURNISSEURS

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

	De 1 à 30 jours avant échéance	De 31 à 60 jours avant échéance	De 61 à 90 jours avant échéance	Au-delà de 91 jours avant échéance	Échues	Total
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	**11 214**	**300**	**0**	**0**	**1 492**	**25 806**
Dettes fournisseurs	*11 117*	*300*	*0*	*0*	*1 492*	*12 909*
Effets à payer fournisseurs	*97*	*0*	*0*	*0*	*0*	*97*
Factures non parvenues						*12 800*
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	**3 249**	**3**	**0**	**0**	**1 073**	**10 408**
Dettes fournisseurs d'immobilisations	*1 544*	*3*	*0*	*0*	*1 073*	*2 620*
Effets à payer fournisseurs d'immobilisations	*1 705*					*1 705*
Factures non parvenues						*6 083*

Notes

Notes

Conception & réalisation : makheia sequoia

Crédit photos : Kujjuk, A Frespuech, David Chedoz Smile, David Bilowus, Christophe Picci, Alfred Crombach.

Les papiers sont issus de forêts gérées durablement et de sources contrôlées, 100 % recyclés.

FSC
www.fsc.org
RECYCLE
Papier fait à partir de matériaux recyclés
FSC® C012451

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
www.mercialys.com