MERCIALYS

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017

—

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL
ET LE RAPPORT INTÉGRÉ

SOMMAIRE

Le meilleur de la proximité ..... RI 2
Une offre de proximité gagnante ..... RI 6
Un business model créateur de valeur ..... RI 14
Une gouvernance au service de la surperformance ..... RI 22
Poursuivre une stratégie durable ..... RI 26

01. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 29
1.1 Rapport d'activité ..... RFA 30
1.2 Rapport financier ..... RFA 34
1.3 Patrimoine immobilier 52

02. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE ..... RFA 63
2.1 MERY'21 : un engagement pour une gestion responsable et éthique 64
2.2 S'engager avec toutes les parties prenantes 70
2.3 Travailler à réduire les impacts environnementaux 76
2.4 Soutenir et responsabiliser nos collaborateurs dans un environnement de travail sûr et éthique 87
2.5 Méthodologie et vérification des données 95

03. COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX 103
3.1 Comptes consolidés ..... RFA 104
3.2 Comptes sociaux ..... RFA 163

04. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 201
4.1 Direction et contrôle de la Société ..... RFA 202
4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 234

05. FACTEURS DE RISQUES ..... RFA 253
5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques 254
5.2 Contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée 258
5.3 Description et gestion des risques 260
5.4 Relations avec le groupe Casino 268
5.5 Assurances et risques juridiques 269
5.6 Dispositif sur le changement climatique 272
5.7 Dispositif de lutte contre le risque de corruption 272

06. ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO 275
6.1 Organisation opérationnelle 276
6.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino 277
6.3 Filiales et participations - Organigramme du groupe Mercialys 283

07. VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL 291
7.1 Vie boursière 292
7.2 Capital et actionnariat 300

08. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 309
8.1 Projets de résolutions 310
8.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre (15e résolution) 323

09. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 325
9.1 Informations sur la Société ..... RFA 326
9.2 Autres informations réglementaires 347
9.3 Commissaires aux comptes et responsable du document de référence ..... RFA 348
9.4 Tables de correspondance 351
9.5 Index thématique et glossaire 356

Un sommaire détaillé figure en tête de chaque chapitre.

RFA Identifie 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.

RI Identifie le Rapport Intégré, dont les éléments constitutifs s'inspirent du cadre de référence établi par l'*International Integrated Reporting Council* (IIRC).

MERCIALYS

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017

—

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET LE RAPPORT INTÉGRÉ

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 mars 2018, conformément à l'article 212-13 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.
Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

ERRATUM
Cette version du document de référence 2017 vient corriger celle déposée auprès de l'AMF le 19 mars 2018.
Les éléments suivants, relatifs à la rémunération de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général délégué, ont été amendés :
- page 243, Tableau 1 : les rémunérations dues au titre de l'exercice 2017 s'établissent à 486 149 euros au lieu de 553 649 euros. Le montant total s'élève à 529 312 euros au lieu de 596 812 euros.
- page 243, Tableau 2 : les rémunérations fixes, montants dus, au titre de l'exercice 2017, s'établissent à 197 233 euros au lieu de 230 573 euros. Le montant total s'élève à 322 002 euros au lieu de 355 342 euros.
- page 244, Tableau 2 : les rémunérations fixes, montants dus, au titre de l'exercice 2017, s'établissent à 102 779 euros au lieu de 136 939 euros. Le montant total s'élève à 164 147 euros au lieu de 198 307 euros.

LE MEILLEUR DE LA PROXIMITÉ

2017 a été, une fois encore, une année dynamique pour Mercialys avec d'excellents résultats financiers et des avancées significatives dans la déclinaison opérationnelle de sa stratégie RSE MERY'21. C'est avec fierté que la Société expose dans ce Rapport Intégré les facteurs à l'origine de son succès durable qui fait d'elle, plus que jamais, le leader français des centres commerciaux de proximité.

MESSAGE DU PRÉSIDENT

Chers actionnaires,

2017 a de nouveau été une année de succès et d'excellence opérationnelle pour Mercialys, dans un contexte d'amélioration progressive de l'environnement économique.

La consommation au premier semestre 2017 a, en effet, été marquée par un certain attentisme caractéristique des périodes préélectorales avant que l'année ne connaisse, à partir de l'été, un rebond sensible de l'activité. Sur fond d'amélioration de la confiance des ménages, cet allant retrouvé contribue significativement depuis à la croissance du PIB français et aux perspectives du pays pour 2018.

Dans ce contexte, votre Société, forte de son positionnement de leader de proximité, a généré de très bons résultats tout au long de l'année, démontrant sa résilience et s'inscrivant dans une puissante dynamique de surperformance.

La croissance organique de Mercialys a une nouvelle fois affiché un niveau élevé, atteignant + 2,6 %, nourrie notamment par un taux de réversion sur les renouvellements et recommercialisations toujours soutenu et le dynamisme de l'activité de Commerce Éphémère. Le résultat net récurrent (FFO) a lui légèrement reculé de - 0,4 %, intégrant les effets de la stratégie d'arbitrage d'actifs menée par la Société. Retraité de ces éléments, il aurait augmenté de + 6,1 %, attestant de la solidité des fondamentaux de la Société. Sur la base de ces résultats, et conformément aux objectifs communiqués pour 2017, le management proposera à l'Assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2018 de distribuer un dividende de 1,09 euro par action, soit 88 % du FFO 2017, offrant un rendement de 5,9 % sur le cours de bourse au 31 décembre dernier.

Cette performance une nouvelle fois robuste de votre Société est liée à son excellente maîtrise de ses avantages concurrentiels constitués du savoir-faire commercial de ses équipes, de ses centres commerciaux de proximité 'prime', et de sa stratégie RSE ambitieuse.

Les commerçants de vos galeries ont à nouveau bénéficié d'une fréquentation sensiblement supérieure à celle de l'indice national des centres commerciaux du CNCC[1], leur permettant de continuer de générer une croissance de leur chiffre d'affaires nettement plus élevée que celle du marché.

Le perfectionnement de l'écosystème digital, avec notamment la montée en puissance des services fournis aux locataires par La Galerie des Services et une intensification des offres de marketing personnalisées, a fortement contribué à l'engagement des enseignes présentes sur vos centres et à la fidélisation des clients finaux. La multiplicité et la diversité des animations organisées dans vos galeries ont quant à elles assuré la différenciation des sites, en agrémentant le parcours d'achat.

Mercialys a par ailleurs poursuivi en 2017 la stratégie de rotation d'actifs qu'elle mène régulièrement depuis 2010. Ainsi, 177 millions d'euros de cessions, portant sur 8 sites, ont été réemployés notamment pour le financement des projets de développements. Mercialys a en effet livré 9 projets de transformations d'hypermarchés en 2017, ces réductions de grandes surfaces alimentaires ayant permis l'installation de nouvelles boutiques et moyennes surfaces qui ont encore renforcé l'attractivité de vos centres et leur position de leaders sur leur zone de chalandise. Votre Société a également inauguré en fin d'année trois extensions majeures de galeries à Rennes, Morlaix et Saint-Étienne Monthieu poursuivant la valorisation de son patrimoine immobilier et la diversification de son offre commerciale avec l'ouverture sur 16 000 m² de 68 enseignes internationales, nationales et locales, dont 10 nouvelles dans le portefeuille de Mercialys. L'ensemble de ces projets généreront 5,2 millions d'euros de loyers annualisés additionnels, soit un rendement sur coût des travaux de 7,4 %.

Parallèlement, la structure financière de Mercialys est restée extrêmement solide, avec un ratio d'endettement (LTV hors droits) de 39,9 % à fin d'année, incluant l'acquisition du projet d'extension significatif du site du Port à La Réunion en décembre 2017 pour près de 28 millions d'euros. Suite à une revue approfondie de son portefeuille d'actifs, votre Société a également considérablement renforcé son portefeuille de projets de développements, qui représente désormais 825 millions d'euros à l'horizon 2024 et 50 millions d'euros de loyers supplémentaires potentiels. Ce portefeuille étendu vient nourrir très significativement la croissance du FFO et de l'ANR à moyen et long terme, tout en fournissant à Mercialys une marge de flexibilité dans le choix et le rythme d'exécution de ses projets.

Concernant la RSE, Mercialys a poursuivi en 2017 la déclinaison opérationnelle de sa stratégie ambitieuse et volontariste, avec des progrès tangibles tant en termes d'empreinte carbone de ses centres, que de consommation d'eau, d'ancrage local et de satisfaction clients. Ces résultats ont été reconnus par la communauté extra-financière, avec une amélioration significative des notations de votre Société et une progression au sein des classements et indices ISR phares, dont notamment le GRESB[2], le CDP[3] et le Gaïa Index[4].

En outre, Mercialys a encore renforcé ses excellents standards de gouvernance avec la nomination d'une nouvelle administratrice indépendante, Mme Pascale Roque, en lieu et place de M. Bernard Bouloc, démissionnaire, permettant au Conseil d'administration d'atteindre désormais une parité parfaite en genre et de maintenir son taux d'indépendance à 58,3 %, ainsi que sa diversité d'expertises.

Enfin, votre Société a été en 2017 multiple lauréate pour la transparence et la qualité de ses publications avec, notamment, une 3e place obtenue au sein du SBF 120 aux Grands Prix de la Transparence et deux Gold Awards reçus de l'EPRA pour le reporting financier et extra-financier. En 2018, Mercialys continue de progresser dans sa démarche d'amélioration continue avec ce Rapport Intégré en préambule de son document de référence. Ce rapport est inspiré du cadre de référence établi par l'*International Integrated Reporting Council* (IIRC), dont il respecte la philosophie, les grands principes et les lignes directrices, témoignant de l'engagement de Mercialys en matière de gestion responsable, à long terme et respectueuse de l'ensemble de ses parties prenantes.

> **“La surperformance durable de Mercialys est liée à son excellente maîtrise de ses avantages concurrentiels.”**

Éric Le Gentil
Président-Directeur général de Mercialys

183,5 M€
de loyers facturés

+ 2,6 %
de croissance organique

1,24 €/action
de résultat récurrent (FFO)

825 M€
de projets de développement

3 737 M€
de valeur du patrimoine (droits inclus)

20,86 €/action
d'ANR EPRA (simple net)

(1) Conseil National des Centres Commerciaux : organisation professionnelle française fédérant l'ensemble des professionnels de l'industrie et publiant régulièrement des indices de performance nationaux.
(2) Global Real Estate Sustainability Benchmark : classement international de référence qui évalue chaque année la performance et la politique RSE des entreprises du secteur immobilier.
(3) Carbon Disclosure Project : organisation internationale à but non lucratif qui étudie chaque année l'impact des principales entreprises cotées en bourse en matière d'émissions de CO_2 et de changement climatique.
(4) Indice Gaïa d'Ethifinance.

CARTE D'IDENTITÉ

Mercialys est une société foncière créée en 2005 et spécialisée dans la gestion et la valorisation d'actifs commerciaux. La Société est l'un des acteurs de référence des centres commerciaux en France avec, à fin décembre 2017, 50 galeries leaders ou co-leaders sur leur zone de chalandise et 7 actifs de centre-ville. Les actifs de Mercialys se déploient sur 878 288 m² et accueillent plus de 600 enseignes internationales, nationales et locales.

Le portefeuille d'actifs de Mercialys a été valorisé à 3 736,7 millions d'euros droits inclus à fin 2017, faisant de la Société l'un des leaders sectoriels en France, tant par la taille que par la qualité des actifs détenus, et une référence absolue sur le segment de la proximité.

L'activité de Mercialys vise en premier lieu à assurer la rentabilité de ses sites. La Société a une approche agile et proactive de la gestion de son patrimoine et toutes ses initiatives visent à en améliorer la commercialité, la valorisation et la durabilité.

Pour ce faire, Mercialys développe depuis sa création une stratégie commerciale dynamique, adaptant précisément ses mix marchands à chacune des zones de chalandise et aux évolutions des tendances de consommation.

La Société mène également une stratégie d'investissement et d'arbitrage continue et sélective développant, d'une part, des actifs modulaires et respectueux de leur empreinte environnementale et cédant régulièrement, d'autre part, ses sites arrivés à maturité pour réinvestir les fonds notamment dans son portefeuille de projets fortement relutif et créateur de valeur.

Enfin, en tant que foncière commerciale leader, Mercialys assure un rôle important d'interaction avec les commerçants, les clients finaux et les autorités et associations locales, ainsi que de façonnement du tissu urbain. Ce large rôle économique et social l'incite à être toujours à l'écoute de l'ensemble de ses parties prenantes et à exercer son activité dans le plus grand respect de l'éthique et des principes déontologiques.

MISSION

Faciliter
le quotidien
des clients

VISION

Des centres commerciaux à taille humaine, ancrés au plus près des territoires, pour créer durablement de la valeur pour toutes les parties prenantes.

VALEURS

Proximité
Agilité
Engagement
Innovation

57
centres commerciaux et sites de centre-ville

> 600
enseignes

≈ 2 200
baux

878 288 m²
de surface locative brute

46 %
du patrimoine certifié BREEAM In-Use en valeur

38
centrales solaires installées

50 M
de visiteurs annuels dans les 10 premiers centres

51 736 MWh
de production d'énergie renouvelable

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE
(en % de la valeur d'expertise au 31 décembre 2017)

UNE OFFRE DE PROXIMITÉ GAGNANTE

En tant que foncière commerciale, l'activité de Mercialys se situe à la croisée de deux secteurs clés de l'économie française : l'immobilier et le commerce. Les enjeux opérationnels et financiers de la Société sont dès lors liés, d'une part, à sa compréhension et sa faculté d'adaptation aux besoins des enseignes locataires face au changement des modes de consommation des clients finaux, et d'autre part, à sa maîtrise de l'outil immobilier et plus particulièrement à sa capacité à le faire évoluer en cohérence avec la nouvelle conception des espaces urbains, le défi que représente la transition écologique, et son positionnement de foncière de proximité.

DES SECTEURS EN MUTATION

Sous l'effet des évolutions sociologiques, démographiques et technologiques qui entraînent de nouveaux modes de vie, usages et mentalité, les secteurs de la consommation et de l'urbanisme sont en mutation. Ces transformations constituent pour Mercialys autant d'opportunités de réinventer au quotidien le commerce et l'immobilier.

Démographie soutenue	Augmentation du nombre de ménages	Monoparentalité
Vieillissement de la population	Mixité	Culture de l'image et du soi
Connectivité et digitalisation	Mobilité et nomadisme	Réallocation du temps
Internationalisation des échanges	Flexibilité et adaptabilité	Économie collaborative
Aspiration à un capitalisme responsable	Ancrage local dans les territoires	Conscience écologique et évolution des réglementations

Impacts sur la consommation

Recherche de produits authentiques, biologiques et naturels

Recherche de produits différenciants à un bon rapport qualité/prix

Recherche d'efficience dans l'acte d'achat

Convergence du commerce physique et en ligne

...

Impacts sur les actifs et développements immobiliers

Décloisonnement des espaces et mixité des usages

Modularité et réversibilité des actifs

Efficience énergétique et environnementale

Ancrage dans la vie locale

...

LA PROPOSITION DE VALEUR MERCIALYS

Fort de son expérience commerciale et immobilière éprouvée, à l'écoute constante des parties prenantes et attentif aux évolutions de marché, le management de Mercialys est convaincu de la pérennité du modèle de commerce physique de proximité, dont la Société a fait sa spécialité.

En mettant le monde à portée de main notamment, les évolutions technologiques incitent plus que jamais les individus à se constituer des points de repères stables et structurants dans leur environnement immédiat et leur communauté locale, terrains de jeu de Mercialys.

La proposition de valeur de Mercialys en réponse à ces mutations sectorielles se situe justement là : offrir aux clients des enseignes, via un réseau de centres commerciaux de proximité solidement ancrés dans leur réalité locale, la certitude de trouver la plupart des produits qu'ils cherchent, dans un acte d'achat rapide et simple, avec une gratification immédiate et un juste rapport qualité/prix.

LES TROIS AVANTAGES CONCURRENTIELS À L'ORIGINE DU SUCCÈS DU MODÈLE DE MERCIALYS

SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER
Un portefeuille d'actifs de proximité 'prime'

SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL
Un concept commercial adaptatif et omnicanal

SAVOIR-FAIRE RSE
Un ancrage territorial puissant et un développement respectueux de l'ensemble des parties prenantes

Ce modèle gagnant est décliné sur l'ensemble des classes d'actifs de Mercialys, qu'ils soient localisés en centre-ville ou en zone périurbaine. La proximité ne se définit pas en effet par la nature d'un actif ou sa géographie, mais par sa conception et l'usage auquel il répond, à savoir, être le chemin de moindre résistance entre un besoin-client et un produit.

UN PORTEFEUILLE D'ACTIFS DE PROXIMITÉ 'PRIME'

Le premier avantage concurrentiel de Mercialys réside dans son savoir-faire immobilier éprouvé et la qualité de ses actifs. La conception de ses centres commerciaux repose en particulier sur deux facteurs clés de succès caractéristiques d'une offre de proximité gagnante : l'accessibilité et l'efficience.

Ainsi, les sites de Mercialys, toujours situés au cœur de leur zone de chalandise primaire et non loin des centres-villes, sont par exemple extrêmement bien desservis, proposent des horaires d'ouverture étendus, un stationnement optimisé, un fléchage précis au sein des galeries, etc.

ACCESSIBILITÉ & EFFICIENCE

Toujours proche

< 4 km
de distance moyenne entre les galeries et le centre-ville

3
lignes de transport en commun desservant les centres en moyenne

60 %
d'acheteurs de la zone de chalandise situés à moins de 20 minutes en voiture

Toujours disponible

1,3
places de parking disponibles par visiteur en moyenne

38 %
d'ouvertures annuelles dominicales par centre en moyenne

Toujours rapide

36 minutes
de visite en moyenne

58
visites annuelles par client en moyenne

90 secondes
pour relier les places de parking au centre en moyenne

4,4
boutiques par visite de client en moyenne

93 %
des 30 premiers locataires offrent des services de click-and-collect

Toujours simple

22
bornes et 40 prises de recharge pour les véhicules électriques et hybrides

98 %
de centres commerciaux de plain-pied

10 200
visiteurs venus avec BlaBlaCar en 2017, grâce aux nombreux espaces réservés au covoiturage sur les parkings

170
utilisation quotidienne moyenne des plans interactifs dans les centres

DES ACTIFS LEADERS IMPLANTÉS DANS LES RÉGIONS LES PLUS DYNAMIQUES

Le portefeuille d'actifs de Mercialys est recentré sur un ensemble de sites 'prime', leaders ou co-leaders dans leur zone de chalandise. 94 % des actifs de la Société sont classés en catégorie *Core* ou *Core+* par les experts immobiliers indépendants[1].

Répartition des actifs par catégorie
(en % de la valeur d'expertise droits inclus au 31 décembre 2017)

Suite à de nombreuses années d'arbitrage, Mercialys a réduit de plus de moitié, depuis 2010, le nombre d'actifs qu'elle détient en portefeuille, passant de 130 à 63 sites. Les critères de détention, ou non, d'un actif par la Société sont au nombre de trois : sa position concurrentielle, sa position géographique, et son profil de risque et potentiel de développement. 60 % de l'ensemble du patrimoine en valeur de Mercialys est désormais constitué d'actifs de plus de 20 000 m². Les centres commerciaux de Mercialys[2] ont à fin 2017 une taille moyenne de 16 500 m², contre 7 400 m² en 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 69,9 millions d'euros contre 26,9 millions d'euros il y a 7 ans.

Répartition des actifs par taille
(en % de la valeur d'expertise droits inclus au 31 décembre 2017)

Ces sites sont tous situés dans des régions de France métropolitaine et d'outre-mer présentant des évolutions démographiques et de revenu disponible plus favorables que la moyenne nationale, permettant aux centres de Mercialys de bénéficier de sous-jacents socio-économiques positifs.

Caractéristiques des zones d'implantation des centres de Mercialys

	Croissance démographique[3]	Croissance du revenu disponible brut par habitant[3]
Exposition géographique de Mercialys[4]	**+ 6,5 %**	**+ 17,2 %**
Moyenne France[5]	**+ 4,7 %**	**+ 14,8 %**
Surperformance	*+ 173 pb*	*+ 237 pb*

L'ensemble des projets de développements portés par Mercialys suit une logique de renforcement de la commercialité des sites et de consolidation de leur leadership. La Société dispose à fin 2017 d'un portefeuille de projets de 825 millions d'euros fortement relutif, composé de :

- projets de requalification d'espaces commerciaux (réduction des espaces dédiés aux hypermarchés et installation de nouvelles boutiques et moyennes surfaces) ;
- projets de création de nouvelles surfaces commerciales (extension de galeries, construction de retail parks, food courts) ;
- projets urbains mixtes (rénovation d'actifs commerciaux de centre-ville et développement de projets en zones habitées).

Ces développements étant intégralement réalisés sur des sites déjà existants (*brownfield*), le profil de risque du portefeuille de projets de Mercialys est totalement maîtrisé.

Portefeuille de projets de Mercialys

	Investissement total (M€)	Investissement restant à engager (M€)	Loyers nets prévisionnels (M€)	Rendement net cible	Dates de livraison
Projets engagés	79,5	51,5	4,9	6,2 %	2018
Projets maîtrisés	327,2	322,6	19,8[6]	6,6 %[6]	2019 / 2021
Projets identifiés	417,8	417,8	25,1[6]	7,0 %[6]	2021 / 2024
Total des projets	**824,5**	**791,9**	**49,8[6]**	**6,7 %[6]**	**2018 / 2024**

(1) Cartographie, réalisée par BNP Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield et CBRE, de 94 % du portefeuille immobilier de Mercialys en valeur d'expertises droits inclus et hors actifs de centre-ville et autres actifs. Les catégories sont conformes aux définitions et critères méthodologiques usuels.
(2) Hors actifs de centre-ville.
(3) Sur la période 2005-2014, dernières données intégralement disponibles de l'Insee.
(4) Pondéré par les surfaces.
(5) France métropolitaine.
(6) Hors impact des projets mixtes de centre-ville pour 85 M€ d'investissements, pouvant également générer des marges de promotion immobilière.

UN CONCEPT COMMERCIAL ADAPTATIF ET OMNICANAL

Le deuxième avantage concurrentiel de Mercialys se situe dans son savoir-faire commercial, une compétence acquise et développée au cours de plusieurs années d'initiatives et de développements vertueux sur le terrain. Le concept commercial omnicanal développé par Mercialys sur ses centres s'inscrit en parfaite adéquation avec les besoins de ses clients enseignes et clients finaux et s'appuie sur deux facteurs clés de succès majeurs : l'équilibre et l'adaptabilité.

Mercialys recherche en premier lieu à toujours garantir à ses actifs une offre *core* de produits grands publics. Via un mix marchand adapté aux besoins de la zone de chalandise, évolutif en fonction des tendances de consommation, et mesuré en termes d'exposition sectorielle, la Société vise à satisfaire l'essentiel des besoins clients.
En complément de cette base solide, le Commerce Éphémère constitue une source intarissable d'innovation commerciale, de différenciation des centres et de renouvellement de l'attractivité des sites. Par une rotation des preneurs et concepts élevée, il contribue à dynamiser le mix marchand, garantissant de nouvelles découvertes à chaque visite et une offre qui s'adapte aux tendances, saisons et calendrier.

ÉQUILIBRE & ADAPTABILITÉ

Toujours innovant

10 % de rotation annuelle moyenne des enseignes depuis 2015, hors Commerce Éphémère

6 nouvelles enseignes de Commerce Éphémère en moyenne par jour ouvré sur l'ensemble du portefeuille, soit 1 500 par an

Plus de 120 enseignes internationales en portefeuille contre 54 en 2009

Toujours connecté

3,65 M de points de contact digitaux en 2017

1,8 M de cookies permettant d'affiner la compréhension des habitudes de consommation et des centres d'intérêts des clients finaux

Toujours personnalisé

400 K contacts clients qualifiés en base de données permettant de proposer des offres ciblées

38 470 offres d'enseignes relayées via des supports digitaux aux clients finaux en 2017

Toujours essentiel

54 % des enseignes en portefeuille non présentes en 2009

13 % d'enseignes locales

87 % d'enseignes nationales et internationales

Répartition des loyers par secteur d'activité

- **2,7 %** Services
- **7,2 %** Équipement du ménage
- **7,3 %** Restauration
- **10,3 %** Santé et beauté
- **13,2 %** Culture, cadeaux et sport
- **27,6 %** Grandes surfaces alimentaires
- **31,7 %** Équipement de la personne

UN ÉCOSYSTÈME MARKETING UNIQUE ET OMNICANAL B TO B ET B TO C

À ses mix marchands solides et évolutifs, Mercialys ajoute une plateforme centralisée de marketing et de services à destination des enseignes et des clients finaux : G La Galerie.
Ce puissant écosystème qui fait converger les parcours d'achat physique et digital, constitue un puissant outil de communication personnalisée, d'affinage du parcours client, de fidélisation, et de fluidification des échanges entre Mercialys, les enseignes et les clients. Il garantit aux visiteurs une expérience shopping omnicanal, personnalisée et engageante, au service de leur satisfaction, de la fréquentation des centres et du chiffre d'affaires des enseignes, et complète les nombreuses animations et actions marketing physiques menées régulièrement dans les galeries. Le tout, pour un coût très inférieur à celui d'une approche individualisée par centre.

G LA GALERIE
Un écosystème unique

Un concept architectural moderne, identifiable et intégré à l'environnement de chaque centre

Le concept G La Galerie à Annecy.

L'ensemble des actifs de Mercialys décline les couleurs de G La Galerie, en harmonie avec leur environnement.

Des campagnes marketing nationales autour d'une marque forte et une déclinaison locale des événements et animations

Des campagnes nationales et des animations locales.

294 événements et opérations marketing ciblées en 2017, dont 23 animations majeures réalisées sur des centres, multipliant par 2 leur trafic quotidien pendant l'opération.

Des services et un écosystème digital intégré B to C

Un ensemble de services physiques communs aux galeries.

Une architecture unique pour l'ensemble des sites web, applications mobiles et programmes de fidélité des centres.

Une amélioration sensible de la compréhension des besoins, de la satisfaction et de la fidélité des clients.
35 000 opinions récoltées sur Facebook, TripAdvisor, Google, etc. Une note moyenne de 4/5 aux questionnaires de satisfaction.
Des dizaines de milliers d'inscrits au programme de fidélité intégralement dématérialisé de Mercialys.

Des services et un écosystème digital intégré B to B

La Galerie des Services.

Plus de 30 services à destination des enseignes, intégralement accessibles en ligne, leur permettant notamment de mieux communiquer et adresser les besoins des clients et participer à l'ancrage des centres commerciaux dans la vie locale.

UN ANCRAGE TERRITORIAL PUISSANT

Le troisième avantage concurrentiel de Mercialys naît de son positionnement au plus près des territoires, lui permettant d'appréhender au mieux leurs problématiques et leurs besoins. L'implantation de Mercialys dans une multitude de régions et de municipalités différentes à travers le territoire national, lui permet ainsi de prendre la pleine mesure de la pluralité des réalités locales et des attentes de ses nombreuses parties prenantes (enseignes, visiteurs, fournisseurs, acteurs des territoires, etc).

Forte de cet avantage, et compte tenu du positionnement central économique et social de ses centres commerciaux, Mercialys a fait de la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) une partie intégrante de sa stratégie de développement et de son succès. Elle se manifeste notamment dans la mise en œuvre quotidienne d'une gestion responsable et éthique de ses galeries commerciales et dans l'engagement de ses sites dans les dynamiques socio-écologiques de leur région.
Mercialys a formalisé en 2015 sa stratégie RSE : MERY'21. Celle-ci se déploie en 15 chantiers, définissant pour chacun d'eux des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre en 2020, et propose un programme d'actions opérationnel à mettre en œuvre sur l'ensemble du patrimoine, tout en tenant compte des spécificités des différents centres.
Une organisation et une équipe en charge de ces sujets ont été mises en place sous la supervision directe du Directeur général délégué. Le déploiement opérationnel repose sur un réseau de correspondants répartis sur l'ensemble des services et fonctions de la Société, le pilotage et le suivi des indicateurs clefs étant assuré par un outil dédié accessible en ligne : MERY RSE.

OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE MERY'21

CHANTIERS	OBJECTIFS 2020
Certification des centres	Faire progresser tous nos centres d'un niveau de certification
Énergie	- 20 % de consommation d'énergie par m² par rapport à 2015
Changement climatique	- 20 % d'émissions de gaz à effet de serre par visiteur par rapport à 2015
Eau	- 15 % de consommations d'eau par rapport à 2015
Déchets	55 % de déchets valorisés
Biodiversité	Être un acteur de la protection de la biodiversité ordinaire
Connexion et mobilité	+ 15 % de visiteurs venant en mode de transport alternatif à la voiture essence individuelle par rapport à 2015
Collaborateurs	Zéro incident éthique
	Déployer la politique de prévention des risques psychosociaux
	Faire de la formation un levier d'engagement des collaborateurs
	Lutter contre toutes les formes de discrimination
Santé et sécurité des consommateurs et des commerçants	100 % des centres avec un haut niveau de gestion de risques
Achats responsables	80 % des contrats de plus de 10 000 euros avec des clauses responsables
Investissement responsable	Devenir une valeur ISR de référence
Développement économique local	Contribuer au développement économique local
Accessibilité pour tous	80 % de visiteurs ayant une perception positive de l'accessibilité de nos centres
Vie publique et citoyenne	Être un facilitateur du Vivre Ensemble
Consommation engagée et alternative	15 % de baux en plus pour ces nouvelles formes de consommation par rapport à 2015

MATRICE DE MATÉRIALITÉ DE MERCIALYS

MERY'21 est un élément constitutif majeur de l'identité et de la proposition de valeur de Mercialys. Cette stratégie RSE a notamment pour objectif de renforcer les relations avec l'ensemble des parties prenantes de l'entreprise, en instaurant un climat de collaboration et de confiance mutuelle.
Afin d'intégrer au mieux les attentes de ses parties prenantes dans sa stratégie RSE, Mercialys a d'ailleurs mené une analyse croisée de leurs attentes au regard de ses propres objectifs stratégiques. Cette démarche, formalisée via une matrice de matérialité, vise à hiérarchiser les enjeux et chantiers de MERY 21 et séquencer la mise en œuvre des plans d'action dans le temps, au service d'une intégration harmonieuse des sites de Mercialys au sein des territoires et d'une maîtrise des temps de l'immobilier.

La constitution de cette matrice en 2016 a permis à Mercialys de classer ses enjeux en matière de RSE pour déterminer ses priorités opérationnelles. Mercialys a sollicité pour ce faire un panel des différentes parties prenantes représentatives de son écosystème, leur demandant d'indiquer sur une échelle l'importance qu'elles accordaient à 20 enjeux proposés. La Société a ensuite croisé ces résultats avec la perception interne de ces enjeux, établie auprès d'un panel représentatif de collaborateurs, aboutissant à cette matrice.
Les quatre enjeux les plus matériels pour Mercialys qui en résultent sont :

- la performance énergétique et les énergies renouvelables ;
- la déontologie et l'éthique ;
- la gestion des risques ;
- la gouvernance.

Cette démarche sera renouvelée en 2018, afin que la matrice prenne bien en compte l'évolution des attentes des parties prenantes de la Société.

UN BUSINESS MODEL CRÉATEUR DE VALEUR

La stratégie de Mercialys repose sur une transformation permanente de son offre commerciale et de ses actifs immobiliers afin de les adapter à l'évolution des comportements d'achat et en développer et pérenniser les revenus locatifs, tout en respectant leur environnement. La Société s'appuie pour ce faire sur six types de ressources, exploitées au sein d'un business model créateur de valeur financière et extra-financière pour l'ensemble de ses parties prenantes.

DES RESSOURCES AU SERVICE DE LA STRATÉGIE

Des équipes mobilisées.

Ressources humaines

Mercialys s'appuie tout d'abord sur ses collaborateurs. La gestion d'un parc de 57 centres commerciaux et sites de centre-ville, et la mise en œuvre d'un ambitieux portefeuille de projets de développements mobilisent en effet des équipes expertes et spécialisées dans chaque étape du cycle de vie d'un actif.

Les équipes d'exploitation et les prestataires de gestion locative assurent le fonctionnement des sites au quotidien. Ils sont épaulés dans cette tâche par les équipes d'asset management et de commercialisation, qui jouent par ailleurs un rôle majeur dans les projets de transformation d'actifs du fait de leur connaissance pointue des galeries, des caractéristiques de leur zone de chalandise et des différentes typologies d'enseignes. Ces projets sont menés conjointement avec la maîtrise d'ouvrage déléguée, en charge des aspects techniques des développements.
Les équipes marketing et de communication assurent pour leur part la déclinaison du concept de marque, l'animation des centres et le pilotage de la stratégie digitale, assurant la parfaite satisfaction des besoins des consommateurs et une expérience omnicanal.
Les départements financiers, RSE et juridiques, sont garants de la performance financière et extra-financière de la Société et de la qualité et conformité de l'information publiée. Enfin, la direction des ressources humaines assure la gestion, l'implication et le développement des collaborateurs.

114
collaborateurs

37 ans
d'âge moyen

55 %
de femmes

75 %
de cadres

1 747 heures
de formation

Ressources intellectuelles

Mercialys bénéficie également d'importantes ressources intellectuelles, qui s'articulent autour de deux axes. D'une part, le capital intangible, constitué notamment de l'écosystème G La Galerie et de l'importante base de données clients qualifiée. D'autre part, le capital organisationnel de la Société, parfaitement synthétisé dans ses quatre valeurs :

- **la proximité,** ou une compréhension de la pluralité des attentes des acteurs du territoire, et des équipes mobilisées pour répondre efficacement aux besoins de la zone de chalandise ;

- **l'agilité,** ou une approche flexible de l'organisation du travail, des actifs et du commerce, permettant d'évoluer rapidement dans un monde mouvant ;

- **l'engagement,** ou un respect de l'ensemble des réglementations et des parties prenantes, à la recherche d'accords équilibrés et responsables ;

- **l'innovation,** ou une démarche d'amélioration continue qui permet de renouveler sans cesse l'offre commerciale de Mercialys et pérenniser sa surperformance.

Ressources financières

L'activité de foncière étant par essence capitalistique, Mercialys recourt à d'importantes ressources financières pour développer sa stratégie. Les capitaux utilisés par la Société sont de nature diversifiée et levés aussi bien auprès du marché obligataire que directement auprès d'acteurs bancaires et financiers. Hormis ses lignes tirées, Mercialys dispose systématiquement de lignes de crédit non utilisées, lui permettant de s'assurer un niveau de liquidité confortable. Cette politique financière équilibrée et responsable lui permet d'ailleurs d'afficher un ratio d'endettement mesuré et des coûts de financement compétitifs.
Mercialys est notée BBB/perspective stable par l'agence Standard & Poors.

Financements à fin 2017

38 %
de participants au télétravail

45 %
de salariés sur site

1,9 %
de coût moyen pour la dette tirée

3,7 ans
de maturité moyenne pour la dette tirée

39,9 %
LTV (hors droits)[1]

5,2 x
ICR[2]

(1) *Loan To Value = endettement financier net / (valeur d'expertise hors droits des actifs + valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence).*
(2) *Interest Coverage Ratio = EBITDA / coût de l'endettement financier net.*

Le concept G La Galerie à Besançon Chateaufarine.

825 M€
de projets
de développement
sur la période
2018 - 2024

Ressources foncières

Mercialys utilise également les nombreuses ressources foncières auxquelles elle a accès. D'une part, les réserves foncières existantes sur ses sites, dont les implantations dans des régions particulièrement attractives économiquement et démographiquement permettent d'envisager des projets d'extension. Les actifs de Mercialys, localisés historiquement en périphérie, sont en effet souvent rattrapés par la croissance d'agglomérations dynamiques, qui offrent d'intéressantes opportunités de développement immobilier et commercial. D'autre part, les réserves foncières et projets qu'elle est en mesure d'acquérir, hors marché à des taux de capitalisation extrêmement compétitifs, auprès du groupe Casino Guichard-Perrachon, dans le cadre de la Convention de partenariat existant entre les deux sociétés.

Ressources sociales et sociétales

Dans le cadre de ses développements immobiliers, Mercialys travaille en coopération avec les autorités, institutions et partenaires économiques locaux, afin d'inscrire ses galeries de proximité dans des politiques urbanistiques à long terme et pouvoir développer des partenariats tant avec des enseignes nationales et internationales, qu'avec des acteurs indépendants. En ce sens, elle consomme des ressources sociales et sociétales. Au travers de sa stratégie, Mercialys se positionne par ailleurs en véritable partenaire de ses enseignes locataires, auxquelles elle vise à fournir non seulement des espaces de commerce adaptés et modulaires, mais également un écosystème de services associé à une identité porteuse de différenciation, au service des clients finaux. Enfin, Mercialys constitue également un acteur de proximité pour les visiteurs, dont la plupart fréquente ses centres une à plusieurs fois par semaine. À ce titre, elle accorde une attention particulière à l'excellence opérationnelle, à l'amélioration continue de l'offre commerciale et à son renouvellement régulier.

Ressources environnementales

L'emprise sur les sols est le principal capital naturel identifié comme nécessaire au business model de Mercialys. Cependant, l'utilisation directe du capital naturel comme ressource est limitée pour la Société.
En effet, Mercialys ne transforme pas de terrains agricoles ou vierges, l'ensemble de ses projets étant menés sur des actifs immobiliers déjà existants.

Développer l'emploi local.

UN CERCLE VERTUEUX, CRÉATEUR DE VALEUR TOUT AU LONG DU CYCLE IMMOBILIER

Le business model de Mercialys repose sur un large portefeuille de sites qui maillent le territoire, sur lesquels sont simultanément menées des activités d'exploitation et de développement créatrices de valeur.

Ce modèle s'appuie en premier lieu sur l'habileté de la Société à acquérir, céder et travailler des espaces fonciers. Il se poursuit par la capacité de Mercialys à appréhender finement l'environnement économique de ses galeries commerciales, pour concevoir une offre marchande localement équilibrée, adaptée et attractive.
Ce savoir-faire est complété par la capacité des équipes à transformer physiquement les actifs et commercialiser les espaces fixes et de Commerce Éphémère pour proposer aux clients une offre continuellement renouvelée et en adéquation avec l'ADN de proximité de Mercialys.
Pendant toute la durée de leur présence sur site, Mercialys fournit ensuite aux enseignes (comme aux clients finaux) des services, les accompagnant dans leur activité et les soutenant dans leur développement, et ce tout en assurant une bonne gestion des baux.
Les revenus générés par la Société permettent d'alimenter ce cercle vertueux d'acquisition et de valorisation d'espace et d'actifs commerciaux, au service de l'ensemble des parties prenantes.

UNE CRÉATION DE VALEUR FINANCIÈRE ET EXTRA-FINANCIÈRE DURABLE ET PARTAGÉE

Les performances de Mercialys sont suivies au quotidien à l'aide de plusieurs indicateurs opérationnels clés, et donnent lieu à d'excellents résultats financiers et extra-financiers qui durent dans le temps. Cette création de valeur pérenne est largement partagée avec l'ensemble des parties prenantes de Mercialys.

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

La performance opérationnelle des centres de Mercialys s'apprécie tout d'abord au travers de leur **fréquentation**, entendue comme le nombre de visiteurs dénombrés à l'entrée des galeries sur l'ensemble des grands centres et principaux centres locaux de proximité de la Société. Le **chiffre d'affaires des commerçants** de ces centres est le second indicateur de gestion suivi, afin de monitorer l'attractivité des sites. Il constitue également un baromètre de la performance opérationnelle des enseignes et donc de la santé financière des locataires. Le suivi du **coût d'occupation**[1] supporté par les commerçants des centres permet pour sa part d'apprécier le poids du coût de l'immobilier dans leur compte d'exploitation et par extension la soutenabilité des loyers demandés. Enfin, le **taux de vacance** financière courante complète les indicateurs clés permettant l'appréciation de la gestion opérationnelle des centres.

(1) Rapport entre le loyer et les charges payés par les commerçants et leur chiffre d'affaires.

EN 2017

L'excellence opérationnelle de Mercialys a permis à ses centres de surperformer une nouvelle fois les indices nationaux du CNCC en 2017, tant en fréquentation qu'en chiffre d'affaires des commerçants. Cette solidité de la performance sur le long terme reflète l'expertise des équipes de gestion, la pertinence des décisions d'investissement, et la qualité intrinsèque du portefeuille d'actifs, attestant de la pérennité du business model.

Évolution de la fréquentation des centres

Évolution du chiffre d'affaires des commerçants

Mercialys — CNCC — Surperformance

(1) Cumulé à fin novembre 2017.

Évolution du coût d'occupation

Évolution du taux de vacance financière courante

PERFORMANCE FINANCIÈRE

La performance financière s'apprécie principalement au travers de la **croissance organique** des loyers, qui mesure l'évolution intrinsèque des revenus de la Société hors, notamment, tout effet d'acquisitions ou de cessions. Le **ratio de coût EPRA** évalue, lui, l'efficience des processus de création de valeur opérationnelle. Le **résultat des opérations (FFO)**, enfin, permet d'apprécier l'évolution des résultats récurrents de Mercialys.

La valeur sous-jacente résiduelle des actifs de Mercialys, après remboursement de ses créditeurs, est analysée au travers de **l'actif net réévalué (ANR).** La soutenabilité de l'endettement de la Société s'analyse, pour sa part, via les ratios de **LTV** et d'**ICR**. Les actionnaires de Mercialys, enfin, bénéficient d'un **rendement du dividende** élevé, puisque 95 % du résultat social récurrent et 60 % des plus-values sont distribuables sous forme de dividende selon le statut fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), dont Mercialys bénéficie depuis 2005.

EN 2017

Mercialys a affiché une 13e année consécutive de croissance organique de ses loyers facturés, démontrant une capacité éprouvée à adapter ses actifs au fil du temps. Les résultats générés ont à nouveau été excellents, permettant une revalorisation du patrimoine immobilier, le maintien d'une structure financière équilibrée et un rendement attractif du dividende.

ÉVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS FACTURÉS

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT DES OPÉRATIONS (FFO EN MILLIONS D'EUROS)

ÉVOLUTION DU RATIO DE COÛTS EPRA

ÉVOLUTION DE L'ANR TRIPLE NET EPRA (EN EUROS PAR ACTION)

ÉVOLUTION DE LA LTV (HORS DROITS) ET DE L'ICR

ÉVOLUTION DU RENDEMENT DU DIVIDENDE

(1) Retraité en 2015 consécutivement à l'application de l'interprétation IFRIC 21.
(2) Réévalué par rapport à la publication du 31 décembre 2015, suite à une révision de la méthodologie de calcul.
(3) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 26 avril 2018.

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

La performance énergétique des centres de Mercialys se mesure par **l'intensité énergétique surfacique** (kWh/m²). **L'intensité carbone** et la **production d'énergie renouvelable** permettent quant à elles de mesurer respectivement l'impact de la Société sur le changement climatique et sa contribution à la transition énergétique. L'ajout systématique d'**annexes environnementales** aux nouveaux baux signés témoigne de la coopération entre Mercialys et ses enseignes en matière de RSE.
En matière de ressources humaines, l'appréciation de la performance est multidimensionnelle. Mercialys est particulièrement attentive à la **formation de ses collaborateurs** et à la **diversité de ses équipes.**

EN 2017

Grâce à ses actions, Mercialys a réduit l'intensité énergétique surfacique de ses centres commerciaux de 3 % entre 2015 et 2017 et leur empreinte carbone par m² de 14 %. En parallèle, près de 52 000 MWh d'énergie verte ont été produits sur ses sites en 2017, symbole de la contribution de la Société à la transition énergétique des territoires.

Évolution de l'intensité énergétique par m² (en kWh/m²)

Évolution de l'intensité carbone par m² (en kg équivalent CO_2/m²)

Évolution de la production d'énergie renouvelable (en MWh)

Évolution du pourcentage de baux signés couverts par une annexe environnementale

Évolution du nombre moyen d'heures de formation par salarié

Évolution de la répartition des effectifs totaux par sexe

UN PARTAGE AVEC LES PARTIES PRENANTES

Les excellentes performances de Mercialys se nourrissent et bénéficient à l'ensemble de ses parties prenantes. Elles se matérialisent par des échanges et des flux de création de valeur financière et extra-financière entrants comme sortants.

UN PROFIL DE RISQUES MAÎTRISÉ

L'ensemble du dispositif de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys vise à assurer l'atteinte des objectifs établis par les dirigeants, sans mettre en péril l'avenir de la structure et en garantissant le respect des principes éthiques et de déontologie professionnelle.

Son organisation s'articule autour d'un Comité de prévention des risques, rattaché à la Direction générale. L'outil essentiel du pilotage par ce comité est la cartographie des risques, qui répartit les risques auxquels Mercialys est exposée en différentes familles, attribuant à chacun d'eux une notation en fonction de leur impact et de leur probabilité de survenance.

Dans le cadre du programme de prévention des risques relatifs à l'éthique et à la conformité, Mercialys a, par ailleurs, nommé un Directeur de la conformité et de l'éthique et réalisé une cartographie spécifique. Ce directeur, qui siège au Comité de prévention des risques, assure également le rôle de déontologue de la Société et base ses travaux sur la Charte éthique et code de bonne conduite des affaires de la Société, facilement accessible en français et en anglais sur son site Internet : www.mercialys.fr.

UNE GOUVERNANCE AU SERVICE DE LA SURPERFORMANCE

Grâce à une organisation intégralement dédiée à la recherche de l'excellence opérationnelle à court, moyen et long terme, Mercialys génère une surperformance durable. La stratégie de la Société est en effet impulsée par des instances de direction aux meilleurs standards internationaux. Cette exigence se matérialise également dans les objectifs fixés aux dirigeants de la Société et rémunérations associées. Cette dynamique est soutenue par un actionnariat stable, diversifié et équilibré.

DES INSTANCES DE DIRECTION AUX MEILLEURS STANDARDS

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration a connu des évolutions en 2017 qui l'ont amené à réviser sa composition et lui ont permis de consolider encore les excellentes pratiques de la Société, renforçant notamment sa capacité à développer une stratégie proactive et responsable.

Le départ de M. Bernard Bouloc, administrateur indépendant, en octobre, remplacé par Mme Pascale Roque, administratrice indépendante, a en effet permis à Mercialys de poursuivre la féminisation du Conseil, qui affiche désormais une parité parfaite en plus d'une excellente proportion de 58,3 % d'administrateurs indépendants. Cette composition garantit une gestion équilibrée et sans conflit d'intérêts des affaires de la Société, le nombre total de membres (12) étant jugé approprié au regard de la taille et de l'exposition géographique de Mercialys. À noter que Mercialys se conforme à l'intégralité des recommandations du code AFEP-MEDEF.

EN CHIFFRES

ÂGE MOYEN À LA FIN 2017	ANCIENNETÉ MOYENNE	PARITÉ PARFAITE	MAJORITÉ DE MEMBRES INDÉPENDANTS	NOMBRE DE RÉUNIONS 2017	TAUX DE PRÉSENCE EN 2017
56 ans	6 ans	50/50	58 %	9	91 %

COMPOSITION AU 31 DÉCEMBRE 2017

12 membres

- **ÉRIC LE GENTIL** – Président-Directeur général
- **BRUNO SERVANT** – Représentant permanent de Generali Vie[1]
- **VICTOIRE BOISSIER**[1] – Administratrice indépendante
- **MICHEL SAVART** – Administrateur non-indépendant
- **ANNE-MARIE DE CHALAMBERT** – Administratrice indépendante
- **PASCALE ROQUE**[2] – Administratrice indépendante
- **ÉLISABETH CUNIN-DIÉTERLÉ** – Administratrice indépendante
- **INGRID NAPPI-CHOULET** – Administratrice indépendante
- **JACQUES DUMAS** – Administrateur non-indépendant
- **DAVID LUBEK** – Représentant permanent de La Foréziennne de Participations[1]
- **MARIE-CHRISTINE LEVET** – Administratrice indépendante
- **ANTOINE GISCARD D'ESTAING** – Représentant permanent de Casino, Guichard-Perrachon

VINCENT RAVAT – Directeur général délégué

(1) Renouvellement du mandat proposé à l'Assemblée générale 2018.
(2) Ratification proposée à l'Assemblée générale 2018.

Avec la cooptation de Mme Pascale Roque, Mercialys a également confirmé son engagement fort en matière de diversité et de renouvellement des compétences de son Conseil d'administration. Ce dernier est constitué d'un panel de membres expérimentés et à l'expertise éprouvée, une composition qui garantit une approche professionnelle et avisée de l'ensemble des problématiques rencontrées par Mercialys, bien au-delà des aspects strictement commerciaux et immobiliers, et est source d'innovation et de clairvoyance stratégique.

DOMAINES DE COMPÉTENCES DES MEMBRES

	Immobilier Construction Urbanisme	Recherche	Juridique Ressources Humaines	Finances Comptabilité	Nouvelles technologies	Gestion de sociétés	Assurance	Distribution hôtellerie	Autres[1]
Éric Le Gentil	√		√	√		√	√		√
Victoire Boissier	√			√		√		√	
Anne-Marie de Chalambert	√			√		√	√		
Élisabeth Cunin-Diéterlé	√		√	√		√			√
Jacques Dumas	√		√	√		√		√	
Antoine Giscard d'Estaing	√			√		√		√	
Marie-Christine Levet	√		√	√	√				
David Lubek	√			√		√	√	√	
Ingrid Nappi-Choulet	√	√		√					√
Pascale Roque	√		√	√		√		√	
Michel Savart	√		√	√		√		√	
Bruno Servant	√			√			√		√

(1) Informatique, Santé, RSE...

À noter que Mme Anne-Marie de Chalambert, dont le mandat arrive à échéance en avril 2018, n'a pas souhaité voir son mandat d'administratrice soumis au renouvellement. La nomination d'une nouvelle administratrice indépendante, Mme Dominique Dudan, sera donc également proposée à l'Assemblée générale 2018.

COMITÉS SPÉCIALISÉS

La composition des trois Comités spécialisés qui assistent le Conseil d'administration, à savoir le Comité d'audit, des risques et du développement durable, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements, suit la même logique. Tous présidés par des administratrices indépendantes, ils veillent à la représentativité, l'indépendance et l'expertise de leurs membres, au service d'une gestion objective et éclairée de Mercialys et d'une stratégie pérenne et différenciante.

Comité d'audit, des risques et du développement durable

4 membres

- Mme Marie-Christine Levet
- M. David Lubek
- Mme Ingrid Nappi-Choulet
- Mme Pascale Roque

75 % d'administrateurs indépendants

4 réunions en 2017

75 % d'assiduité

Comité des nominations et des rémunérations

5 membres

- Mme Élisabeth Cunin-Dieterlé
- Mme Victoire Boissier
- Mme Anne-Marie de Chalambert
- M. Jacques Dumas
- M. Michel Savart

60 % d'administrateurs indépendants

5 réunions en 2017

96 % d'assiduité

Comité des investissements

5 membres

- Mme Anne-Marie de Chalembert
- M. Antoine Giscard d'Estaing
- M. Éric Le Gentil
- M. Michel Savart
- M. Bruno Servant

40 % d'administrateurs indépendants

5 réunions en 2017

96 % d'assiduité

: Président(e) du Comité.

COMITÉ DE DIRECTION

Le Comité de direction de Mercialys est constitué d'une équipe resserrée de 9 membres, suffisante pour gérer la Société au regard de ses activités. Les membres du Comité présentent tous une excellente compréhension des enjeux métier et sectoriels. Leurs parcours et expériences professionnelles variés sont source de nombreux échanges et réflexions, et la complémentarité de leurs compétences, alliée à leur polyvalence, renforce la flexibilité organisationnelle. Le Comité de direction se réunit une fois par mois, une fréquence jugée satisfaisante étant donné les rythmes de l'activité de Mercialys. Sa composition au 31/12/2017 est la suivante :

ÉRIC LE GENTIL
Président - Directeur général

VINCENT RAVAT
Directeur général délégué

NICOLAS JOLY
Directeur général adjoint

ÉLIZABETH BLAISE
Directrice administrative et financière

FABRICE HAURANI
Directeur de l'asset management galeries

STÉPHANE VALLEZ
Directeur commercial et marketing B2B

DIDIER JACQUEL
Directeur de l'exploitation en charge des centres commerciaux

THIERRY AUGÉ
Directeur des ressources humaines

JULIE SAVARY
Directrice marketing et communication

UNE POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION MESURÉE ET RESPONSABLE

Conformément aux recommandations du code AFEP-MEDEF, la politique de rémunération des dirigeants de Mercialys est maîtrisée et alignée sur les intérêts des actionnaires. Elle est revue annuellement par le Conseil d'administration, après avis du Comité des nominations et des rémunérations.

La structure de rémunération des deux dirigeants mandataires sociaux, M. Éric Le Gentil, Président-Directeur général, et M. Vincent Ravat, Directeur général délégué, est constituée d'une part fixe, d'une part variable annuelle et d'une part d'intéressement à long terme prenant la forme d'une distribution gratuite d'actions.

Le niveau des rémunérations fixes versées chez Mercialys aux mandataires sociaux est très raisonnable au regard des excellents résultats générés chaque année par la Société, de l'expérience et du niveau de compétences des dirigeants, et en comparaison avec les pratiques sectorielles. Le salaire fixe du Président-Directeur général, fixé à 450 000 euros le 1er mars 2015, n'a notamment pas évolué depuis cette date et restera inchangé en 2018. Il se situe entre le 1er quartile et la médiane du marché, qui intègre des sociétés dont la taille est plus importante que celle de Mercialys, ou sont exposées à un nombre supérieur de géographies ou segments d'activité.

Les critères, objectifs et seuils retenus pour déterminer les rémunérations variables annuelles sont eux aussi motivés et exigeants. En 2017, ils intégraient 70 % de critères quantitatifs (individuels et de Groupe) et 30 % de critères managériaux, permettant l'appréciation de la performance des dirigeants sur un nombre important d'éléments quantifiables. La politique de rémunération pour 2018, qui sera soumise au vote de l'Assemblée générale des actionnaires le 26 avril 2018, verra notamment la part des critères RSE augmenter, afin d'assurer une pondération cohérente entre tous les axes de développement stratégiques de la Société.

Un intéressement à long terme pluriannuel enfin, prenant la forme d'une distribution gratuite d'action, vise à associer durablement les dirigeants à la performance actionnariale de Mercialys. En 2017, cette attribution d'actions a été soumise à des critères de performances absolue et relative de l'action Mercialys dividendes inclus *(Total Shareholder Return)* mesurées sur 3 ans. Ces actions font l'objet d'une période d'attribution de 3 ans, sous réserve d'une condition de présence à l'issue de ces 3 ans, et d'une obligation de conservation de 2 ans (dont au moins 50 % jusqu'à la fin du mandat des bénéficiaires). Ces délais sont conformes aux préconisations des agences de proxys.

À noter qu'en 2017, Mercialys a décidé de ne pas prévoir de rémunération exceptionnelle pour les dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice en cours. Cette politique est maintenue pour 2018, la Société estimant que les rémunérations doivent récompenser des résultats tangibles et ne sauraient être discrétionnaires.

Structure de la rémunération du Président-Directeur général

Structure de la rémunération du Directeur général délégué

Fixe ■ Variable ■ Variable Long Terme ■

UN ACTIONNARIAT STABLE, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ

Mercialys est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole MERY et l'ISIN FR0010241638 depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. La Société est membre du SBF 120 et de l'indice ISR Gaïa. Le nombre d'actions composant son capital au 31 décembre 2017 est de 92 049 169 actions.

La stratégie responsable et la surperformance durable de Mercialys sont rendues possibles par la nature de son actionnariat. La Société présente en effet une base actionnariale stable, avec en particulier un important actionnaire de référence qui soutient et encourage le développement de plans d'actions permettant une création de valeur à long terme. La présence de cet actionnaire industriel au capital constitue indubitablement une force. Elle recentre les attentes vers un moindre court-termisme, en assurant une bonne compréhension des enjeux business et plus spécifiquement du commerce, et en permettant une meilleure prise en compte des problématiques RSE, de l'éthique et plus généralement des attentes de l'ensemble des parties prenantes.

L'actionnariat de Mercialys n'en reste pas moins largement ouvert, diversifié et équilibré. Les 51 % de flottant assurent une excellente liquidité aux actions de la Société et la capacité de constituer des positions significatives. Mercialys assure par ailleurs un traitement égal à l'ensemble des détenteurs de ses titres, avec l'application de la règle « une action, une voix » et une facilitation du vote en Assemblée générale (par voie électronique et papier) ainsi que du dépôt de questions et résolutions. Il en résulte, chaque année, une forte participation au vote.

Actionnariat de Mercialys au 31 décembre 2017

Taux de participation au vote en assemblée générale ordinaire

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

POURSUIVRE UNE STRATÉGIE DURABLE

Mercialys fait preuve d'une stratégie ambitieuse et volontariste, permise par une gouvernance et un actionnariat équilibré, reposant sur trois avantages concurrentiels majeurs, et mise en œuvre par des équipes expertes et impliquées. Cette démarche lui permet de s'adapter aux évolutions sectorielles impactant continuellement l'immobilier et le commerce et de réaliser d'excellents résultats depuis plus d'une décennie.

UNE DÉMARCHE D'AMÉLIORATION RECONNUE

En 2017, outre des résultats financiers une nouvelle fois solides, Mercialys se sera tout particulièrement illustrée pour ses excellents standards en matière de transparence et pour les progrès réalisés dans le cadre de sa stratégie RSE.

La Société a été saluée à plusieurs reprises pour la qualité de son reporting, d'abord par l'EPRA[1], qui lui a décerné deux Gold Awards, l'un pour ses supports de communication financiers, l'autre pour ses supports extra-financiers. Ensuite, lors de la 8e cérémonie des Grands Prix de la Transparence[2], où lui a été décerné le prix de la meilleure progression 2017. Avec 80 places gagnées en un an et la 3e place du classement général, Mercialys signe la plus forte progression historique et atteint la meilleure position obtenue par une foncière depuis la création de ce prix.

En parallèle, plusieurs agences de notation extra-financière ont sensiblement révisé à la hausse en 2017 leur appréciation de la Société, récompensant les efforts réalisés depuis 2015 par l'ensemble des équipes de Mercialys dans le cadre de la déclinaison de la stratégie RSE MERY'21. Mercialys a notamment reçu des prix de plusieurs d'entre elles, reconnaissant ses avancées remarquables dans le domaine du développement durable et de la prise en compte des attentes de l'ensemble de ses parties prenantes.

La Société a d'ailleurs reçu, à l'occasion du SIEC[3] 2017, le trophée « Vivre ensemble » du CNCC, venu récompenser la démarche environnementale, sociale et sociétale de La Galerie Cap Costières, située à Nîmes. Cet actif, certifié par le BRE[4] à un niveau « Outstanding » en 2015 (soit le niveau le plus élevé) sur le volet exploitation (BREEAM In-Use[5]), est emblématique de la mise en œuvre de MERY'21, tant il est le résultat d'une stratégie nourrie de dialogues avec les parties prenantes et d'une identification rigoureuse des enjeux locaux de développement durable.

À noter qu'en parallèle Mercialys a fait certifier 21 de ses centres commerciaux en 2017, lui permettant d'afficher un taux de certification BREEAM In-Use de son patrimoine de 46 % en valeur à fin décembre, contre 28 % un an plus tôt et un objectif de certification de 100 % de son patrimoine à horizon 2020.

Enfin, pour la 4e année consécutive, le leadership de Mercialys en matière d'égalité professionnelle a été salué par le Prix de la meilleure féminisation du top 100 du SBF 120. Ce palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des grandes entreprises cotées est organisé annuellement par le secrétariat d'État à l'Égalité entre les femmes et les hommes et Ethics & Boards.

Forte de ces distinctions, Mercialys aborde l'avenir avec détermination et toujours la même confiance dans sa stratégie et son positionnement de foncière commerciale de proximité 'prime'.

UNE TRAJECTOIRE CLAIRE POUR 2018

Mercialys poursuivra en 2018 ses initiatives visant à entretenir l'attractivité commerciale de ses sites, leur fréquentation et le chiffre d'affaires généré par les enseignes locataires. La Société continuera notamment à mettre en œuvre son portefeuille de projets relutif.
Dans le cadre de la gestion équilibrée et responsable de son passif, Mercialys finalisera également, dans un marché de crédit toujours favorable, le refinancement anticipé de sa souche obligataire de 480 M€ arrivant à maturité en mars 2019. La Société souhaite maintenir un profil financier solide, lui permettant de préserver sa notation financière BBB.
Les objectifs fixés pour 2018 sont :

- une croissance organique des loyers facturés d'au moins + 2 % au-dessus de l'indexation par rapport à 2017 ;
- un résultat des opérations (FFO) par action en progression d'au moins + 2 % par rapport à 2017, hors impact du refinancement de l'obligation à maturité 2019 ;
- un dividende dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2018, intégrant une progression d'au moins + 2 % par rapport à 2017.

À plus long terme, les actions de Mercialys resteront guidées par la recherche d'une création de valeur pour elle-même et pour l'ensemble de ses parties prenantes, veillant toujours au plus grand respect de l'éthique et des bonnes pratiques professionnelles, apanage des acteurs durables.

Avertissement
Ce rapport intégré est inspiré du cadre de référence établi par l'International Integrated Reporting Council (IIRC). Il couvre l'ensemble des entités consolidées dans le périmètre de Mercialys et contient, de par sa nature, des éléments et informations prospectifs.
Certaines déclarations figurant dans ce document peuvent en effet se baser sur des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, projets ou objectifs. Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre la stratégie et les résultats réels de Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.
Prière de se référer au document de référence de Mercialys pour l'exercice clos au 31 décembre 2017, qui figure sur le site Internet de la société www.mercialys.fr, et plus particulièrement au chapitre 5 - Facteurs de risque, afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de la Société.
Mercialys ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations en cas de nouveaux événements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.

Agenda financier

- **23 avril 2018 :** activité du 1er trimestre après Bourse
- **26 avril 2018 :** Assemblée générale
- **30 avril 2018 :** détachement du dividende
- **3 mai 2018 :** paiement du dividende
- **25 juillet 2018 :** résultats du 1er semestre après Bourse
- **26 juillet 2018 :** réunion d'informations financières
- **17 octobre 2018 :** activité à fin septembre après Bourse

(1) European Public Real Estate Association : association européenne des foncières cotées.
(2) Les Grands Prix de la Transparence récompensent chaque année les sociétés françaises cotées au SBF 120 pour leur information réglementée sur la base de plus de 150 critères portant sur leurs principaux supports de communication financière.
(3) Salon du Retail et de l'Immobilier Commercial : principal salon professionnel européen. Il se tient annuellement.
(4) Building Research Establishment : organisme privé britannique de recherche en bâtiment développant notamment des méthodes d'évaluation du comportement environnemental des constructions.
(5) BRE Environmental Assessment Method : méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments internationalement reconnue, la plus utilisée dans le monde.

+ 2,6 %
Croissance organique des loyers hors indexation

83,7 %
Marge d'EBITDA

+ 6,1 %
FFO sous-jacent

La Galerie Espaces Fenouillet, Toulouse

1

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

1.1 Rapport d'activité 30

1.1.1 Mercialys a livré 12 projets au cours de l'année 2017, engendrant 5,2 millions d'euros de loyers en base annuelle pour un rendement net moyen de 7,4 % 31

1.1.2 Mercialys renforce très significativement son portefeuille de projets de développements 31

1.1.3 192 millions d'euros de cessions et promesse de ventes ont permis de recentrer encore le portefeuille de Mercialys sur des actifs de proximité « prime », leaders sur leur zone de chalandise 32

1.1.4 L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de + 1,4 % sur 12 mois 33

1.1.5 Mercialys anticipe le refinancement de sa dette dans des conditions toujours favorables 33

1.2 Rapport financier 34

1.2.1 États financiers 34

1.2.2 Principaux faits marquants 2017 37

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année 38

1.2.4 Commentaires sur l'activité 39

1.2.5 Commentaires sur les résultats consolidés 41

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier 47

1.2.7 Perspectives 49

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période 49

1.2.9 Mesures de performance EPRA 49

1.3 Patrimoine immobilier 52

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 737 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2017 52

1.3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés et implantés dans des zones géographiques à fort potentiel 55

1.1 RAPPORT D'ACTIVITÉ

La croissance organique des loyers facturés est restée sur une tendance fortement haussière en 2017, affichant + 2,6 % hors indexation, soit un niveau sensiblement supérieur à l'objectif de + 2 %. Le FFO, retraité des cessions réalisées en 2017, progresse de + 6,1 %, et ressort en baisse limitée de - 0,4 % à 114 millions d'euros en intégrant ces effets de périmètre.

Cette tendance sous-jacente toujours puissante traduit trois effets majeurs. Tout d'abord, un impact de la réversion de + 14 % entraînée notamment par la transformation partielle des hypermarchés acquis en 2014 et 2015 en extensions de galeries commerciales. Ensuite, une politique de commercialisation dynamique axée sur la diversification du mix marchand et des typologies d'enseignes. Enfin, une stratégie marketing ciblée, axée notamment sur des outils digitaux permettant la valorisation de l'importante base de données qualifiées de Mercialys, ainsi que des actions et animations locales fortement génératrices de trafic.

En 2017, Mercialys a également cédé huit sites pour 177 millions d'euros AEM, entraînant une baisse de - 130 pb de son ratio d'endettement (LTV hors droits) à 39,9 % à fin décembre 2017. Concomitamment, dans un environnement économique et politique plus lisible, Mercialys s'est positionnée sur l'acquisition d'un projet d'extension significatif de son site du Port à La Réunion en décembre 2017 pour près de 28 millions d'euros AEM et impactant pour 0,5 % le ratio d'endettement. Hors impact de l'investissement sur le projet du Port, et en prenant en compte une promesse de vente signée en janvier 2018 pour 14,6 millions d'euros AEM, le LTV à fin 2017 ressortirait à 39,1 % [1]. Mercialys a ainsi reconstitué une marge de manœuvre de financement de ses projets tout en recentrant encore son portefeuille. La Société maintiendra un profil financier solide à moyen terme visant à préserver sa notation financière BBB.

Mercialys a par ailleurs significativement renforcé sur le second semestre 2017 son portefeuille de projets par rapport au 30 juin 2017, identifiant 239 millions d'euros de développements supplémentaires à l'horizon 2018/2024. Le portefeuille représente désormais 825 millions d'euros d'investissements et des loyers additionnels de 50 millions d'euros [2], soit un taux de rendement moyen fortement relutif de 6,7 % [2] contribuant significativement à la croissance du FFO et de l'ANR à moyen et long terme.

L'ANR EPRA a progressé de + 0,9 % en 2017 à 20,86 euros/action. L'ANR triple net EPRA est ressorti lui à 20,54 euros/action, en hausse de + 1,4 %. Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 26 avril 2018 la distribution d'un dividende de 1,09 euro/action au titre de 2017, en hausse de + 2,8 % par rapport à 2016, soit 88 % du FFO, représentant un rendement de 5,3 % sur l'ANR triple net EPRA et de 5,9 % sur le cours de Bourse à fin décembre 2017. Le FFO 2017 couvre ainsi à la fois le paiement du dividende (100,3 millions d'euros) et les capex de maintenance (5,2 millions d'euros).

En 2018, Mercialys poursuivra ses initiatives visant à entretenir l'attractivité commerciale de ses sites, leur fréquentation et le chiffre d'affaires généré par les enseignes locataires, et continuera à mettre en œuvre son portefeuille de projets. Dans le cadre de la gestion équilibrée de son passif, la Société finalisera également le refinancement anticipé de la souche obligataire à maturité mars 2019, dans un marché de crédit toujours favorable.

Dès lors, Mercialys s'est fixé pour objectifs au titre de 2018 :

- une croissance organique des loyers facturés d'au moins + 2 % au-dessus de l'indexation par rapport à 2017 ;
- un résultat des opérations (FFO) par action en progression d'au moins + 2 % par rapport à 2017, hors impact du refinancement de l'obligation à maturité 2019, dont le montant est estimé à environ 6 millions d'euros net des couvertures qui pourraient être mises en place (y compris l'effet du placement privé conclu en novembre 2017) ;
- un dividende dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2018, intégrant une progression d'au moins + 2 % par rapport à 2017.

(1) Chiffre non audité.
(2) Hors impact des projets mixtes de centre-ville pour 85 millions d'euros d'investissements, pouvant également générer des marges de promotion immobilière.

1.1.1 Mercialys a livré 12 projets au cours de l'année 2017, engendrant 5,2 millions d'euros de loyers en base annuelle pour un rendement net moyen de 7,4 %

Neuf projets de transformation de grandes surfaces alimentaires ont été livrés sur l'année, représentant un supplément de loyers en base annualisée de 1,9 million d'euros et permettant de renforcer encore la commercialité des sites grâce à l'installation de huit nouvelles moyennes surfaces et 18 boutiques différenciantes sur plus de 18 000 m². Vib 's et Armand Thiery ont par exemple ouvert sur le site de Fréjus, Kiabi est venu compléter l'offre du centre de Rennes, New Yorker s'est installé dans la galerie de Poitiers, La Fnac a pour sa part choisi celle de Saint-Étienne Monthieu. Le rendement sur coût des travaux s'établit à 7,5 %.

Mercialys a par ailleurs livré, au 4e trimestre 2017, trois projets d'extension de galeries sur les sites de Morlaix, Rennes et Saint-Étienne Monthieu. Ces nouveaux espaces commerciaux, qui se déploient sur 16 000 m², ont permis l'arrivée de 68 enseignes sur ces centres, dont 10 nouvelles dans le portefeuille de Mercialys. Ils représentent 3,3 millions d'euros de loyers annualisés supplémentaires, soit un rendement moyen sur coût des travaux de 7,0 %.

1.1.2 Mercialys renforce très significativement son portefeuille de projets de développements

Mercialys a renforcé de 239 millions d'euros son portefeuille de projets à l'horizon 2018/2024 par rapport au 30 juin 2017. Il représente désormais un montant total d'investissements de 825 millions d'euros. Les projets portent sur 32 des 57 centres commerciaux et sites de centre-ville détenus à fin 2017 par la Société. Ces développements engendreront 50 millions d'euros [(1)] de loyers additionnels pour un taux de rendement moyen fortement relutif de 6,7 % [(1)], contribuant ainsi très significativement à la croissance du FFO et de l'ANR à moyen et long terme.

Le portefeuille de projets « engagés » ressort à 80 millions d'euros sur la base d'un rendement net cible de 6,2 %, et porte sur des opérations d'ores et déjà en cours, dont principalement l'extension du site du Port sur l'île de La Réunion.

Le portefeuille de projets « maîtrisés » représente 327 millions d'euros pour un rendement net cible de 6,6 %, les livraisons étant attendues entre 2019 et 2021.

Le portefeuille de projets « identifiés », dont les livraisons sont prévues entre 2021 et 2024, s'élève à 418 millions d'euros d'investissement pour un rendement net cible de 7,0 %.

Les projets livrés en 2018 concerneront trois projets de transformation de grandes surfaces alimentaires, sur les sites d'Annecy, Besançon et Brest, pour un montant total annualisé de loyers de 0,4 million d'euros matérialisant un taux de rendement de 6,1 %.

Par ailleurs, Mercialys a fait l'acquisition de la société Sacré Cœur portant un projet d'extension de 9 600 m² du centre commercial du Port à La Réunion. Cette acquisition a été réalisée le 28 décembre 2017, sur la base d'un prix de 27,7 millions d'euros AEM, le projet représentant un investissement total de 74 millions d'euros compte tenu des travaux restant à réaliser. Cette extension, qui figurait au sein du portefeuille de projets de développements potentiels de Mercialys, ouvrira en novembre 2018 et intégrera quatre moyennes surfaces et 43 boutiques, représentant un loyer net cible de 4,6 millions d'euros, soit un taux de rendement de 6,2 %. Mercialys doublera ainsi la puissance de ce site, où elle détient déjà un centre commercial de trois moyennes surfaces et 40 boutiques, qui dispose d'une zone de chalandise significative de 228 000 habitants et vise une fréquentation annuelle de plus de 6 millions de visiteurs.

(1) Hors impact des projets mixtes de centre-ville pour 85 millions d'euros d'investissements, pouvant également générer des marges de promotion immobilière.

	Investissement total *(M€)*	Investissement restant à engager *(M€)*	Loyers nets prévisionnels *(M€)*	Rendement net cible	Date de livraison
Projets engagés	**79,5**	**51,5**	**4,9**	**6,2 %**	**2018**
Le Port (extension)	**73,8**	**46,2**	**4,6**	**6,2 %**	**2018**
Autres projets	**5,7**	**5,3**	**0,4**	**6,1 %**	**2018**
Annecy	0,5	0,5	-	-	-
Besançon	2,1	2,1	-	-	-
Brest	3,1	2,7	-	-	-
Projets maîtrisés	**327,2**	**322,6**	**19,8 (1)**	**6,6 % (1)**	**2019/2021**
Restructurations et requalifications	**61,3**	**60,5**	**3,7**	**6,0 %**	**2019/2021**
dont Le Port (food court)	0,8	0,8	-	-	-
dont Marseille La Valentine	16,3	16,3	-	-	-
dont Aix-Marseille Plan-de-Campagne (transformation)	8,2	8,2	-	-	-
Extensions et retail parks	**239,5**	**235,7**	**16,1**	**6,7 %**	**2019/2021**
dont Le Port (retail park)	11,7	11,7	-	-	-
dont Aix-Marseille Plan-de-Campagne (extension)	40,0	40,0	-	-	-
dont Nîmes	40,9	40,9	-	-	-
Projets mixtes de centre-ville	**26,4**	**26,4**	**na**	**na**	**2021**
dont Marcq-en-Baroeul	17,0	17,0	-	-	-
dont Chaville	9,4	9,4	-	-	-
Projets identifiés	**417,8**	**417,8**	**25,1 (1)**	**7,0 % (1)**	**2021/2024**
TOTAL PROJETS	**824,5**	**791,9**	**49,8 (1)**	**6,7 % (1)**	**2018/2024**

(1) Hors impact des projets mixtes de centre-ville pour 85 millions d'euros d'investissements, pouvant également générer des marges de promotion immobilière.
- *Projets engagés : projets totalement sécurisés au regard de la maîtrise foncière, de la programmation et des autorisations d'urbanisme afférentes.*
- *Projets maîtrisés : projets maîtrisés du point de vue du foncier, présentant des points à finaliser au regard de l'urbanisme réglementaire (constructibilité), de la programmation ou des autorisations administratives.*
- *Projets identifiés : projets en cours de structuration, en phase d'émergence.*

1.1.3 192 millions d'euros de cessions et promesse de ventes ont permis de recentrer encore le portefeuille de Mercialys sur des actifs de proximité « prime », leaders sur leur zone de chalandise

Mercialys a accentué en 2017 sa stratégie de recyclage de capital, cédant huit actifs pour un montant total de 177,2 millions d'euros AEM. Cette stratégie a permis à la Société de cristalliser de la valeur sur certains sites arrivés à maturité ou dont le potentiel de développement était réduit, et la réinvestir, pour partie, dans ses projets.

Mercialys a tout d'abord cédé en janvier cinq galeries de services représentant une surface totale d'environ 14 600 m², pour un montant total de 38,9 millions d'euros AEM, soit un taux de rendement de sortie de 5,8 %. Ces arbitrages ont porté sur des actifs diffus, dont la taille individuelle (inférieure à 5 000 m²) ne permettait pas la mise en place de projets globaux de transformation.

La Société a également cédé en janvier l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet, pour un montant de 32,8 millions d'euros AEM, soit un taux de sortie de 5,0 %. Mercialys avait mis au préalable en œuvre deux projets de création de surfaces additionnelles de galerie marchande sur 4 600 m² originellement occupés par l'hypermarché.

En juin, Mercialys a conclu la vente du site de Poitiers Beaulieu avec un *family office* financé par HSBC pour 78,0 millions d'euros AEM, correspondant à un taux de sortie de 5,8 %. Ce centre commercial a été intégralement rénové en 2016 et a bénéficié de l'installation au 1er semestre 2017 du nouveau concept de magasin New Yorker sur plus de 1 100 m².

En juillet, Mercialys a cédé à un fonds constitué par Stam Europe pour le compte de Helaba Invest le site de Fontaine-lès-Dijon pour 27,5 millions d'euros AEM, soit un taux de sortie de 5,4 %. Ce centre commercial a fait l'objet de trois vagues de restructurations et de rénovations depuis 2008.

Les opérations de cessions se sont poursuivies début 2018. En effet, Mercialys a signé une promesse de vente en janvier pour un montant de 14,6 millions d'euros AEM.

1.1.4 L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de + 1,4 % sur 12 mois

La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à 3 736,7 millions d'euros, droits inclus, en baisse de - 1,6 % sur 12 mois et en hausse de + 1,0 % sur 6 mois. À périmètre constant [1], la valeur du patrimoine de Mercialys augmente de + 2,2 % sur 12 mois et de + 1,0 % sur 6 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin 2017 est constitué essentiellement de 57 centres commerciaux et sites de centre-ville [2], dont 42 % de grands centres régionaux et commerciaux et 58 % de sites de proximité leaders (centres locaux et actifs de centre-ville).

La taille moyenne de ces centres commerciaux (hors actifs de centre-ville) s'établit à 16 500 m² à fin 2017, contre 7 400 m² en 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 69,9 millions d'euros droits inclus, contre 26,9 millions d'euros en 2010.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,13 % au 31 décembre 2017, contre un taux de 5,14 % au 30 juin 2017 et de 5,25 % au 31 décembre 2016.

L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de + 1,4 % sur 12 mois à 20,54 euros par action. Cette variation de + 0,28 euro/action sur un an résulte des impacts suivants :

- versement de dividendes : - 1,04 euro ;
- résultat net : + 0,94 euro ;
- variation de la juste valeur du patrimoine : + 0,28 euro, dont un effet taux pour + 0,38 euro, un effet loyers pour + 0,06 euro, et des effets de périmètre pour - 0,16 euro ;
- variation de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments : + 0,10 euro.

1.1.5 Mercialys anticipe le refinancement de sa dette dans des conditions toujours favorables

En novembre 2017, Mercialys a procédé, dans le cadre d'un placement privé, à une émission obligataire d'un montant de 150 millions d'euros. Cette opération s'inscrit dans le cadre des besoins généraux de la Société, incluant notamment le refinancement partiel de la souche obligataire de 479,7 millions d'euros arrivant à échéance en mars 2019.

Cette nouvelle ligne de financement à 10 ans, levée dans des conditions très favorables, a contribué à allonger la maturité moyenne de la dette de Mercialys et à maintenir le coût de financement de la Société à des niveaux extrêmement compétitifs. Elle offre un différentiel élevé par rapport au taux de capitalisation moyen des actifs immobiliers de la Société et au rendement net cible du portefeuille de projets de développements.

Mercialys poursuivra le refinancement de l'échéance obligataire à maturité mars 2019 au cours de l'exercice 2018, ce qui entraînera un coût de portage additionnel impactant le FFO en sus du placement privé conclu en 2017. Le financement additionnel à lever en 2018 est estimé à environ 300 millions d'euros. Dès lors, le coût total en 2018 du refinancement incluant le placement privé conclu en 2017 est estimé à environ 9 millions d'euros. Le montant impactant les frais financiers de la Société représenterait environ 6 millions d'euros après prise en compte des couvertures qui pourraient être mises en place. Ces impacts ont été évalués sur la base des conditions de marché actuelles et sur l'hypothèse d'une durée de portage maximale de 10 mois en 2018.

Parallèlement, le coût de l'obligation de 480 millions d'euros arrivant à échéance en mars 2019 représente un coupon annuel de 19,8 millions d'euros, impactant les frais financiers de Mercialys à hauteur de 16,3 millions d'euros (base 2017) après prise en compte des couvertures en place.

Postérieurement au remboursement de l'obligation en mars 2019, Mercialys poursuivra sa stratégie de financement visant à assurer un excellent niveau de liquidité.

Au total, le coût moyen réel de la dette tirée pour l'année 2017 s'établit à 1,9 %, en baisse par rapport au niveau constaté en 2016 (2,0 %).

La maturité moyenne de la dette tirée ressort à 3,7 ans au 31 décembre 2017. L'obligation d'un montant résiduel de 479,7 millions d'euros à maturité mars 2019 pèse significativement sur cette duration.

La structure financière de Mercialys demeure très solide. Le ratio de LTV hors droits s'établit à 39,9 % [3] au 31 décembre 2017, compte tenu des 177 millions d'euros de cessions réalisées en 2017, soit une baisse de -130 pb par rapport au niveau de 41,2 % à fin décembre 2016. Concomitamment, dans un environnement économique et politique plus lisible, Mercialys s'est positionnée sur l'acquisition d'un projet d'extension significatif de son site du Port à La Réunion en décembre 2017 pour près de 28 millions d'euros AEM, impactant pour 0,5 % le ratio d'endettement. Hors impact de l'investissement sur le projet du Port, et en prenant en compte une promesse de vente signée en janvier 2018 pour 14,6 millions d'euros AEM, le LTV à fin 2017 ressortirait à 39,1 % [4].

Mercialys a ainsi reconstitué une marge de manœuvre de financement de ses projets, tout en recentrant encore son portefeuille. Mercialys maintiendra un profil financier solide à moyen terme visant à préserver sa notation financière BBB.

Le ratio d'ICR s'élève à 5,2x [5] au 31 décembre 2017, contre 5,3x au 31 décembre 2016.

(1) Sites constants en surface.
(2) Auxquels s'ajoutent six actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 24,2 millions d'euros.
(3) LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 2017), soit 67,2 millions d'euros, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise
(4) Chiffre non audité.
(5) ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA/Coût de l'endettement financier net.

1.2 RAPPORT FINANCIER

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 2017. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante (https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr). 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.

1.2.1 États financiers

1.2.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs	**185 318**	**189 795**
Impôt foncier non récupéré	(1 248)	(1 159)
Charges locatives non récupérées	(4 656)	(3 165)
Charges sur immeubles	(7 227)	(7 407)
Loyers nets	**172 188**	**178 065**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4 066	3 359
Autres produits	277	400
Autres charges	(9 065)	(8 813)
Charges de personnel	(12 398)	(12 520)
Dotations aux amortissements	(34 822)	(30 536)
Reprises/(Dotations) aux provisions	(1 528)	(1 116)
Autres produits opérationnels	178 364	104 568
Autres charges opérationnelles	(172 005)	(81 360)
Résultat opérationnel	**125 077**	**152 046**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	156	140
Coût de l'endettement financier brut	(30 219)	(30 541)
(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette	**(30 063)**	**(30 401)**
Autres produits financiers	254	1 159
Autres charges financières	(2 173)	(2 029)
Résultat financier	**(31 982)**	**(31 271)**
Impôt	(645)	(2 736)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	2 540	709
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	**94 991**	**118 748**
dont intérêts ne donnant pas le contrôle	8 324	8 699
dont part du Groupe	86 666	110 049
Résultat par action [1]		
Résultat net, part du Groupe *(en euros)*	0,94	1,20
Résultat net dilué, part du Groupe *(en euros)*	0,94	1,20

(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 2017 = 91 830 447 actions.
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2017 = 91 830 447 actions.

1.2.1.2 BILAN CONSOLIDÉ

Actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations incorporelles	2 486	2 016
Immobilisations corporelles	10	12
Immeubles de placement	2 305 414	2 325 268
Participations dans les entreprises associées	38 445	39 039
Autres actifs non courants	37 529	54 672
Actifs d'impôts différés	319	422
Actifs non courants	**2 384 203**	**2 421 429**
Créances clients	15 839	29 793
Autres actifs courants	59 713	56 931
Trésorerie et équivalents de trésorerie	196 913	15 578
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	113	60 949
Actifs courants	**272 578**	**163 251**
TOTAL ACTIFS	**2 656 781**	**2 584 680**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Capital social	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	626 468	636 569
Capitaux propres part du Groupe	718 517	728 618
Intérêts ne donnant pas le contrôle	202 023	205 597
Capitaux propres	**920 540**	**934 215**
Provisions non courantes	857	551
Dettes financières non courantes	1 377 454	1 239 610
Dépôts et cautionnements	22 694	22 646
Passifs d'impôts différés	578	578
Passifs non courants	**1 401 583**	**1 263 385**
Dettes fournisseurs	12 516	19 561
Dettes financières courantes	281 396	312 849
Provisions courantes	6 265	5 048
Autres dettes courantes	34 432	49 338
Dette d'impôt exigible courant	49	284
Passifs courants	**334 658**	**387 080**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**2 656 781**	**2 584 680**

1.2.1.3 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net, part du Groupe	86 666	110 049
Intérêts ne donnant pas le contrôle	8 324	8 699
Résultat net de l'ensemble consolidé	**94 991**	**118 748**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	43 590	37 074
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés	421	147
Autres charges/(Produits) calculés [1]	(1 775)	(2 984)
Quote-part de résultat des entreprises associées	(2 540)	(709)
Dividendes reçus des entreprises associées	2 625	881
Résultat sur cessions d'actifs	(14 965)	(29 075)
Capacité d'Autofinancement (CAF)	**122 346**	**124 082**
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	30 063	30 401
Charge d'impôt (y compris différé)	645	2 736
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	**153 055**	**157 219**
Impôts perçus/(versés)	(2 547)	(3 446)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [2]	13 491	(2 980)
Variation des dépôts et cautionnements	48	(294)
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	**164 046**	**150 499**
Décaissements liés aux acquisitions :		
■ d'immeubles de placement et autres immobilisations	(102 808)	(175 655)
■ d'actifs financiers non courants	0	0
Encaissements liés aux cessions :		
■ d'immeubles de placement et autres immobilisations [3]	164 173	151 533
■ d'actifs financiers non courants	0	120
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle [4]	(26 956)	(80 170)
Incidence des variations de périmètre en lien avec des entreprises associées [5]	0	(37 363)
Variation des prêts et avances consentis [6]	(23)	(3 100)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**34 386**	**(144 636)**
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(57 829)	(52 328)
Acompte sur dividendes	(37 637)	(39 432)
Dividendes versés aux intérêts ne donnant pas le contrôle	(11 468)	(9 259)
Autres opérations avec les actionnaires [7]	(1 260)	0
Variations des actions propres	(1 100)	466
Augmentation des emprunts et dettes financières [8]	1 281 260	1 001 500
Diminution des emprunts et dettes financières [8]	(1 164 500)	(877 500)
Intérêts financiers nets perçus	29 997	23 807
Intérêts financiers nets versés	(54 724)	(50 827)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**(17 260)**	**(3 574)**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**181 171**	**2 291**
Trésorerie nette d'ouverture	15 298	13 007
Trésorerie nette de clôture	196 469	15 298
■ dont trésorerie et équivalents de trésorerie	196 913	15 578
■ dont concours bancaires	(444)	(280)

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :		
- la désactualisation des baux à construction	*(546)*	*(483)*
- les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail	*(1 720)*	*(2 049)*
- l'étalement des frais financiers	*399*	*373*
- les intérêts sur prêts non cash	*0*	*(894)*
(2) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :		
- créances clients	*13 935*	*(4 317)*
- dettes fournisseurs	*(7 046)*	*(2 377)*
- autres créances et dettes	*6 602*	*3 650*
- stocks de promotion immobilière	*0*	*64*
	13 491	*(2 980)*

(3) En 2017, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cinq galeries de services cédées au groupe Casino pour 36,0 millions d'euros, de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet cédé au groupe Casino pour 30,6 millions d'euros, du site de Poitiers Beaulieu pour 69,7 millions d'euros, du site de Fontaine-lès-Dijon pour 24,9 millions d'euros et du site de Rennes Saint-Grégoire pour 2,3 millions d'euros. Ces montants sont nets de frais.
En 2016, les encaissements liés aux cessions étaient essentiellement composés des murs d'hypermarchés de Rennes et Anglet pour 57,0 millions d'euros net de frais et des galeries de Niort et Albertville pour 87,9 millions d'euros.

(4) En décembre 2017, La Diane a racheté au groupe Casino les titres de la société Sacré Cœur portant le projet du Port à La Réunion pour 15,7 millions d'euros et le compte courant d'associé pour 11,2 millions d'euros.
En 2016, Mercialys avait exercé l'option d'achat qu'elle détenait sur le projet d'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet entraînant la consolidation en intégration globale des sociétés Fenouillet Immobilier et Fenouillet Participation. Les incidences des variations de périmètre avec changement de contrôle de (80,2) millions d'euros étaient composées de la trésorerie acquise des sociétés Fenouillet Immobilier et Fenouillet Participation pour (44,4) millions d'euros, du remboursement du compte courant de Fenouillet Participation au partenaire pour (25,5) millions d'euros et au prix d'acquisition des titres Fenouillet Participation pour (11) millions d'euros.
Le décaissement total était de (97,9) millions d'euros dont les flux étaient présentés dans d'autres postes du tableau de flux dont principalement (23,8) millions d'euros en acquisitions d'immeubles de placement et 9,7 millions d'euros en BFR.

(5) Le 28 juin 2016, dans le cadre des apports des biens immobiliers effectués à la SCI Rennes Anglet, Mercialys avait participé à l'apport en capital à la SCI à hauteur de 7,7 millions d'euros (quote-part de détention de 30 %), pour la partie des apports réalisés à titre pur et simple.

(6) Mercialys avait participé au cours du premier semestre 2016 à une augmentation de capital de la SCI AMR pour 3,8 millions d'euros.

(7) En décembre 2017, Mercialys a acquis l'intégralité des titres de participation détenus par le minoritaire de la SCI Kerbernard pour un montant de 1,3 million d'euros.
En décembre 2016, Mercialys avait participé à une nouvelle augmentation de capital de la SCI AMR à hauteur de 25,9 millions d'euros. Cette augmentation de capital inégalement souscrite avait conduit à la diminution du taux de détention de la SCI AMR par Mercialys qui détient désormais 39,9 %.
Mercialys avait consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élèvait à 3 064 milliers d'euros à fin décembre 2016.

(8) Les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent aux variations des billets de trésorerie ainsi qu'à la mise en place du nouvel emprunt obligataire pour 148 260 milliers d'euros net de frais.
En 2016, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondaient uniquement aux variations des billets de trésorerie.

1.2.2 Principaux faits marquants 2017

CESSION DE CINQ GALERIES DE SERVICES

En janvier 2017, Mercialys a cédé au groupe Casino cinq galeries de services pour un montant total de 38,9 millions d'euros AEM et un taux de rendement de sortie de 5,8 %. Ces arbitrages ont porté sur des actifs diffus, dont la taille individuelle (inférieure à 5 000 m²) ne permettait pas la mise en place de projets globaux de transformation.

CESSION DE L'HYPERMARCHÉ TRANSFORMÉ DE TOULOUSE

En janvier 2017, Mercialys a cédé au groupe Casino l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet pour un montant de 32,8 millions d'euros AEM, représentant un taux de sortie de 5,0 %. Mercialys avait mis en œuvre au préalable deux projets de création de surfaces additionnelles de galeries marchandes sur les surfaces de l'hypermarché permettant de renforcer l'attractivité du site.

CESSION DU CENTRE COMMERCIAL DE POITIERS

En juin 2017, Mercialys a conclu la vente du site de Poitiers Beaulieu avec un *family office* financé par HSBC pour 78,0 millions d'euros AEM, correspondant à un taux de sortie de 5,8 %. Ce centre commercial a été intégralement rénové en 2016 et a bénéficié de l'installation au 1er semestre 2017 du nouveau concept de magasin New Yorker sur plus de 1 100 m².

CESSION DU CENTRE COMMERCIAL DE FONTAINE-LÈS-DIJON

En juillet 2017, Mercialys a cédé à un fonds constitué par Stam Europe pour le compte de Helaba Invest le site de Fontaine-lès-Dijon pour 27,5 millions d'euros AEM, soit un taux de sortie de 5,4 %. Ce centre commercial a fait l'objet de 3 vagues de restructurations et de rénovations depuis 2008.

ÉMISSION OBLIGATAIRE DE 150 MILLIONS D'EUROS *VIA* UN PLACEMENT PRIVÉ

En novembre 2017, Mercialys a réalisé, dans le cadre d'un placement privé, une émission obligataire d'un montant de 150 millions d'euros à maturité 2027 et offrant un rendement de mid-swap 10 ans + 110 points de base. Cette opération s'est inscrite dans le cadre des besoins généraux de la Société, incluant notamment le refinancement partiel de la souche obligataire de 479,7 millions d'euros et portant un coupon de 4,125 % arrivant à échéance en mars 2019.

LIVRAISON DES PROJETS DE TRANSFORMATIONS DE NEUF GRANDES SURFACES ALIMENTAIRES (GSA) ET DES EXTENSIONS DE TROIS CENTRES COMMERCIAUX

Au 1er semestre 2017, Mercialys a livré quatre projets de transformation de grandes surfaces alimentaires, permettant d'installer des moyennes surfaces, ainsi que des enseignes nationales et internationales qui contribueront à engendrer du trafic sur ces centres commerciaux. Ainsi, H&M, Sostrene Grene et La Chaise Longue se sont notamment installés sur la transformation du site de Quimper, Vib's et Armand Thiery à Fréjus, la FNAC à Saint-Étienne et New Yorker à Poitiers.

Au 2nd semestre 2017, Mercialys a livré cinq projets de GSA transformées sur les sites d'Angers, Narbonne, Nîmes, Rennes et Toulouse.

Au total, les neuf projets de transformations de GSA livrés en 2017 engendrent un montant total annualisé de loyers de 1,9 million d'euros représentant un taux de rendement de 7,5 %.

Enfin, au 4e trimestre 2017, Mercialys a livré trois projets majeurs d'extension de centres commerciaux à Rennes, Morlaix et Saint-Étienne. À cette occasion, 68 enseignes ont été déployées, dont 10 nouvelles, sur ces centres. Ces extensions génèrent 3,3 millions d'euros de loyers et un taux de rendement de 7,0 %.

ACQUISITION D'UN PROJET DE DÉVELOPPEMENTS DE PLUS DE 9 000 M² AU PORT (LA RÉUNION)

En décembre 2017, Mercialys a fait l'acquisition de la société Sacré Cœur portant un projet d'extension de 9 600 m² du centre commercial du Port à la Réunion. Cette acquisition a été réalisée sur la base d'un prix de 27,7 millions d'euros AEM, le projet représentant un montant total de 74 millions d'euros compte tenu des travaux restant à réaliser. Cette extension, qui figurait au sein du portefeuille de projets de développements potentiel de Mercialys, ouvrira en novembre 2018 et intégrera quatre moyennes surfaces et 43 boutiques, représentant un loyer net cible de 4,6 millions d'euros, soit un taux de rendement de 6,2 %. Mercialys double ainsi la puissance de ce site, où elle détient déjà un centre commercial de trois moyennes surfaces et 40 boutiques, qui dispose d'une zone de chalandise significative de 228 000 habitants et vise une fréquentation annuelle de plus de 6 millions de visiteurs.

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année

	31/12/2017
Croissance organique des loyers facturés	**+ 2,6 %**
EBITDA (1)	**155,1 M€**
EBITDA/revenus locatifs	83,7 %
Résultat des opérations (FFO) (2)	**114,0 M€**
Résultat des opérations (FFO)/action	**1,24 €**
Juste valeur du portefeuille (droits inclus)	**3 736,7 M€**
Variation *vs* 31/12/2016 (périmètre total)	- 1,6 %
Variation *vs* 31/12/2016 (hors impact des cessions réalisées en 2017)	+ 2,2 %
Actif net réévalué triple net EPRA/action	**20,54 €**
Variation *vs* 31/12/2016	+ 1,4 %
***Loan to Value* (LTV) – hors droits**	**39,9 %**

(1) Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels.
(2) FFO : Funds From Operations = résultat net part du Groupe avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cessions nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents.

1.2.4 Commentaires sur l'activité

PRINCIPAUX INDICATEURS DE GESTION

- Les renouvellements et recommercialisations ont engendré une croissance moyenne de la base locative annualisée + 14,0 % [1] sur l'exercice.
- L'activité de Commerce Éphémère reste également bien orientée, représentant un montant global de 9,8 millions d'euros de loyers. Ce segment est désormais totalement intégré à la stratégie de commercialisation de Mercialys, comme l'illustre la transformation attendue de 0,8 million d'euros de loyers de baux à court terme en baux commerciaux classiques en 2017 et 2018, une tendance qui devrait se poursuivre à moyen terme.
- L'échéancier des baux est détaillé dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de baux	LMG* + variable annuels *(M€)*	Part des baux échus *(% LMG + variable annuels)*
Échus au 31/12/2017	364	15,5	8,7 %
2018	191	6,9	3,8 %
2019	123	6,3	3,5 %
2020	200	13,9	7,8 %
2021	165	9,8	5,5 %
2022	185	12,1	6,8 %
2023	118	8,4	4,7 %
2024	165	11,0	6,2 %
2025	160	9,7	5,5 %
2026	244	25,5	14,3 %
2027 et au-delà	270	58,9	33,1 %
TOTAL	**2 185**	**178,0**	**100 %**

* *LMG = Loyer minimum garanti.*

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2017 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, etc.

- Le taux de recouvrement sur 12 mois à fin décembre 2017 reste élevé à 97,0 %, quasiment stable par rapport au 30 juin 2017 (97,1 %) et au 31 décembre 2016 (97,1 %).
- Le taux de vacance financière courante – qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions/restructurations – reste à un niveau très faible. Il s'élève à 2,5 % au 31 décembre 2017, stable par rapport au 31 décembre 2016 et en léger recul par rapport au 30 juin 2017 (2,2 %). Le taux de vacance total [2] s'élève, lui, à 3,4 % au 31 décembre 2017, en amélioration par rapport au 30 juin 2017 (3,6 %). Ce taux se compare à un taux de vacance total constaté à fin 2016 de 3,9 %.
- Le coût d'occupation [3] des locataires s'établit à 10,3 % sur les grands centres commerciaux, stable par rapport au 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires des commerçants présents dans les galeries de Mercialys ayant progressé de + 2,8 % en cumul à fin novembre 2017. Ce taux reste à un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys en France. Il traduit à la fois le poids raisonnable du coût de l'immobilier dans le compte d'exploitation des commerçants et la marge d'augmentation possible de ces loyers lors des renouvellements ou à l'occasion de restructurations.

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception du groupe Casino (détails présentés ci-dessous) et de H&M (3,8 %), aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 28,9 % au 31 décembre 2017 (*vs* 31,5 % au 31 décembre 2016 et 30,3 % au 30 juin 2017). Cette évolution est notamment due à la croissance globale des loyers et à la stratégie de cession d'actifs.

(1) Base vacants au dernier loyer connu pour les recommercialisations.
(2) Conformément à la méthode de calcul EPRA : valeur locative des locaux vacants/(loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants).
(3) Rapport entre le loyer et les charges payés par les commerçants et leur chiffre d'affaires (hors grandes surfaces alimentaires) : (loyer + charges TTC)/chiffre d'affaires TTC.

La répartition par enseigne (enseignes nationales, locales et liées au groupe Casino) des loyers contractuels en base annualisée est la suivante :

	Nombre de baux	LMG* + variable annuels 31/12/2017 (M€)	31/12/2017 (%)	31/12/2016 (%)
Enseignes nationales et internationales	1 437	103,9	58,4 %	56,9 %
Enseignes locales	674	22,7	12,7 %	11,6 %
Cafétérias Casino/Restauration	6	1,0	0,6 %	0,7 %
Monoprix	9	11,4	6,4 %	6,2 %
Géant Casino et autres entités	59	39,0	21,9 %	24,5 %
TOTAL	**2 185**	**178,0**	**100,0 %**	**100,0 %**

** LMG = Loyer minimum garanti.*

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

	31/12/2017	31/12/2016
Restauration	7,3 %	6,7 %
Santé et beauté	10,3 %	10,3 %
Culture, cadeaux et sport	13,2 %	11,2 %
Équipement de la personne	31,7 %	31,5 %
Équipement du ménage	7,2 %	7,5 %
Grandes surfaces alimentaires	27,6 %	30,1 %
Services	2,6 %	2,7 %
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**

La structure des loyers au 31 décembre 2017 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable :

	Nombre de baux	En millions d'euros	31/12/2017 (%)	31/12/2016 (%)
Baux avec clause variable	1 245	96,6	54 %	52 %
- dont Loyer Minimum Garanti		90,2	51 %	50 %
- dont Loyer Variable		6,4	4 %	3 %
Baux sans clause variable	940	81,4	46 %	48 %
TOTAL	**2 185**	**178,0**	**100 %**	**100 %**

Compte tenu de l'entrée dans le périmètre de moyennes surfaces, notamment sur les projets d'extensions de centres commerciaux et de transformations de grandes surfaces alimentaires, la part des baux disposant d'une clause variable dans les loyers totaux a augmenté au 31 décembre 2017 par rapport au 31 décembre 2016.

La structure des loyers au 31 décembre 2017 présente enfin une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) :

	Nombre de baux	En millions d'euros	31/12/2017 (%)	31/12/2016 (%)
Baux indexés à l'ILC	1 617	156,6	91 %	89 %
Baux indexés à l'ICC	300	12,4	7 %	9 %
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	268	2,6	2 %	1 %
TOTAL	**2 185**	**171,6**	**100 %**	**100 %**

1.2.5 Commentaires sur les résultats consolidés

1.2.5.1 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).

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	% var.
Loyers facturés	183 514	187 621	- 2,2 %
Droit d'entrée	1 805	2 175	- 17,0 %
REVENUS LOCATIFS	**185 318**	**189 795**	**- 2,4 %**
Charges locatives et impôt foncier non refacturables	(5 904)	(4 323)	+ 36,6%
Charges sur immeubles	(7 227)	(7 407)	- 2,4 %
LOYERS NETS	**172 188**	**178 065**	**- 3,3 %**

L'évolution des loyers facturés de - 2,2 points résulte des éléments suivants :

- une croissance organique des loyers facturés soutenue [1] : + 2,6 points, soit + 4,9 millions d'euros ;
- les acquisitions réalisées en 2016 : + 2,8 points, soit + 5,3 millions d'euros ;
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2016 et 2017 : - 7,3 points, soit - 13,7 millions d'euros ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : - 0,3 point, soit - 0,6 million d'euros.

À périmètre constant, les loyers facturés progressent de + 2,6 points, dont notamment :

- + 0,1 point au titre de l'indexation [2] ;
- + 2,3 points au titre des actions menées sur le parc ;
- + 0,3 point engendré par le développement de l'activité de Commerce Éphémère. Il faut noter par ailleurs que des revenus additionnels de Commerce Éphémère sont intégrés hors périmètre constant, notamment les loyers afférents à l'extension du centre commercial de Toulouse acquis au 4e trimestre 2016.

Les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation perçus sur la période [3] après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS s'élèvent à 1,8 million d'euros, contre 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2016, correspondant essentiellement à des droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation.

Les revenus locatifs s'élèvent à 185,3 millions d'euros au 31 décembre 2017, en baisse de - 2,4 % par rapport à fin 2016.

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

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 13,1 millions d'euros pour l'année 2017 contre 11,7 millions d'euros pour l'année 2016. Le ratio charges sur immeubles non récupérées/loyers facturés s'élève ainsi à 7,2 % au 31 décembre 2017 contre 6,3 % au 31 décembre 2016. Sous l'influence du recul des loyers facturés, les loyers nets sont en baisse de - 3,3 % par rapport au 31 décembre 2016, à 172,2 millions d'euros.

(1) Les actifs entrent dans le calcul du périmètre constant servant à calculer la croissance organique au bout de 12 mois de détention.
(2) L'indexation 2017 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 2015 et le deuxième trimestre 2016 (respectivement + 0,5 % et 0,0 %).
(3) 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).

1.2.5.2 REVENUS DE GESTION, CHARGES DE STRUCTURE ET EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	% var
LOYERS NETS	**172 188**	**178 065**	**- 3,3 %**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4 066	3 359	+ 21,0 %
Autres produits et charges	(8 788)	(8 414)	+ 4,4%
Charges de personnel	(12 398)	(12 520)	- 1,0 %
EBITDA	**155 069**	**160 490**	**- 3,4 %**
% revenus locatifs	83,7 %	84,6 %	-

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 2017 s'établissent à 4,1 millions d'euros contre 3,4 millions d'euros facturés en 2016, l'évolution étant notamment engendrée par la facturation d'honoraires au titre de la licence sur la marque G La Galerie.

Aucune marge de promotion immobilière n'a été comptabilisée en 2017.

Les autres produits courants de 0,3 million d'euros comptabilisés en 2017, contre 0,4 million d'euros en 2016, intègrent des dividendes reçus de l'OPCI créé en partenariat avec la société Union Investment en 2011. Cet OPCI est détenu à 80 % par Union Investment et 20 % par Mercialys et est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'asset management et de la commercialisation. Ces dividendes, s'apparentant à des revenus locatifs nets, sont comptabilisés en résultat opérationnel.

Les autres charges courantes 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 2017, ces charges se sont élevées à 9,1 millions d'euros contre 8,8 millions d'euros en 2016. Cette évolution traduit notamment l'impact de charges de communication ou de plans d'actions visant à renforcer la fréquentation des centres commerciaux.

Les charges de personnel s'élèvent à 12,4 millions d'euros en 2017, un montant quasiment stable par rapport à 2016 (12,5 millions d'euros).

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).

En conséquence de ce qui précède, le résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA [1]) 2017 s'élève à 155,1 millions d'euros contre 160,5 millions d'euros en 2016, en baisse de - 3,4 %. Le ratio EBITDA/Revenus locatifs s'établit à 83,7 % au 31 décembre 2017 (contre 84,6 % à fin 2016).

1.2.5.3 RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à 32,0 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 31,3 millions d'euros au 31 décembre 2016. Retraité de l'impact des éléments non récurrents (inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire) qui représentent une charge de 1,6 million d'euros (*vs* une charge cumulée de 0,7 million d'euros à fin décembre 2016), le résultat financier ressort à 30,4 millions d'euros, contre 30,6 millions d'euros à fin décembre 2016.

Le coût moyen réel de la dette tirée au 31 décembre 2017 ressort à 1,9 %, stable par rapport au coût au 30 juin 2017 (1,9 %) et en baisse par rapport à celui au 31 décembre 2016 (2,0 %).

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	% var
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)	156	140	+ 11,4%
Coût de la dette mise en place (b)	(36 909)	(38 781)	- 4,8 %
Impact des instruments de couverture (c)	6 690	8 240	- 18,8 %
Coût des crédits-bails immobiliers (d)	0	0	na
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	**(30 219)**	**(30 541)**	**- 1,1 %**
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette bancaire (e)	0	0	na
Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)	**(30 219)**	**(30 541)**	**- 1,1 %**
Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)	**(30 063)**	**(30 401)**	**- 1,1 %**
Coût du Revolving Credit Facility et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	(2 150)	(2 012)	+ 6,9%
Autres charges financières (i)	(23)	(17)	+ 35,3%
Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)	**(2 173)**	**(2 029)**	**+ 7,1%**
Amortissement exceptionnel en lien avec le refinancement du RCF (k)	0	0	na
Autres charges financières (l) = (j)+(k)	**(2 173)**	**(2 029)**	**+ 7,1%**
Total charges financières (m) = (f)+(l)	**(32 392)**	**(32 570)**	**- 0,5 %**
Produits issus des participations	0	0	na
Autres produits financiers	254	1 159	- 78,1 %
Autres produits financiers (n)	**254**	**1 159**	**- 78,1 %**
Total produits financiers (o) = (a)+(n)	**410**	**1 299**	**- 68,4 %**
RÉSULTAT FINANCIER = (m)+(o)	**(31 982)**	**(31 271)**	**+ 2,3%**

1.2.5.4 RÉSULTAT DES OPÉRATIONS (FFO) ET RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (RNPG)

A. Résultat des opérations (FFO – *Funds From Operations*)

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	% var
EBITDA	**155 069**	**160 490**	**- 3,4 %**
Résultat financier (hors impact de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire)	(30 375)	(30 625)	- 0,8 %
Reprise/(dotation) aux provisions	(1 528)	(1 116)	+ 36,9%
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciation)	(1 057)	(2 014)	- 47,5 %
Charge d'impôt	(645)	(2 736)	- 76,4 %
Quote-part de résultat des entreprises associées	2 540	709	na
Intérêts ne donnant pas le contrôle hors plus-values et amortissement	(10 036)	(10 307)	- 2,6 %
FFO	**113 969**	**114 401**	**- 0,4 %**
FFO par action	**1,24**	**1,25**	**- 0,3 %**

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 et les impôts différés.

L'année 2017 enregistre une charge d'impôt de 0,6 million d'euros principalement composée de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (1,7 million d'euros), de l'impôt sur les sociétés (charge de 0,1 million d'euros compensée par la réclamation de la taxe à 3 % représentant un produit de 1,3 million d'euros) et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporels (0,2 million d'euros).

Le montant comptabilisé au 31 décembre 2017 au titre de la quote-part de résultat net des entreprises associées s'élève à 2,5 millions d'euros contre 0,7 million d'euros au 31 décembre 2016. Cette évolution est liée à la comptabilisation de la contribution de la SCI Rennes Anglet depuis juin 2016 (cette société détenant les murs des hypermarchés transformés des deux sites, ainsi que les murs de la galerie marchande et d'une moyenne surface à Anglet), ainsi qu'à la contribution des actifs de centres commerciaux de Niort et Albertville acquis en décembre 2016 par la SCI AMR.

Les sociétés comptabilisées par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialys sont la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013), la SNC Aix2 (dont Mercialys a acquis 50 % des parts en décembre 2013 et dont

Altaréa Cogedim détient les 50 % restants), la société Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40 % des parts), ainsi que la SCI Rennes Anglet (dont Mercialys détient 30 % des parts).

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

Les intérêts ne donnant pas le contrôle (hors plus-values et amortissements) ressortent à 10,0 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 10,3 millions d'euros au 31 décembre 2016. Ils sont liés à la participation de 49 % de BNP Paribas REIM France dans les sociétés Hypertethis Participations et Immosiris. Mercialys conservant le contrôle exclusif, ces filiales sont consolidées par intégration globale.

Sur la base de ces éléments, le résultat des opérations (FFO), qui correspond au résultat net avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cession nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents, s'élève à 114,0 millions d'euros (contre 114,4 millions d'euros pour l'exercice 2016), en baisse limitée de - 0,4 % du fait essentiellement des cessions d'actifs. Hors effet des cessions réalisées en 2017, le FFO serait en hausse de + 6,1 %.

Considérant le nombre d'actions moyen (basique) à fin décembre, le FFO représente 1,24 euro par action au 31 décembre 2017, contre 1,25 euro par action au 31 décembre 2016, soit une légère baisse de - 0,3 %.

B. Résultat net part du Groupe (RNPG)

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	% var
FFO	113 969	114 401	- 0,4 %
Dotation aux amortissements	(34 822)	(30 536)	+ 14,0 %
Autres produits et charges opérationnels	7 416	25 221	- 70,6 %
Inefficacité des couvertures/risque de défaillance bancaire	(1 607)	(646)	na
Intérêts ne donnant pas le contrôle : plus-values et amortissements	1 711	1 608	+ 6,4 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**86 667**	**110 049**	**- 21,2 %**

Les dotations aux amortissements et aux provisions sont en nette augmentation à 34,8 millions d'euros en 2017 contre 30,5 millions d'euros en 2016, parallèlement aux investissements réalisés en 2016 et 2017.

Les autres produits et charges opérationnels correspondent au montant des plus-values de cessions immobilières nettes et provisions pour dépréciations d'actifs.

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 178,4 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 104,6 millions d'euros au 31 décembre 2016. Ce montant inclut essentiellement :

- le produit de 175,6 millions d'euros lié aux cessions d'actifs réalisés en 2017, soit notamment cinq galeries de services, l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet et les sites de Poitiers Beaulieu et Fontaine-lès-Dijon ;
- une reprise de la provision pour dépréciation à hauteur de 0,7 million d'euros relative à un site cédé.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 172 millions d'euros au 31 décembre 2017 (contre 81,4 millions d'euros au 31 décembre 2016). Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2017 et frais afférents à ces cessions pour 161 millions d'euros ;
- des dépréciations d'immeubles de placement pour 7,6 millions d'euros.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 au titre de la cession des actifs sur l'année 2017 ressort à 14,3 millions d'euros. Une plus-value sociale de 20,4 millions d'euros sera distribuable à 60 % au sens du statut SIIC.

Le résultat net part du Groupe, tel que défini par les normes IFRS, s'élève à 86,7 millions d'euros pour 2017, contre 110,0 millions d'euros pour 2016. Cette évolution résulte principalement de l'impact favorable des plus-values de cessions sur le résultat 2016.

1.2.5.5 STRUCTURE FINANCIÈRE

A. Coût et structure de la dette

Au 31 décembre 2017, le montant de la dette tirée par Mercialys s'élève à 1 638,2 millions d'euros se décomposant en :

- une souche obligataire d'un montant nominal total de 150 millions d'euros, rémunérée au taux fixe de 2 %, avec une échéance en novembre 2027 ;
- 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 ;
- 258,5 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen légèrement négatif.

La dette financière nette s'établit à 1 427,0 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 1 485,8 millions d'euros au 31 décembre 2016.

La trésorerie du Groupe s'élève à 196,5 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 15,3 millions d'euros au 31 décembre 2016. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment :

- les flux nets de trésorerie générés par l'activité sur la période : + 164,0 millions d'euros ;
- les encaissements/décaissements liés aux cessions/acquisitions d'actifs réalisées en 2017 : + 34,4 millions d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires et aux minoritaires : - 106,9 millions d'euros ;
- l'augmentation nette des emprunts et dettes : + 116,8 millions d'euros, résultant essentiellement du remboursement de billets de trésorerie pour un encours représentant 31,5 millions d'euros, compensé par une émission obligataire sous la forme d'un placement privé de 150,0 millions d'euros ;
- les intérêts nets versés : - 24,7 millions d'euros.

Le coût moyen réel de la dette tirée ressort à 1,9 % stable par rapport à fin juin 2017 et en baisse par rapport au 31 décembre 2016 2016 (2,0 %).

Compte tenu de la politique de couverture de taux en place, la structure de la dette de Mercialys au 31 décembre 2017 se décompose comme suit : 65 % de dette à taux fixe et 35 % de dette à taux variable, quasiment inchangée par rapport à fin 2016 (respectivement 64 % et 36 %).

B. Liquidité et maturité de la dette

La maturité moyenne de la dette tirée s'élève à 3,7 ans au 31 décembre 2017 (contre 3,8 ans au 31 décembre 2016), bénéficiant de l'émission en novembre 2017 d'une souche obligataire, sous la forme d'un placement privé, de 150 millions d'euros. L'obligation d'un montant résiduel de 479,7 millions d'euros à maturité mars 2019 pèse significativement sur cette duration.

Mercialys dispose, par ailleurs, de ressources financières non tirées à hauteur de 410 millions d'euros lui permettant de s'assurer un niveau de liquidité confortable :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 240 millions d'euros d'une maturité à décembre 2020. La marge sur Euribor est de 115 bp ; lorsqu'elle n'est pas tirée, cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 0,46 % (pour une notation BBB) ;
- deux lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 millions d'euros dont la maturité a été étendue à décembre 2019. La marge sur Euribor est inférieure à 100 pb (pour une notation BBB) ;
- deux lignes bancaires confirmées de 30 millions d'euros chacune, de maturité respective juillet 2020 (maturité étendue d'un an en 2017) et juillet 2021. La marge sur Euribor est inférieure à 100 pb pour chacune des lignes ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros arrivant à échéance au 31 décembre 2019, dont le coût varie entre 60 et 85 points de base au-dessus de l'Euribor ;
- un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a également été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 258,5 millions d'euros (encours au 31 décembre 2017).

Le graphique ci-dessous présente l'échéancier de la dette du Groupe au 31 décembre 2017 (y compris les ressources financières non tirées et hors billets de trésorerie) :

C. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2017 satisfait l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Ainsi, le ratio d'endettement (LTV : *Loan To Value*) s'établit à 39,9 %, en baisse de 1,3 point, bien en dessous du covenant contractuel (LTV < 50 %). Hors impact de l'investissement sur le projet du Port, et en prenant en compte une promesse de vente signée en janvier 2018 pour 14,6 millions d'euros AEM, le LTV à fin 2017 ressortirait à 39,1 % [1].

	31/12/2017	31/12/2016
Endettement financier net *(en millions d'euros)*	1 427,0	1 485,8
Valeur d'expertise hors droits des actifs *(en millions d'euros)*	3 580,6 [1]	3 604,4
***LOAN TO VALUE* (LTV)**	**39,9 %**	**41,2 %**

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 67,2 millions d'euros, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.

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

	31/12/2017	31/12/2016
EBITDA *(en millions d'euros)*	155,1	160,5
Coût de l'endettement financier net	(30,1)	(30,4)
***INTEREST COVERAGE RATIO* (ICR)**	**5,2X**	**5,3X**

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la juste valeur hors droits des actifs au 31 décembre 2017 est de 3,5 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 2017.

Mercialys est notée par l'agence Standard & Poor's. L'agence a réitéré le 6 juin 2017 la notation Mercialys à BBB/perspective stable.

1.2.5.6 CAPITAUX PROPRES ET ACTIONNARIAT

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 920,5 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 934,2 millions d'euros au 31 décembre 2016.

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

- résultat de l'exercice 2017 : + 95,0 millions d'euros ;
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2016 de 0,63 euro/action et des dividendes versés aux minoritaires : - 69,3 millions d'euros ;
- mise en paiement d'un acompte sur dividende 2017 de 0,41 euro/action : - 37,6 millions d'euros ;
- paiement au titre du rachat des minoritaires de la SNC Kerbernard : - 1,3 million d'euros ;
- opérations réalisées sur les actions propres : - 1,0 million d'euros.

Le nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2017 s'élève à 92 049 169, inchangé par rapport au 31 décembre 2016.

	2017	2016	2015
Nombre d'actions en circulation			
- Début de période	92 049 169	92 049 169	92 049 169
- Fin de période	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen en circulation	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen (basique)	**91 830 447**	**91 856 715**	**91 767 764**
Nombre d'action moyen (dilué)	**91 830 447**	**91 856 715**	**91 767 764**

Au 31 décembre 2017, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : groupe Casino (40,16 %), groupe Generali (8,01 %), Foncière Euris [2] (1,00 %), auto-contrôle et salariés (0,27 %), autres actionnaires (50,56 %).

1.2.5.7 DISTRIBUTION

Le solde du dividende 2016 mis en paiement le 4 mai 2017 s'est élevé à 0,63 euro par action, ce qui représente un montant total de dividendes distribués de 57,8 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

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

Le Conseil d'administration du 26 juillet 2017 a décidé le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2017 de 0,41 euro par action qui a été mis en paiement le 23 octobre 2017, ce qui représente un montant total d'acompte sur dividendes distribués de 37,6 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 2017 est de 101,7 millions d'euros, dont 12,3 millions d'euros au titre des plus-values de cessions dont le versement peut être étalé sur 2 ans.

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 26 avril 2018 le versement d'un dividende de 1,09 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,41 euro par action déjà versé en octobre 2017). Le dividende proposé correspond ainsi à 88 % du FFO 2017, conformément à l'objectif annoncé par Mercialys (fourchette de 85 % à 95 % du FFO et au moins stable par rapport à 2016) et est en hausse de + 2,8 % par rapport à 2016.

Le dividende proposé offre un rendement de 5,3 % sur l'ANR triple net EPRA de 20,54 euros par action et de 5,9 % sur le cours de Bourse à fin 2017. Le détachement du coupon interviendra le 30 avril 2018, le dividende étant payé le 3 mai 2018.

Cette distribution correspond à 95 % du résultat récurrent fiscal générant l'obligation de distribution fixée par le statut SIIC hors plus-values, soit 0,99 euro par action et 0,10 euro par action correspondant à des plus-values réalisées en 2016. Les plus-values distribuables au titre de 2017, qui devront être distribuées au plus tard en 2019 conformément au statut SIIC, s'élèvent à 12,3 millions d'euros.

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

1.2.6.1 ACQUISITIONS D'ACTIFS

Au cours de l'exercice 2017, Mercialys a fait l'acquisition de la société Sacré Cœur portant un projet d'extension de 9 600 m² du centre commercial du Port à la Réunion. Cette acquisition a été réalisée le 28 décembre 2017, sur la base d'un prix de 27,7 millions d'euros AEM, le projet représentant un investissement total de 74 millions d'euros compte tenu des travaux restant à réaliser.

Cette extension, qui figurait au sein du portefeuille de projets de développements potentiels de Mercialys, ouvrira en novembre 2018 et intégrera quatre moyennes surfaces et 43 boutiques, représentant un loyer net cible de 4,6 millions d'euros, soit un taux de rendement de 6,2 %. Mercialys doublera ainsi la puissance de ce site, où elle détient déjà un centre commercial de trois moyennes surfaces et 40 boutiques, qui dispose d'une zone de chalandise significative de 228 000 habitants et vise une fréquentation annuelle de plus de 6 millions de visiteurs.

1.2.6.2 LIVRAISONS DE PROJETS D'EXTENSIONS OU RESTRUCTURATIONS

Mercialys a livré 12 projets au cours de l'année 2017, engendrant 5,2 millions d'euros de loyers en base annuelle pour un rendement net moyen de 7,4 % :

Neuf projets de transformation de grandes surfaces alimentaires ont été livrés sur l'année, représentant un supplément de loyers en base annualisée de 1,9 million d'euros et permettant de renforcer encore la commercialité des sites grâce à l'installation de huit nouvelles moyennes surfaces et 18 boutiques différentiantes sur plus de 18 000 m². Vib 's et Armand Thiery ont par exemple ouvert sur le site de Fréjus, Kiabi est venu compléter l'offre du centre de Rennes, New Yorker s'est installé dans la galerie de Poitiers, La Fnac a pour sa part choisi celle de Saint-Étienne Monthieu. Le rendement sur coût des travaux s'établit à 7,5 %.

Mercialys a par ailleurs livré, au 4e trimestre 2017, trois projets d'extension de galeries sur les sites de Morlaix, Rennes et Saint-Étienne Monthieu. Ces nouveaux espaces commerciaux, qui se déploient sur 16 000 m², ont permis l'arrivée de 68 enseignes sur ces centres, dont 10 nouvelles, dans le portefeuille de Mercialys. Ils représentent 3,3 millions d'euros de loyers annualisés supplémentaires, soit un rendement moyen sur coût des travaux de 7,0 %.

1.2.6.3 CESSIONS

Mercialys a accentué en 2017 sa stratégie de recyclage de capital, cédant 8 actifs pour un montant total de 177,2 millions d'euros AEM. Cette stratégie a permis à la Société de cristalliser de la valeur sur certains sites arrivés à maturité ou dont le potentiel de développement était réduit, et la réinvestir, pour partie, dans ses projets.

Mercialys a tout d'abord cédé en janvier cinq galeries de services représentant une surface totale d'environ 14 600 m², pour un montant total de 38,9 millions d'euros AEM, soit un taux de rendement de sortie de 5,8 %. Ces arbitrages ont porté sur des actifs diffus, dont la taille individuelle (inférieure à 5 000 m²) ne permettait pas la mise en place de projets globaux de transformation.

La Société a également cédé en janvier l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet, pour un montant de 32,8 millions d'euros AEM, soit un taux de sortie de 5,0 %. Mercialys avait mis au préalable en œuvre deux projets de création de surfaces additionnelles de galerie marchande sur 4 600 m² originellement occupés par l'hypermarché.

En juin, Mercialys a conclu la vente du site de Poitiers Beaulieu avec un *family office* financé par HSBC pour 78,0 millions d'euros AEM, correspondant à un taux de sortie de 5,8 %. Ce centre commercial a été intégralement rénové en 2016 et a bénéficié de l'installation au 1er semestre 2017 du nouveau concept de magasin New Yorker sur plus de 1 100 m².

En juillet, Mercialys a cédé à un fonds constitué par Stam Europe pour le compte de Helaba Invest le site de Fontaine-lès-Dijon pour 27,5 millions d'euros AEM, soit un taux de sortie de 5,4 %.

Ce centre commercial a fait l'objet de trois vagues de restructurations et de rénovations depuis 2008.

Les opérations de cessions se sont poursuivies début 2018. En effet, Mercialys a signé une promesse de vente en janvier pour un montant de 14,6 millions d'euros AEM.

1.2.6.4 EXPERTISES ET VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Au 31 décembre 2017, BNP Real Estate Valuation, Catella, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 40 sites au 31 décembre 2017 sur la base d'une visite *in situ* sur cinq de ces sites au cours du 2nd semestre 2017, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2017 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur huit sites au cours du 1er semestre 2017.
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 20 sites au 31 décembre 2017 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2017.
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de neuf actifs au 31 décembre 2017 sur la base d'une visite *in situ*.
- CBRE a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2017 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2017.
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit deux actifs, au 31 décembre 2017 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2017.

Les sites acquis durant l'exercice 2017 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2017 :

- l'extension de l'actif réunionnais Le Port acquise au 2nd semestre 2017 a été valorisée sur la base du prix d'acquisition.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 736,7 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2017 contre 3 797,3 millions d'euros au 31 décembre 2016. Hors droits, cette valeur ressort à 3 513,4 millions d'euros à fin 2017 contre 3 565,4 millions d'euros à fin 2016.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de - 1,6 % sur 12 mois (+ 2,2 % à périmètre constant [1]) et en hausse de + 1,0 % par rapport au 30 juin 2017 (+ 1,0 % à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,13 % au 31 décembre 2017, contre un taux de 5,14 % au 30 juin 2017 et un taux de 5,25 % au 31 décembre 2016.

À noter que la contribution de l'activité de Commerce Éphémère à la création de valeur est significative puisqu'elle représente 178 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2017 (*vs* 170 millions d'euros à fin 2016) alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

Catégorie d'actif immobilier [1]	Taux de rendement moyen [2] 31/12/2017	Taux de rendement moyen [2] 30/06/2017	Taux de rendement moyen [2] 31/12/2016
Grands centres régionaux et commerciaux	4,82 %	4,94 %	5,02 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	6,13 %	5,79 %	5,91 %
Ensemble du portefeuille [3]	5,13 %	5,14 %	5,25 %

(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 sites.

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 2017, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier [1]	Nombre d'actifs au 31/12/2017	Valeur d'expertise (hors droits) au 31/12/2017		Valeur d'expertise (droits inclus) au 31/12/2017		Surface locative brute au 31/12/2017		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	*(%)*	*(M€)*	*(%)*	*(m²)*	*(%)*	*(M€)*	*(%)*
Grands centres régionaux et commerciaux	24	2 687,9	76,5 %	2 856,0	76,4 %	633 450	72,1 %	137,8	71,8 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	33	802,8	22,9 %	856,5	22,9 %	235 736	26,8 %	52,5	27,4 %
Sous-total Centres Commerciaux	**57**	**3 490,8**	**99,4 %**	**3 712,5**	**99,4 %**	**869 186**	**99,0 %**	**190,3**	**99,2 %**
Autres sites [2]	6	22,7	0,6 %	24,2	0,6 %	9 102	1,0 %	1,6	0,8 %
TOTAL	**63**	**3 513,4**	**100,0 %**	**3 736,7**	**100,0 %**	**878 288**	**100,0 %**	**191,9**	**100,0 %**

(1) Classification conforme à la nomenclature CNCC.
(2) Principalement grandes surfaces spécialisées, supérettes et cafétérias.
- GSA : Grande surface alimentaire (magasin alimentaire d'une surface > à 750 m² de GLA).
- GSS : Grande surface spécialisée (magasin spécialisé dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m² de GLA).

(1) Sites constants en surface.

1.2.7 Perspectives

En 2018, Mercialys poursuivra ses initiatives visant à entretenir l'attractivité commerciale de ses sites, leur fréquentation et le chiffre d'affaires généré par les enseignes locataires, et continuera à mettre en œuvre son portefeuille de projets fortement relutif. Dans le cadre de la gestion équilibrée de son passif, la Société finalisera également le refinancement anticipé de la souche obligataire à maturité mars 2019, dans le contexte d'un marché de crédit toujours favorable.

Dès lors, Mercialys s'est fixé pour objectifs au titre de 2018 :

- une croissance organique des loyers facturés d'au moins + 2 % au-dessus de l'indexation par rapport à 2017 ;
- un résultat des opérations (FFO) par action en progression d'au moins + 2 % par rapport à 2017, hors impact du refinancement de l'obligation à maturité 2019, dont le montant est estimé à environ 6 millions d'euros net des couvertures qui pourraient être mises en place (y compris l'effet du placement privé conclu en novembre 2017) ;
- un dividende dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2018, intégrant une progression d'au moins + 2 % par rapport à 2017.

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période

Mercialys a signé une promesse de vente en janvier pour un montant de 14,6 millions d'euros AEM.

Le 20 février 2018, Mercialys a placé avec succès une émission obligataire à 8 ans d'un montant de 300 millions d'euros. Cette opération s'inscrit dans le cadre des besoins généraux de la Société et permet de sécuriser le remboursement à terme de la souche obligataire d'un montant de 479,7 millions d'euros arrivant à échéance en mars 2019. Elle fait suite à l'émission d'un placement privé obligataire d'un montant de 150 millions d'euros réalisé en novembre dernier.

1.2.9 Mesures de performance EPRA

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

Mercialys publie dans son Rapport Financier Semestriel et son Document de Référence l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les « Best Practices Recommandations », qui sont disponibles sur le site internet de cet organisme.

1.2.9.1 RÉSULTAT ET RÉSULTAT PAR ACTION EPRA

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

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net part du Groupe	**86,7**	**110,0**
Intérêts ne donnant pas le contrôle : plus-values et amortissements	(1,7)	(1,6)
Inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire	1,6	0,6
Plus ou moins-values de cessions et dépréciations incluses dans les autres produits et charges opérationnels	(7,4)	(25,2)
Dotation aux amortissements	34,8	30,5
Marge de promotion immobilière	0,0	0,0
RÉSULTAT EPRA	**114,0**	**114,4**
Nombre d'actions moyen basique	91 830 447	91 856 715
RÉSULTAT PAR ACTION EPRA *(en euros)*	**1,24**	**1,25**

(1) European Public Real Estate Association.

1.2.9.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres consolidés, part du Groupe	**718,5**	**728,6**
Plus-value latente sur immeubles de placement	1 186,2	1 160,7
Plus-value latente des participations non consolidées et des sociétés mises en équivalence	28,6	29,4
Juste valeur des instruments financiers	(18,1)	(19,2)
Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs	0,0	0,0
EPRA NAV	**1 915,2**	**1 899,5**
Nombre d'actions moyen dilué	91 830 447	91 856 715
EPRA NAV PAR ACTION *(en euros)*	**20,86**	**20,68**

1.2.9.3 ACTIF RÉÉVALUÉ TRIPLE NET EPRA (EPRA NNNAV)

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
EPRA NAV	**1 915,2**	**1 899,5**
Juste valeur des instruments financiers	18,1	19,2
Juste valeur de la dette à taux fixe	(46,9)	(57,7)
EPRA NNNAV	**1 886,4**	**1 861,0**
Nombre d'actions moyen dilué	91 830 447	91 856 715
EPRA NNNAV PAR ACTION *(en euros)*	**20,54**	**20,26**

1.2.9.4 TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (*NET INITIAL YIELD*) EPRA ET TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ (« TOPPED-UP » NIY)

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

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Immeubles de placement - détenus à 100 %	3 513,4	3 565,4
Actifs en développement (-)	(27,0)	0,0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	**3 486,5**	**3 565,4**
Droits de mutation	222,5	231,8
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	**3 709,0**	**3 797,3**
Revenus locatifs annualisés	181,5	184,7
Charges non récupérables (-)	(5,6)	(4,5)
Loyers nets annualisés	**176,0**	**180,2**
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	3,4	3,1
Loyers nets annualisés majorés	**179,4**	**183,3**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (*NET INITIAL YIELD*) EPRA	**4,74 %**	**4,75 %**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ (« TOPPED-UP » NY)	**4,84 %**	**4,83 %**

1.2.9.5 RATIOS DE COÛT EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	(21,5)	(21,3)	Frais de personnel & autres charges
Charges locatives nettes	(5,9)	(4,3)	Impôt foncier et charges locatives non récupérées (y.c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	(2,9)	(2,3)	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	(4,3)	(5,1)	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV	0,0	0,0	
Total	**(34,6)**	**(33,0)**	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) :	0,0	0,0	
- les amortissements	0,0	0,0	Amortissements et provisions sur immobilisations
- la location de terrain	0,5	0,7	Loyers payés hors Groupe
- les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluse dans le loyer)	0,0	0,0	
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	**(34,1)**	**(32,3)**	**A**
Coûts directs de la vacance [1]	2,3	3,2	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	**(31,8)**	**(29,1)**	**B**
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain [2]	184,8	189,1	Moins coûts liés aux BAC & Baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts	0,0	0,0	
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)	0,0	0,0	
Revenus locatifs (C)	**184,8**	**189,1**	**C**
RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**- 18,4 %**	**- 17,1 %**	**A/C**
RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**- 17,2 %**	**- 15,4 %**	**B/C**

(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.

1.2.9.6 TAUX DE VACANCE EPRA

Se reporter au paragraphe 1.2.4, page 39.

1.3 PATRIMOINE IMMOBILIER

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 737 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2017

1.3.1.1 EXPERTS ET MÉTHODOLOGIE

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 2017 et au 31 décembre 2017 ont été réalisées par cinq experts indépendants : BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier.

RÉPARTITION DES ÉVALUATIONS PAR EXPERT
(en % du nombre d'actifs évalués)

La valorisation du patrimoine ressort à 3 736,7 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2017 contre 3 797,3 millions d'euros au 31 décembre 2016. Hors droits, cette valeur ressort à 3 513,4 millions d'euros à fin 2017 contre 3 565,4 millions d'euros à fin 2016.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de - 1,6 % sur 12 mois (+ 2,2 % à périmètre constant [1]) et en hausse de + 1,0 % sur 6 mois (+ 1,0 % à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,13 % au 31 décembre 2017, contre un taux de 5,14 % au 30 juin 2017 et un taux de 5,25 % au 31 décembre 2016.

(1) *Sites constants en surface.*

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

Introduction

Au 31 décembre 2017, Mercialys a confié aux experts :

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

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

	Nombre d'actifs	Valeur vénale hors droits	Valeur vénale droits inclus
BNPP Real Estate Valuation	40	2 643,6 M€	2 807,8 M€
dont qp indivise actifs détenue par tiers (40 %)		*73,6 M€*	*78,7 M€*
BNPP Real Estate Valuation		2 570,0 M€	2 729,2 M€
Cushman & Wakefield	9	285,9 M€	305,6 M€
Catella Valuation	20	469,3 M€	501,7 M€
CB Richard Elis Valuation	1	151,0 M€	161,4 M€
Galtier Valuation	2	10,3 M€	11,1 M€
Interne *	1	27,0 M€	27,7 M€
TOTAL		**3 513,4 M€**	**3 736,7 M€**

* *Actifs acquis au second semestre 2017 et valorisés sur la base du prix d'acquisition.*

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

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 2017.

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 ventes, 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.

BNPP REAL ESTATE VALUATION

ISSY-Les-MOULINEAUX le 6 février 2017

Jean-Claude Dubois
Président

BNP PARIBAS REAL ESTATE

EXPERTISE CATELLA CVA VALUATION ADVISORS

CATELLA VALUATION

GALTIER VALUATION

Regulated by RICS galtier Valuation

CUSHMAN&WAKEFIELD Valuation

CB RICHARD ELLIS VALUATION

CBRE VALUATION
SAS au capital de 1.434.704 €
145 - 151 rue de Courcelles - 75017 PARIS
Tél. 01 53 64 00 00 - Fax 01 53 64 00 01
SIREN 384 853 701 - RCS PARIS - APE 6831 Z

1.3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés et implantés dans des zones géographiques à fort potentiel

1.3.2.1 63 ACTIFS À FIN 2017, REPRÉSENTANT 878 288 M² DE SURFACE LOCATIVE BRUTE

Les sites de Mercialys 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 sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées attenantes. Les cafétérias Casino indépendantes, les supérettes franchisées (Leader Price) et quelques grandes surfaces spécialisées constituent les Autres sites du portefeuille.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de Mercialys était constitué de 63 actifs, comprenant trois Grands Centres Régionaux, 21 Grands Centres Commerciaux, 26 Centres Locaux de Proximité, sept Actifs de Centre-ville et six Autres sites, représentant une surface locative brute bâtie totale de 878 288 m².

RÉPARTITION DES ACTIFS PAR NATURE (EN NOMBRE, EN SURFACE ET EN VALEUR D'EXPERTISE)

(en nombre)

(en m²)

(en valeur d'expertise droits inclus)

1.3.2.2 UN PORTEFEUILLE RECENTRÉ SUR DES ACTIFS DE PROXIMITÉ « PRIME », LEADERS DANS LES ZONES GÉOGRAPHIQUES LES PLUS DYNAMIQUES DU TERRITOIRE

Fruit de plus d'une décennie d'arbitrage, le portefeuille d'actifs de Mercialys est aujourd'hui recentré sur des sites de proximité « prime », leaders sur leurs zones de chalandise.

La taille moyenne des centres commerciaux de la Société (hors actifs de centre-ville et autres sites) s'établit à 16 500 m² à fin 2017, contre 7 400 m² en 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 69,9 millions d'euros droits inclus, contre 26,9 millions d'euros en 2010.

Sur l'ensemble du portefeuille, les actifs d'une surface locative brute supérieure à 20 000 m² représentent 65 % de la valeur d'expertise du patrimoine droits inclus.

Toujours en termes de valeur d'expertise, 94 % des actifs composant le portefeuille immobilier de Mercialys sont situés en régions ou outremer, le solde (6 %) étant situé à Paris et dans ses environs. Historiquement implanté dans le Centre-Est de la France (Saint-Étienne), le groupe Casino a progressivement étendu son implantation aux régions avoisinantes (Loire, Haute-Loire, Rhône…) puis, à la suite d'opérations de fusions et de rachats de réseaux, à des zones géographiques à fort potentiel de développement que représentent les régions littorales du Sud-Est, Ouest et Bretagne.

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 l'exposition géographique du portefeuille immobilier de Mercialys.

Région	Nombre de sites	Valeur d'expertise DI (M€)	%	Surface locative brute (m²) (1)	%
Rhône-Alpes	8	637,2	17 %	164 942	19 %
Ouest	11	947,2	25 %	208 591	24 %
Sud-Ouest	11	649,2	17 %	166 560	19 %
Sud-Est	12	603,2	16 %	146 674	17 %
Corse	5	118,0	3 %	47 863	5 %
Réunion	6	278,3	7 %	43 288	5 %
Nord-Est	2	290,4	8 %	59 881	7 %
Île-de-France	8	213,2	6 %	40 489	5 %
TOTAL	**63**	**3 736,7**	**100 %**	**878 288**	**100 %**

(1) Y compris emprises aux sols futures des actifs en développement.

1.3.2.3 DÉTAIL DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys [1]	Année de construction	Restructuration/ Rénovation *(année)*	Surface bâtie du complexe au 31/12/2017 *(m²)*	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2017 *(m²)*	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2017 *(m²)*	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2017 [2]	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2017 [3]	Gestion charges Syndic
Corse									
Ajaccio Rocade Mezzavia (Géant + 46 boutiques + 1 MS + 1 restauration)	Grands Centres commerciaux	1989	2011	28 773	12 082	17 264	60 %	60 %	CORIN
Bastia Port Toga (Géant + 14 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1991		7 034	1 699	4 220	60 %	60 %	CORIN
Bastia Rocade de Furiani (Géant + 48 boutiques + 1 MS + 1 restauration)	Grands Centres commerciaux	1969	2003	24 498	10 641	14 699	60 %	60 %	CORIN
Corte (SM Casino + 12 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	2004		5 831	1 573	3 499	60 %	60 %	CORIN
Porto Vecchio (Géant + 31 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2003	14 106	5 365	8 182	60 %	58 %	CORIN
Île-de-France									
Amilly Montargis (Géant + 1 cafétéria + 16 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1976	2009	15 192	2 896	2 189	76 %	14 %	SUDECO
Massena (Géant + 41 boutiques + 1 MS)	Grands Centres commerciaux	1975	2000	31 677	18 214	6 020	33 %	19 %	SUDECO
Chaville (Monoprix)	Centres Locaux de Proximité	1957		6 244	0	6 244	100 %	100 %	SUDECO
Puteaux (Monoprix)	Centres Locaux de Proximité	1999		5 625	0	5 625	100 %	100 %	OLT
Asnières (Monoprix + bureaux)	Centres Locaux de Proximité	1999		3 497	180	3 497	100 %	100 %	SUDECO
Saint-Denis Porte de Paris (Leader Price + 1 cafétéria)	Autres	1975	1998	2 900	2 900	2 900	100 %	100 %	SUDECO
Saint-Germain-en-Laye (Monoprix)	Centres Locaux de Proximité	1978	1998	7 413	7 413	7 413	100 %	100 %	SUDECO
La Garenne-Colombes (Monoprix)	Centres Locaux de Proximité	1964	2011	6 602	6 602	6 602	100 %	100 %	SIAP
La Réunion									
Le Port Sacré-Cœur (Jumbo + 45 boutiques + 5 MS)	Centres Locaux de Proximité	2002		27 024	12 521	12 521	100 %	46 %	SUDECO
Saint-Benoît Beaulieu (Jumbo + 22 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	2000		7 492	2 014	2 014	100 %	27 %	SUDECO

(1) Nomenclature (CC : Centre commercial, GCR : Grand centre régional, GCC : Grand centre commercial, CLP : Centre local de proximité, RP : Retail park, GSA : Grande surface alimentaire, GSS : Grande surface spécialisée, MS : Moyenne surface, GDS : Galerie de services, SM : Supermarché, SUP : Supérette, cafétéria : cafétéria, Autres : notamment lots isolés).
(2) % de surface détenue par Mercialys dans le centre commercial.
(3) % de surface détenue par Mercialys dans le complexe total (y.c. GSA).
(4) Hors acquisition de la SNC Sacré Cœur portant le projet d'extension du centre commercial du Port à La Réunion.

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys [1]	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2017 (m²)	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2017 (m²)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2017 (m²)	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2017 [2]	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2017 [3]	Gestion charges Syndic
Saint-Pierre Front de Mer (Jumbo + 26 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1987	1991	11 629	2 118	2 118	100 %	18 %	SUDECO
Sainte-Marie-du-Parc (Jumbo + 59 boutiques + 6 MS + 1 RP)	Grands Centres commerciaux	1966	2010	27 384	15 856	15 406	97 %	56 %	SUDECO
Savanna Saint-Paul (Jumbo + 18 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1992	2014	10 457	2 348	2 348	100 %	22 %	SUDECO
Saint-André (Réserve foncière)	Autres			0	0	0	100 %	100 %	
Nord-Est									
Besançon - Chateaufarine (Géant + 1 cafétéria + 80 boutiques + 10 MS)	Centres régionaux	1971	2014	58 218	39 214	49 297	92 %	85 %	SUDECO
Marcq-en-Barœul (Monoprix + 6 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1963		10 584	709	10 584	100 %	100 %	SUDECO
Ouest									
Angers - Espace Anjou (Géant + 1 cafétéria + 115 boutiques + 6 MS)	Centres régionaux	1994	2014	40 564	24 176	39 705	100 %	98 %	SUDECO
Angoulême - Champniers (Géant + 1 cafétéria + 56 boutiques + 3 MS)	Autres	1972	1994	35 855	14 407	540	4 %	2 %	SUDECO
Brest (Géant + 1 cafétéria + 60 boutiques + 6 MS)	Grands Centres commerciaux	1968	2010	36 545	20 869	35 755	96 %	98 %	SUDECO
Chartres - Lucé (Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques + 3 MS)	Grands Centres commerciaux	1977	2011	27 362	9 714	9 714	100 %	36 %	SUDECO
Lanester (Géant + 1 cafétéria + 2 MS + 64 boutiques)	Grands Centres commerciaux	1970	2014	31 267	12 210	30 357	93 %	97 %	SUDECO
Lannion (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1973	2011	13 347	2 948	2 948	100 %	22 %	SUDECO
Morlaix (Géant + 40 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1980	2017	28 871	13 459	8 054	60 %	28 %	SUDECO
Niort Est (Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 3 MS + 1 village service)	Grands Centres commerciaux	1972	2004	26 047	11 972	20 372	59 %	78 %	SUDECO
Quimper - Cornouaille (Géant + 1 cafétéria + 82 boutiques + 7 MS)	Grands Centres commerciaux	1969	2017	34 459	19 050	34 459	100 %	100 %	SUDECO
Rennes Saint-Grégoire (Géant + 1 cafétéria + 86 boutiques + 2 MS)	Grands Centres commerciaux	1971	2017	52 858	37 945	16 999	45 %	32 %	GIE GRAND QUARTIER
Tours - La Riche Soleil (Géant + 1 cafétéria + 49 boutiques + 2 MS)	Grands Centres commerciaux	2002		25 571	9 689	9 689	100 %	38 %	SUDECO

(1) Nomenclature (CC : Centre commercial, GCR : Grand centre régional, GCC : Grand centre commercial, CLP : Centre local de proximité, RP : Retail park, GSA : Grande surface alimentaire, GSS : Grande surface spécialisée, MS : Moyenne surface, GDS : Galerie de services, SM : Supermarché, SUP : Supérette, cafétéria : cafétéria, Autres : notamment lots isolés).
(2) % de surface détenue par Mercialys dans le centre commercial.
(3) % de surface détenue par Mercialys dans le complexe total (y.c. GSA).
(4) Hors acquisition de la SNC Sacré Cœur portant le projet d'extension du centre commercial du Port à La Réunion.

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys [1]	Année de construction	Restructuration/ Rénovation *(année)*	Surface bâtie du complexe au 31/12/2017 *(m²)*	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2017 *(m²)*	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2017 *(m²)*	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2017 [2]	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2017 [3]	Gestion charges Syndic
Rhône-Alpes									
Annecy Seynod (Géant + 1 cafétéria + 63 boutiques + 6 MS)	Grands Centres commerciaux	1988	2010	28 469	12 806	28 469	100 %	100 %	SUDECO
Annemasse (Géant + 1 cafétéria + 36 boutiques + 4 MS)	Grands Centres commerciaux	1977	2011	25 564	9 864	23 384	78 %	91 %	SUDECO
Clermont - Nacarat (Géant + 69 boutiques + 1 MS + 1 village service)	Grands Centres commerciaux	1979	2014	34 779	16 932	34 779	100 %	100 %	SUDECO
Grenoble La Caserne de Bonne (Monoprix + 48 boutiques + 5 MS + 4 Bureaux)	Grands Centres commerciaux	2010		19 124	19 124	19 124	100 %	100 %	SUDECO
La Ricamarie (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)	Autres	1976	2001	29 771	9 070	405	4 %	1 %	SUDECO
Saint-Étienne - Monthieu (Géant + 1 cafétéria + 52 boutiques + 6 MS + 1 station essence)	Grands Centres commerciaux	1972	2017	36 928	22 466	36 928	100 %	100 %	SUDECO
Vals-près-Le-Puy (Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1979	2009	21 367	9 660	20 923	95 %	98 %	SUDECO
Villars (1 cafétéria dans un CC Auchan)	Autres	1985		30 931	30 931	931	3 %	3 %	G.A.C.I. TROIN
Sud-Est									
Aix-en-Provence (Géant + 1 cafétéria + 32 boutiques + 1 MS sur le site Géant)	Grands Centres commerciaux	1982	2006	26 236	9 045	18 075	17 %	69 %	SUDECO
Arles (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1979	2009	26 791	10 828	7 328	68 %	27 %	SUDECO
Fréjus (Géant + 1 cafétéria + 48 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2012	19 911	6 729	18 809	84 %	94 %	SUDECO
Gap (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1980	2011	20 938	12 172	11 287	93 %	54 %	SUDECO
Istres (Géant + 1 cafétéria + 45 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1989	2012	25 584	12 033	18 934	47 %	74 %	SUDECO
La Foux (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1980	2000	12 761	4 113	10 106	35 %	79 %	SUDECO
Mandelieu (Géant + 1 cafétéria + 45 boutiques + 3 MS)	Grands Centres commerciaux	1977	2009	31 954	8 553	8 553	100 %	27 %	SUDECO

(1) Nomenclature (CC : Centre commercial, GCR : Grand centre régional, GCC : Grand centre commercial, CLP : Centre local de proximité, RP : Retail park, GSA : Grande surface alimentaire, GSS : Grande surface spécialisée, MS : Moyenne surface, GDS : Galerie de services, SM : Supermarché, SUP : Supérette, cafétéria : cafétéria, Autres : notamment lots isolés).
(2) % de surface détenue par Mercialys dans le centre commercial.
(3) % de surface détenue par Mercialys dans le complexe total (y.c. GSA).
(4) Hors acquisition de la SNC Sacré Cœur portant le projet d'extension du centre commercial du Port à La Réunion.

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys [1]	Année de construction	Restructuration/ Rénovation (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2017 (m²)	Surface bâtie du C.C. au 31/12/2017 (m²)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2017 (m²)	Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/2017 [2]	Participation Mercialys/ complexe au 31/12/2017 [3]	Gestion charges Syndic
Marseille Canebière (Monoprix)	Centres Locaux de Proximité	1 993		5 558	0	5 558	100 %	100 %	SUDECO
Marseille - La Valentine (Géant + 1 cafétéria + 70 boutiques + 3 MS)	Grands Centres commerciaux	1970	2011	32 271	13 924	13 924	100 %	43 %	SUDECO
Marseille Barneoud (Géant + 1 cafétéria + 61 boutiques)	Grands Centres commerciaux	1974	1995	43 806	20 098	31 382	39 %	72 %	SUDECO
Marseille Delprat (SM Casino + 10 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	2001		5 510	1 494	1 494	100 %	27 %	SUDECO
Marseille Michelet (SM Casino + 14 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1971	2001	10 692	1 225	1 225	100 %	11 %	SUDECO
Sud-Ouest									
Anglet (Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques)	Autres	1976	1996	16 524	5 990	4 326	72 %	26 %	SUDECO
Aurillac (Géant + 1 cafétéria + 14 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1988	2015	16 890	5 875	3 580	61 %	21 %	SUDECO
Boé Agen (Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1969	2009	18 855	5 499	5 499	100 %	29 %	SUDECO
Brive Malemort (Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2001	21 047	5 460	5 460	100 %	26 %	SUDECO
Carcassonne Salvaza (Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1982	2016	19 917	5 682	2 502	44 %	13 %	SUDECO
Millau (Géant + 1 cafétéria + 2 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1986	2005	12 610	4 486	1 103	25 %	9 %	SUDECO
Montpellier Argelliers Autoroute (Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1973	2005	18 725	3 566	2 325	65 %	12 %	SUDECO
Narbonne (Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2012	20 680	10 186	20 680	100 %	100 %	SUDECO
Nîmes - Cap Costières (Géant + 1 cafétéria + 63 boutiques + 5 MS)	Grands Centres commerciaux	2003		35 209	21 000	35 209	100 %	100 %	SUDECO
Rodez (Géant + 1 cafétéria + 20 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1984	2012	17 618	5 174	1 986	38 %	11 %	SUDECO
Toulouse Fenouillet (Géant + 1 cafétéria + 90 boutiques + 14 MS + 1 RP)	Centres régionaux	1978	2016	105 769	83 889	83 889	100 %	79 %	SUDECO
				1 457 715	**708 656**	**869 408** [4]			

(1) Nomenclature (CC : Centre commercial, GCR : Grand centre régional, GCC : Grand centre commercial, CLP : Centre local de proximité, RP : Retail park, GSA : Grande surface alimentaire, GSS : Grande surface spécialisée, MS : Moyenne surface, GDS : Galerie de services, SM : Supermarché, SUP : Supérette, cafétéria : cafétéria, Autres : notamment lots isolés).
(2) % de surface détenue par Mercialys dans le centre commercial.
(3) % de surface détenue par Mercialys dans le complexe total (y.c. GSA).
(4) Hors acquisition de la SNC Sacré Cœur portant le projet d'extension du centre commercial du Port à La Réunion.

46 %
Patrimoine en valeur certifié BREEAM In-Use à fin 2017

100 %
Baux signés comportant une annexe environnementale

55 %
Femmes dans les effectifs en 2017

La caserne de Bonne, Grenoble

2

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

2.1 MERY'21 : un engagement pour une gestion responsable et éthique 64

2.1.1 Une stratégie qui se décline en 15 chantiers 64

2.1.2 Organisation et pilotage 67

2.1.3 Mesurer la performance 68

2.2 S'engager avec toutes les parties prenantes 70

2.2.1 Les enseignes 71

2.2.2 Les visiteurs 72

2.2.3 Les fournisseurs et prestataires 73

2.2.4 Les acteurs du territoire 74

2.2.5 La communauté financière 75

2.2.6 Les organisations professionnelles 75

2.3 Travailler à réduire les impacts environnementaux 76

2.3.1 La certification environnementale 76

2.3.2 Maîtriser la consommation d'énergie 77

2.3.3 Agir contre le changement climatique 80

2.3.4 Une gestion responsable des déchets dans une logique d'économie circulaire 84

2.3.5 Préserver la biodiversité 85

2.3.6 L'eau : réduire les consommations et préserver les ressources aquatiques 86

2.4 Soutenir et responsabiliser nos collaborateurs dans un environnement de travail sûr et éthique 87

2.4.1 Déontologie et éthique 87

2.4.2 Les effectifs 88

2.4.3 Développer les compétences 89

2.4.4 Les rémunérations 90

2.4.5 Favoriser la diversité 91

2.4.6 Le dialogue social 93

2.4.7 Assurer la santé et la sécurité au travail 93

2.5 Méthodologie et vérification des données 95

2.5.1 Note méthodologique 95

2.5.2 Indicateurs EPRA 98

2.5.3 Avis du Commissaire aux comptes 100

2.1 MERY'21 : UN ENGAGEMENT POUR UNE GESTION RESPONSABLE ET ÉTHIQUE

La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) fait partie intégrante de la gestion et de la stratégie de Mercialys. Elle se manifeste dans la mise en œuvre quotidienne d'une gestion responsable et éthique des galeries commerciales. C'est avec la volonté de participer activement à la transition socio-écologique des territoires que Mercialys a formalisé en 2015 sa stratégie RSE : MERY'21.

Cette stratégie s'articule avec le projet d'entreprise et se décline selon ses quatre valeurs fondamentales :

La proximité : ce positionnement est l'une des particularités de Mercialys dans le secteur de l'immobilier commercial. Son patrimoine, basé sur des centres commerciaux à taille humaine, capitalisant sur leur zone de chalandise primaire, avec un ancrage local fort et des lieux accessibles en transports en commun, est au fondement de la vision du centre commercial acteur de son territoire que Mercialys porte, entre autres, à travers sa stratégie RSE.

L'agilité : chaque centre est appréhendé de manière spécifique et ses caractéristiques sont régulièrement ajustées 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 et des priorités des territoires et des clients.

L'innovation : Mercialys s'inscrit résolument dans une vision innovante des sites commerciaux de proximité, qui lui a permis de développer une posture « servicielle » et modulable. En matière de RSE, la capacité d'innovation est un atout primordial pour être en mesure de se conformer aux évolutions réglementaires mais aussi, et surtout, pour identifier et s'adapter aux nouveaux modes de consommation des clients.

L'engagement : Mercialys s'implique auprès des enseignes et des commerçants pour les accompagner à chaque étape de la vie de leur magasin. 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.

Enfin, la responsabilité est le socle de la stratégie RSE et assure une solidité sur les dimensions de conformité sur lesquelles la foncière est attendue par toutes ses parties prenantes.

2.1.1 Une stratégie qui se décline en 15 chantiers

Élaborée dans le cadre d'une démarche participative au sein des équipes de Mercialys, la stratégie RSE se déploie en 15 chantiers. Elle formalise pour chacun d'eux des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre en 2020 et propose un programme opérationnel à mettre en œuvre sur l'ensemble du patrimoine tout en prenant en compte les spécificités des différents centres.

Une organisation et une équipe dédiée, sous la responsabilité de la Direction générale, ont été mises en place. Le déploiement opérationnel repose sur un réseau de correspondants répartis sur l'ensemble des services et fonctions supports de la Société. Le pilotage, et notamment le suivi des indicateurs clés, est assuré par un outil interne propriétaire, MERY RSE.

2.1.1.1 IDENTIFIER LES ENJEUX PRIORITAIRES

En 2016, Mercialys a réalisé une analyse de matérialité, visant à hiérarchiser les enjeux de développement durable au regard des priorités de l'entreprise et des attentes de ses parties prenantes. Cette démarche permet d'identifier les enjeux « matériels » sur lesquels Mercialys pourra concentrer ses efforts en matière de RSE afin d'optimiser la création de valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes. La démarche sera renouvelée en 2018 afin que la matrice soit mise à jour tous les deux ans.

Ce travail a permis de constituer la matrice de matérialité ci-après qui identifie :

- quatre enjeux prioritaires :
  - la performance énergétique et les énergies renouvelables,
  - la gouvernance,
  - la déontologie et l'éthique,
  - la gestion des risques.
- six enjeux importants :
  - les achats responsables,
  - la connectivité et les transports,
  - la relation visiteurs,
  - la relation locataires,
  - les conditions de travail,
  - le développement économique et l'emploi local.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ DE MERCIALYS

• Enjeux environnementaux • Enjeux sociétaux • Enjeux sociaux

2.1.1.2 LES 15 CHANTIERS DE LA STRATÉGIE RSE

Les 15 chantiers de la stratégie RSE adressent l'ensemble des préoccupations des parties prenantes de Mercialys : visiteurs, enseignes, collaborateurs, prestataires et fournisseurs, collectivités territoriales, etc.

Le lien entre les parties prenantes et chaque chantier est rappelé dans le tableau ci-dessous.

CHANTIERS	PARTIES PRENANTES CONCERNÉES						
	Collaborateurs	Enseignes	Prestataires et fournisseurs	Visiteurs	Communauté financière	Collectivités territoriales	Associations
ENVIRONNEMENT							
Certification des centres	√	√	√				
Énergie	√	√	√				
Changement climatique	√	√	√				
Eau	√	√	√				
Déchets	√	√	√				
Biodiversité	√	√	√				
Connexion et mobilité		√		√		√	
SOCIAL							
Collaborateurs							√
SOCIÉTAL							
Santé et sécurité des consommateurs et des commerçants	√	√		√		√	
Achats responsables	√		√				
Investissement responsable	√				√		
Développement économique local	√	√	√				√
Accessibilité pour tous	√		√			√	
Vie publique et citoyenne	√			√			√
Consommation engagée et alternative	√	√		√		√	

2.1.2 Organisation et pilotage

2.1.2.1 UNE ORGANISATION QUI FAVORISE LA TRANSVERSALITÉ DE LA DÉMARCHE RSE

Pour plus de transversalité, les équipes RSE sont regroupées au sein d'un pôle de la Direction marketing et communication de l'entreprise. Les équipes de ce pôle, dénommé « Marque, RSE et Communication », constituées d'experts, dépendent de la Direction générale déléguée, avec laquelle elles font des points mensuels. Cette organisation garantit des prises de décision en conformité avec la stratégie de l'entreprise ainsi qu'une meilleure communication et diffusion des réalisations, objectifs et bonnes pratiques et ce, auprès de toutes les parties prenantes.

De plus, les équipes RSE interviennent au cours de chaque Comité de direction afin d'informer et de partager avec ses membres la mise en œuvre de la stratégie RSE.

Par ailleurs, pour le déploiement opérationnel des actions RSE et la production du reporting, l'équipe RSE s'appuie sur un réseau de correspondants répartis au sein de tous les services de la Société et des fonctions supports et opérationnelles sous-traitées (*property manager* et maîtrise d'ouvrage déléguée notamment).

Quand cela est nécessaire, les équipes RSE interviennent également lors des réunions d'équipe des autres services afin de faire un point sur un chantier spécifique de la stratégie RSE.

En 2017, la gouvernance de la Société a renforcé le suivi de la stratégie RSE. Ainsi, le Comité d'audit et des risques du Conseil d'administration a ajouté à ses fonctions la dimension du développement durable. À ce titre, un reporting régulier sur les enjeux, la stratégie et les résultats sera réalisé par l'équipe RSE à cette instance.

2.1.2.2 DES OUTILS POUR SUIVRE ET PILOTER LA MISE EN ŒUVRE DE MERY'21

Afin de suivre et piloter la stratégie RSE, et notamment les indicateurs clés (KPI) associés à chacun des 15 chantiers de MERY'21, une plateforme web dédiée, MERY RSE, a été mise en place. Elle permet de faciliter la collecte des données et de renforcer la fiabilité des indicateurs calculés en effectuant automatiquement des contrôles de cohérence sur les données remontées.

Ainsi, les principaux indicateurs environnementaux (consommations d'énergie, d'eau, quantité de déchets, fuites de fluides frigorigènes...) sont renseignés mensuellement dans l'outil par le *property manager* ou les prestataires intervenant sur les centres. Les indicateurs sociétaux sont quant à eux collectés trimestriellement auprès des directeurs de centre *via* la plateforme et les indicateurs sociaux sont transmis annuellement par la Direction des Ressources Humaines et le Service du Personnel aux équipes RSE. Cet outil participe ainsi en premier lieu au renforcement et à la fiabilisation du reporting extra-financier.

Il permet également le pilotage et le suivi de la mise en œuvre de MERY'21. Ainsi, les performances RSE des différents centres du patrimoine de Mercialys sont suivies au regard des objectifs stratégiques définis en 2015.

2.1.3 Mesurer la performance

2.1.3.1 PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

CHANTIERS	OBJECTIFS 2020	RÉALISATIONS 2017
Certification des centres	Faire progresser tous nos centres d'un niveau de certification	46 % du patrimoine certifié BREEAM In-Use
Énergie	- 20 % de consommation d'énergie par m² par rapport à 2015	4,6 % de réduction
Changement climatique	- 20 % d'émissions de gaz à effet de serre par visiteur par rapport à 2015	22 % de réduction
Eau	- 15 % de consommations d'eau par rapport à 2015	1 % de réduction
Déchets	55 % de déchets valorisés	24 % de déchets valorisés
Biodiversité	Être un acteur de la protection de la biodiversité ordinaire	Démarche zéro phyto sur l'ensemble du patrimoine
Connexion et mobilité	+ 15 % de visiteurs venant en mode de transport alternatif à la voiture essence individuelle par rapport à 2015	14 % de visiteurs venant en transports en commun en 2017 *versus* 7 % en 2015
Collaborateurs	Zéro incident éthique	Mise à jour de la Charte éthique et code de bonne conduite des affaires
	Déployer la politique de prévention des risques psychosociaux	Mise en place du télétravail
	Faire de la formation un levier d'engagement des collaborateurs	100 % des collaborateurs formés pendant l'année
	Lutter contre toutes les formes de discrimination	Mise en place d'un partenariat pour l'accueil des stagiaires et alternants en situation de handicap
Santé et sécurité des consommateurs et des commerçants	100 % des centres avec un haut niveau de gestion de risques	100 % des centres ayant eu un audit du prestataire sécurité
Achats responsables	80 % des contrats de plus de 10 000 euros avec des clauses responsables	Inclusion de clauses RSE dans le mandat du *property manager* et dans le contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée
Investissement responsable	Devenir une valeur ISR de référence	Amélioration de la note Mercialys dans les principaux benchmarks et questionnaires RSE (GRESB, VIGEO, CDP, GAIA, MSCI, Sustainalytics, Oekom, Trucost)
Développement économique local	Contribuer au développement économique local	37 % des centres ont tenu un forum de l'emploi en 2017
Accessibilité pour tous	80 % de visiteurs ayant une perception positive de l'accessibilité de nos centres	
Vie publique et citoyenne	Être un facilitateur du vivre ensemble	100 % des actifs Mercialys ont accueilli au moins une association en 2017
Consommation engagée et alternative	15 % de baux en plus pour ces nouvelles formes de consommation par rapport à 2015	

2.1.3.2 LES FAITS MARQUANTS DE 2017

Une nouvelle organisation mise en place pour gagner en efficacité

En 2017, Mercialys a structuré sa gouvernance RSE et ses interactions avec ses principaux prestataires (*property manager* et maîtrise d'ouvrage déléguée) afin d'améliorer ses performances RSE, notamment environnementales. Des points mensuels systématiques sur différentes thématiques (suivi des consommations, réglementation, etc.) ont notamment été mis en place afin d'assurer un suivi et un pilotage régulier de la déclinaison opérationnelle de la stratégie RSE de Mercialys.

Un programme de certification du patrimoine inédit

En 2017, Mercialys a mis en œuvre un ambitieux programme de certification BREEAM In-Use de son patrimoine. Ce projet pilote et innovant, unique en France de par le volume concerné sur une échelle de temps réduite, mené conjointement avec l'organisme certificateur (le BRE), a permis de certifier 25 actifs en même temps, portant la part du patrimoine certifiée BREEAM In-Use à 46 % au 31 décembre 2017 (*versus* 28 % au 31 décembre 2016). La robustesse et la solidité de la stratégie RSE de Mercialys ainsi que la qualité des procédures associées ont permis de mener à bien ce projet.

Des notations extra-financières exceptionnelles

En 2017, Mercialys a été reconnue par la communauté ISR pour la qualité de sa communication extra-financière ainsi que sa performance RSE.

Ainsi, pour sa deuxième participation au GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), la Société a été classée 26e dans la catégorie Retail monde, réalisant une progression de 42 places par rapport à 2016 et se maintenant dans la catégorie « GREEN STAR ».

De plus, pour sa première participation au *Carbon Disclosure Project* (CDP), Mercialys a obtenu une excellente note, « A- », reconnaissance de l'engagement de la Société en faveur de la lutte contre le changement climatique. La Société se situe ainsi dans le top 3 des sociétés foncières françaises.

Mercialys a également été classée 3e de la catégorie des entreprises réalisant un chiffre d'affaires compris entre 150 et 500 millions d'euros dans le GAIA Index. Au classement général, la Société progresse de 8 places et se classe 17e sur les 230 entreprises analysées.

La qualité des publications de la Société a également été reconnue par l'*European Public Real Estate Association* (EPRA) qui a décerné à Mercialys un « EPRA Gold Most Improved sBPR Award 2017 », récompensant l'intégration de la Société dans la catégorie « Gold » dès la première année de mise en application des bonnes pratiques de reporting extra-financier.

Enfin, Mercialys a fait une progression extraordinaire aux Grands Prix de la Transparence, qui jugent de la clarté et la qualité de l'information financière et extra-financière, en se classant 3e des sociétés du SBF 120. La foncière a également remporté le prix de la meilleure progression, en gagnant 80 places au classement en un an.

2.2 S'ENGAGER AVEC TOUTES LES PARTIES PRENANTES

Mercialys a noué des relations solides et entretient un dialogue régulier avec l'ensemble de ses parties prenantes : les enseignes, ses clients directs, mais également les visiteurs des centres, les fournisseurs et les prestataires auxquels la foncière fait appel, ainsi que l'ensemble des acteurs des territoires, publics et associatifs, avec lesquels elle collabore, auxquels s'ajoutent la communauté financière et les organisations professionnelles. Ce dialogue est une opportunité de constituer des partenariats et plus largement de s'inscrire dans un processus d'innovation et d'amélioration continue.

ENSEIGNES

- Performance commerciale
- Attractivité / différenciation
- Fidélisation
- Collaboration environnementale

> Enquêtes de satisfaction
> Réunion avec les commerçants
> La Galerie des Services
> Le Mag (newsletter)
> Salesforce (outil de CRM)
> Visite sur sites des projets
> Salons professionnels (SIEC, MAPIC)

COLLABORATEURS

- Implication
- Recrutement
- Fidélisation
- Engagement
- Diversité / discrimination
- Dialogue social
- Sensibilisation à la RSE

> Petits déjeuners avec la Direction
> Dialogue, Merynews et Mery & Co (supports de communication interne)
> Linkedin
> Réunion plénière annuelle
> Réunions d'informations financières
> Parcours d'intégration / livret d'accueil
> Enquête collaborateurs

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

- Partage de bonnes pratiques
- Valorisation du secteur

> Participation aux commissions
> Participation à la gouvernance

ASSOCIATIONS

- Solidarité
- Soutien

> Site Internet
> Partenariat

PRESTATAIRES ET FOURNISSEURS

- Qualité des prestations
- Achats responsables

> Appels d'offres
> Rencontres mensuelles / annuelles

COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE

- Performance financière
- Éthique des affaires
- Financement

> Roadshows
> Visites de sites
> Réunion d'Information Financière
> Document de référence et rapport financier semestriel
> Communiqués de presse
> Assemblée générale
> Twitter / Linkedin

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

- Performance environnementale des projets
- Contribution économique

> Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)
> Rapport financier semestriel
> Document de référence

VISITEURS

- Écoute et dialogue
- Avis clients
- Satisfaction clients
- Fidélité
- Confort et sécurité

> Sites Internet / application mobile
> Pages Facebook / Google / TripAdvisor
> Email des directions de centre
> Challenge Fidélité
> Enquêtes de satisfaction

Légende :

PARTIE PRENANTE

- Principaux enjeux RSE

> Modalités de dialogue

2.2.1 Les enseignes

2.2.1.1 SATISFAIRE ET FIDÉLISER LES ENSEIGNES

Les enseignes sont les clients de Mercialys. La Société a donc à cœur de satisfaire leurs besoins afin d'assurer le meilleur environnement à leur exploitation. Pour s'en assurer, la foncière réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction à destination des commerçants de ses centres. Elle les interroge sur leur confort dans le centre, leur satisfaction quant aux services proposés, leur avis sur la qualité des prestataires intervenant sur le centre, etc.

Les résultats de ces enquêtes permettent ensuite de mettre en œuvre des plans d'actions adaptés, en vue d'améliorer la satisfaction des commerçants.

Satisfaction preneurs

		Part des centres en valeur couverts par une enquête de satisfaction preneurs	Nombre de commerçants sondés	Taux de couverture
	2015	7 %	25	100 %
Périmètre courant	**2016**	0 %	0	100 %
	2017	53 %	529	100 %

Mercialys, forte de son positionnement de partenaire de ses commerçants locataires, cherche toujours à innover pour mieux les aider dans l'exercice de leur activité.

Ainsi, en déployant des outils et services efficaces et innovants, la foncière accompagne ses commerçants et ses enseignes au quotidien. Le but : les aider dans l'exploitation et le développement de leur activité, à travers des services bien pensés et adaptés à leurs besoins opérationnels. En 2017, Mercialys a créé pour ses enseignes La Galerie des Services, un véritable écosystème digital regroupant sur une plateforme unique et sécurisée l'ensemble des outils mis à la disposition des commerçants.

Conçue comme un outil opérationnel, la plateforme est intuitive, son interface ergonomique et simple d'utilisation. Tous les services proposés sont organisés autour de cinq grandes fonctions :

- « je consulte » (horaires du centre, plan d'accès, modalités de livraison, etc.) ;
- « j'échange » (performance commerciale) ;
- « je communique » (outils de communication, offres d'emploi, etc.) ;
- « je fidélise » (Challenge Fidélité) ;
- « je développe » (e-commerce, commerce éphémère, etc.).

Par le biais de cette interface unique et ces services innovants, La Galerie des Services met gratuitement à la disposition des commerçants de Mercialys des solutions efficaces pour mieux piloter leur activité, prolonger les relations avec leurs clients ou encore accélérer leur développement. Mercialys a créé cette plateforme pour fluidifier et renforcer ses relations de confiance avec les enseignes locataires et se mettre au service de leurs attentes et de leurs besoins.

Enfin, le concept G La Galerie, développé en 2015 et dont le concept architectural a désormais été déployé sur la quasi-totalité des actifs de Mercialys, vise également à améliorer le confort et la satisfaction des enseignes et des visiteurs.

Le design intérieur et extérieur des centres, le réaménagement des parkings et voies d'entrée, ainsi que la réorganisation des parties communes, articulées autour des services aux clients et des zones de repos, contribuent à la modernisation des centres et à l'amélioration sensible du confort visuel, thermique et auditif, tant des preneurs que des visiteurs.

2.2.1.2 COLLABORER ENSEMBLE POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES CENTRES

Afin d'améliorer la performance environnementale des centres, Mercialys souhaite engager ses locataires dans une démarche de réduction des impacts environnementaux globaux. C'est pourquoi, elle a signé dès 2013 ses premières annexes environnementales au bail, qui ont très vite été généralisées à l'ensemble des nouvelles signatures dès le premier m² (hors avenants et baux dérogatoires). L'annexe environnementale prévoit notamment l'échange d'informations entre le bailleur et le preneur et la mise en place d'un programme d'actions visant à améliorer la performance environnementale globale du bâtiment et des locaux loués.

En 2017, 219 nouvelles annexes environnementales ont été signées. Ainsi, 100 % des signatures de l'année comportent une annexe environnementale (hors avenants et baux dérogatoires pour lesquels cet ajout est impossible ou peu pertinent étant donné la durée du bail).

En 2017, afin de mettre en œuvre concrètement ces annexes environnementales, chaque directeur de centre a présenté aux commerçants la stratégie RSE de Mercialys ainsi que les principaux indicateurs environnementaux du site. Ces réunions ont également été l'occasion de partager les résultats de l'enquête de satisfaction preneurs afin d'identifier ensemble des axes d'amélioration.

Annexes environnementales au bail

		Pourcentage de baux verts dans les signatures de l'année	Taux de couverture
Périmètre courant	2015	61 %	100 %
	2016	70 %	100 %
	2017	100 %	100 %

De plus, afin de renforcer la dynamique partenariale avec les enseignes en matière de RSE, Mercialys a organisé en 2016 sa première convention RSE Enseignes. En partenariat avec le Club Génération Responsable, club de 63 enseignes engagées en faveur de la RSE, cette convention avait pour objectif de comprendre les difficultés que rencontrent les enseignes pour déployer leur stratégie RSE dans les centres commerciaux et de les questionner sur leurs attentes.

Cet événement a notamment permis de comprendre les attentes des enseignes en matière de tri des déchets et d'offre de service de mobilité, deux chantiers sur lesquels Mercialys a travaillé en 2017 afin de mener des expérimentations avec les enseignes en 2018.

Par ailleurs, dans le cadre de La Galerie des Services, la RSE figure dans le module « je consulte » où un livret des écogestes est notamment mis à la disposition des enseignes. Il est également prévu, à terme, d'utiliser le module « je communique » pour partager systématiquement de l'information sur la performance environnementale de chaque actif.

2.2.1.3 GARANTIR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DES COMMERÇANTS

La gestion des risques représente un enjeu matériel pour Mercialys. C'est également un impératif réglementaire pour lequel la Société déploie tous les moyens nécessaires pour s'assurer de sa conformité. Ainsi, Mercialys dispose d'un Comité de prévention des risques qui suit tous les types de risques, qu'ils soient d'ordre opérationnels, financiers, éthiques, boursiers, etc. et veille au respect des procédures.

En cas d'incident sur les centres, les équipes disposent de procédures de gestion de crise qui sont régulièrement revues et testées afin d'en assurer l'efficacité le moment venu.

Pour plus d'information sur la gestion des risques, se reporter au chapitre 5, page 253 et suivantes.

Par ailleurs, afin d'informer ses locataires et de partager une culture commune de la gestion des risques de sûreté et de sécurité, Mercialys a mis à leur disposition un livret dédié consultable *via* La Galerie des Services.

2.2.2 Les visiteurs

2.2.2.1 DÉVELOPPER LA FIDÉLITÉ DES VISITEURS

La satisfaction des visiteurs revêt une importance particulière pour Mercialys : la fréquentation et la fidélité des clients sont à la source de la performance des enseignes et donc des actifs.

En 2017, Mercialys a évolué dans la manière de mesurer la satisfaction des visiteurs de ses centres. Historiquement, la Société faisait administrer un questionnaire papier par une société de sondage. Désormais, la foncière utilise ses propres outils digitaux pour questionner ses clients. Suite à une visite sur l'un des centres du patrimoine, le client reçoit un email l'invitant à répondre à une première question portant sur sa satisfaction. En fonction de sa réponse (positive ou négative), le client est ensuite invité à répondre à trois questions et à évaluer sa satisfaction sur une échelle de 1 à 10. Un champ libre supplémentaire permet au client de s'exprimer librement pour faire part de commentaires ou suggestions d'amélioration. Grâce au développement de ses outils digitaux, Mercialys peut donc désormais mesurer la satisfaction des visiteurs en temps réel et assurer une meilleure réactivité dans la mise en place de mesures correctives.

Satisfaction visiteurs

		Part des centres couverts par une enquête de satisfaction en valeur sur les 2 dernières années	Taux de couverture
Périmètre courant	2015	63 %	100 %
	2016	65 %	100 %
	2017	86 %	100 %

Par ailleurs, pour faire part de leur avis et de leur satisfaction, les visiteurs peuvent aussi interagir avec les directions de centre *via* les sites Internet et les pages Facebook des centres commerciaux.

Toujours dans la perspective d'améliorer la satisfaction des visiteurs de ses centres, Mercialys a mis en place en 2015 un programme de fidélité gratuit et innovant, baptisé Challenge Fidélité. Ce dispositif, inédit dans le secteur de l'immobilier commercial, récompense les clients pour leurs interactions avec le centre, qu'elles soient physiques (visites dans le centre) ou digitales (messages sur la page Facebook, par exemple). À chaque type d'interaction est attribué un nombre de points. Tous les trois mois, un classement des clients participants est effectué. Ceux qui disposent du plus grand nombre de points se voient récompensés par des bons d'achat.

L'adhésion au Challenge Fidélité permet également aux clients de bénéficier en permanence d'offres et de services exclusifs dans le centre. Les clients peuvent de plus parrainer leurs proches et ainsi leur faire découvrir leur galerie, devenant ainsi des ambassadeurs de la marque.

Fidélité

		Part des centres couverts par un programme de fidélité en valeur	Nombre de clients membres du Challenge Fidélité	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	9 %	420	100 %
	2016	61 %	12 505	100 %
	2017	72 %	25 497	100 %

2.2.2.2 SENSIBILISER LES VISITEURS AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Mercialys mène deux types d'actions de communication pour sensibiliser les visiteurs de ses centres aux enjeux du développement durable :

- des actions de communication transverses, déployées sur l'ensemble des centres du patrimoine de Mercialys, comme la diffusion de messages sur l'accessibilité en transports en commun sur les écrans présents dans les centres ou la mise à disposition de bornes de recharge pour véhicules électriques,
- des actions de communication « sur mesure », adaptées à chaque centre et qui dépendent de l'actualité RSE du centre : forum pour l'emploi, semaine de l'emploi des personnes handicapées, don du sang, etc.

Par ailleurs, un affichage en temps réel de la production d'énergie solaire est disponible dans chacun des centres qui disposent d'installations photovoltaïques, permettant ainsi de renforcer la sensibilisation des clients aux problématiques énergétiques.

Enfin, l'ambition est de développer de plus en plus de contenu vidéo à visée informative et pédagogique. Ainsi, en 2017, à l'occasion du premier anniversaire de l'ouverture de La Galerie Espaces Fenouillet à Toulouse, un film mettant en avant les initiatives RSE du centre a été élaboré et diffusé en boucle sur le grand écran, disposé à l'une des entrées du centre.

2.2.2.3 GARANTIR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DES VISITEURS

La santé et la sécurité des visiteurs, comme celles des commerçants, est un enjeu matériel pour Mercialys. La Société en fait donc l'une de ses priorités. Un suivi des risques et des procédures associées est d'ailleurs assuré par le Comité de Prévention des Risques.

De plus, la Société diligente des audits et études complémentaires sur certains risques, en particulier pour s'assurer qu'ils sont correctement gérés : prélèvements sur les réseaux d'eau pour s'assurer qu'il n'y a pas de contamination par la légionelle, audit structure pour vérifier la solidité des toitures, audit du prestataire gardiennage pour s'assurer qu'il connaît bien les procédures incendie et que les personnes sur site disposent des bonnes qualifications, diagnostic amiante pour déterminer la présence d'amiante, etc.

Pour plus d'informations sur la gestion des risques, se reporter au chapitre 5, page 253 et suivantes.

2.2.3 Les fournisseurs et prestataires

2.2.3.1 LES ACHATS DE MERCIALYS

Mercialys fait appel à un grand nombre d'acteurs économiques pour animer, gérer et étendre ses centres commerciaux : gestionnaires immobiliers, maîtres d'œuvre, architectes, agences de communication, prestataires informatiques, experts immobiliers, géomètres, entreprises de construction, etc.

Ses achats ont donc un fort impact sociétal, de par leur montant, leur récurrence et la diversité des secteurs d'activité concernés.

La Société a principalement recours à des sociétés prestataires de services. Ainsi, la Convention de Prestations de Services conclue avec le groupe Casino organise la fourniture à Mercialys des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement. Par ailleurs, des mandats de gestion locative et de gestion technique et administrative ont été conclus avec Sudeco, filiale du groupe Casino.

En ce qui concerne les achats pour les centres, gérés par Sudeco, le *property manager* agissant pour le compte de

Mercialys, on peut distinguer les grandes familles d'achats suivantes :

- les achats de fluides (énergie et eau) ;
- les achats de prestations de maintenance ;
- les achats liés à la sécurité ;
- les achats de prestations de nettoyage ;
- les achats pour l'enlèvement et le traitement des déchets ;
- les achats liés à l'entretien des espaces verts.

Les pourcentages ci-dessus sont calculés sur la base des montants des budgets de charge.

Les achats de fluides et le traitement des déchets représentent respectivement, en moyenne, 6 % et 1 % des charges d'un centre du patrimoine Mercialys.

2.2.3.2 LA DÉMARCHE D'ACHATS RESPONSABLES DE MERCIALYS

La RSE, au-delà de la conformité réglementaire, est intégrée à la politique d'achats de Mercialys, qui oriente ses fournisseurs et ses prestataires vers une meilleure prise en compte des considérations sociales et environnementales.

En 2017, Mercialys a travaillé à l'inclusion de clauses RSE dans ses contrats de prestation à fort impact environnemental, à savoir le *property management* de ses centres et la réalisation de travaux.

Ainsi, des clauses RSE ont été intégrées au mandat de gestion technique de Sudeco. Il est notamment prévu que le *property manager* se conforme à la Charte éthique et code de bonne conduite des affaires de Mercialys ainsi qu'à sa stratégie RSE, propose des actions d'amélioration en matière de performance environnementale et assure un reporting mensuel sur les consommations de fluides.

Concernant les projets et travaux, un cahier des charges reprenant l'ensemble des exigences environnementales a été élaboré par Mercialys et annexé au contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour s'assurer de la prise en compte de la stratégie RSE de la Société dans le cadre des chantiers que la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée réalise pour son compte (démarche de certification environnementale, réduction des nuisances sonores au cours des chantiers, performance énergétique des équipements, prise en compte de la qualité de l'air intérieur, tri des déchets de chantier, protection des sols lors des chantiers, etc.).

Mercialys profite également des appels d'offres lancés par Sudeco pour insérer des clauses environnementales et sociales dans les achats de prestations de services pour ses centres (nettoyage, entretien des espaces verts, maintenance, etc.). Ainsi, l'appel d'offres effectué en 2017 pour le contrat nettoyage a permis de prévoir l'utilisation systématique de produits labellisés.

Enfin, au-delà des clauses contractuelles, Mercialys cherche à nouer un dialogue constructif avec ses prestataires afin de définir avec eux comment s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue et demande à Sudeco de rencontrer annuellement les principaux fournisseurs de ses centres. Ainsi, en 2017, Mercialys a rencontré le prestataire en charge de la gestion des espaces verts de ses centres pour voir comment progresser dans la démarche de préservation de la biodiversité.

2.2.4 Les acteurs du territoire

2.2.4.1 LES ASSOCIATIONS

Mercialys apporte son soutien au tissu associatif, en accueillant régulièrement dans ses centres commerciaux des associations sportives et caritatives pour des collectes de fonds, des opérations de promotion ou de sensibilisation. Ainsi, en 2017, chaque centre a accueilli au moins une association.

Mercialys est également partenaire de l'association Médecins du Monde depuis 2015. En 2017, 38 centres du patrimoine Mercialys ont participé à l'opération, ce qui a permis à l'association de recruter plus de 3 000 donateurs pour un montant global de dons projetés à un an d'environ 500 000 euros.

2.2.4.2 LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Mercialys est un acteur du développement économique et de l'emploi local. En effet, de nombreux intervenants sont amenés à travailler sur un centre commercial (commerçants, personnel de vente, architectes, ouvriers du bâtiment, prestataires de services chargés du nettoyage du centre ou de l'entretien des espaces verts, etc.). Par l'intermédiaire de ses actifs, Mercialys crée donc des emplois locaux indirects qui couvrent une grande diversité de corps de métiers.

En 2017, il a été évalué (cf. § 2.5.1.4 C, p. 98) que les centres du patrimoine Mercialys soutenaient environ 20 600 emplois : plus de 20 180 emplois sont hébergés par les enseignes de ses

centres et plus de 420 emplois sont liés aux prestataires intervenant sur les centres.

Les pouvoirs publics sont des parties prenantes avec lesquelles dialoguer à toutes les phases de développement d'un projet immobilier :

- en amont, afin de déterminer ensemble comment dynamiser économiquement le territoire en minimisant l'impact environnemental du projet ;
- pendant la gestion de l'actif, afin de soutenir l'emploi local et toutes les initiatives qui pourraient être portées par les pouvoirs publics ;
- lors d'extensions ou de projets de rénovation, afin de déterminer ensemble comment renforcer le pôle commercial sans augmenter énormément son empreinte environnementale.

2.2.5 La communauté financière

Le Directeur administratif et financier et le Responsable des relations investisseurs ont la charge des relations avec la communauté financière, en particulier les investisseurs, les actionnaires et les analystes. Ils ont de nombreuses occasions de rencontre avec les investisseurs et analystes : Réunion d'Information Financière, Assemblée générale, *roadshows*, call, conférences, etc.

Attentive à la qualité de ses relations avec la communauté financière, Mercialys engage régulièrement le dialogue avec ses investisseurs et travaille à la qualité de l'information qu'elle publie, qu'elle soit financière ou extra-financière. Son engagement en matière de lisibilité de son reporting extra-financier et de transparence a d'ailleurs été récompensé par plusieurs prix en 2017 : « EPRA Gold Most Improved sBPR Award 2017 », *EPRA Gold Award* qui récompensent l'application des meilleures pratiques internationales en termes de reporting extra-financier et 3e place au sein du SBF 120 aux Grands Prix de la Transparence notamment.

Le reporting financier est établi, pour sa part, selon les meilleurs standards internationaux, la Société se voyant attribuer depuis plusieurs années un *EPRA Gold Award* également dans ce domaine.

2.2.6 Les organisations professionnelles

Mercialys est membre de plusieurs associations professionnelles :

- l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) ;
- la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) ;
- le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux).

Mercialys verse des cotisations annuelles à ces organisations sur la base des grilles tarifaires établies par ces dernières.

La Société participe à certaines commissions ou groupes de travail de ces organisations sectorielles et aux instances de gouvernance de l'une d'entre elles (Conseil d'administration du CNCC).

Ainsi, Mercialys participe activement aux commissions développement durable du CNCC et de la FSIF. De plus, en 2017, la responsable RSE de Mercialys a été nommée Présidente de la Commission Développement Durable du CNCC, sur proposition de la Commission et du Délégué Général du CNCC.

La représentativité sectorielle de ces associations donne l'opportunité à Mercialys d'y relayer ses positions sur des sujets de *lobbying* que ces dernières pourraient initier. Quelles que soient les actions entreprises, le *lobbying* est une pratique très contrôlée au sein de l'entreprise et du seul ressort de la Direction générale. En effet, il est rappelé dans la Charte éthique et code de bonne conduite des affaires, remise à chaque collaborateur lors de son arrivée dans la Société et redistribué annuellement, que toute prise de position engageant la Société et sa place au sein de ses secteurs d'activité relève du seul ressort de la Direction générale ou de sa validation.

2.3 TRAVAILLER À RÉDUIRE LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Parce que la maîtrise des impacts environnementaux est un objectif stratégique et matériel, Mercialys met en place des actions et des plans de progrès dans les domaines de l'énergie, l'eau, les déchets, la biodiversité et les émissions de gaz à effet de serre.

Mercialys apporte une attention soutenue à la performance énergétique des bâtiments aussi bien pendant les phases de conception et de construction que pendant la phase d'exploitation de son patrimoine.

Le changement climatique constitue un défi important pour le secteur de l'immobilier, tant ses conséquences peuvent être multiples : inondations, événements neigeux importants, sécheresses...

La réduction des gaz à effet de serre est donc un enjeu majeur et un axe de travail prioritaire, que ces émissions soient liées aux consommations d'énergie des bâtiments, au transport des visiteurs ou aux fuites de fluides frigorigènes. Ainsi, en 2018, Mercialys travaillera à la définition de sa trajectoire carbone à 2030.

La Société s'attache également à la diminution des consommations d'eau de ses centres, bien que ses actifs ne soient pas situés dans des zones de stress hydrique et que ses activités ne soient pas fortement consommatrices d'eau.

Par ailleurs, son engagement en faveur de la protection de la biodiversité « urbaine » et « ordinaire » se concrétise principalement à travers l'entretien et la valorisation des espaces verts de ses centres, l'essentiel de son patrimoine étant situé en zone urbanisée ou semi-urbanisée.

Enfin, consciente des enjeux associés à la valorisation des déchets, Mercialys s'attache à sensibiliser sur le sujet, tant les équipes intervenant sur les chantiers et les sites, que ses collaborateurs et locataires.

2.3.1 La certification environnementale

La certification environnementale est un outil précieux de management environnemental, largement utilisée dans le domaine de l'immobilier commercial pour animer des démarches environnementales, faire évoluer les pratiques et assurer les parties prenantes de la solidité de la démarche engagée.

2.3.1.1 DES PROJETS CERTIFIÉS BREEAM NEW CONSTRUCTION

Mercialys a choisi la certification BREEAM New Construction pour ses projets. Dans ce cadre, en 2017, le centre commercial La Galerie Espaces Fenouillet a été certifié BREEAM Excellent. Le retail park attenant au centre est également certifié BREEAM Excellent.

Certification environnementale construction (Cert – Tot [1])

		Part des centres certifiés BREEAM New Construction en valeur	Nombre de centres certifiés BREEAM New Construction	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	0 %	0	100 %
	2016	0 %	0	100 %
	2017	8 %	1	100 %

(1) Les codes entre parenthèses correspondent à la nomenclature EPRA suivie pour les Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) Guidelines.

2.3.1.2 UN PATRIMOINE CERTIFIÉ BREEAM IN-USE

Pour piloter efficacement la performance environnementale de son patrimoine, Mercialys s'appuie sur le référentiel BREEAM In-Use, qui fait référence dans le secteur de l'immobilier commercial.

La Société s'est engagée dans une démarche de certification progressive de l'ensemble de son patrimoine. L'objectif étant, à horizon 2020, de faire progresser l'ensemble des centres d'un niveau de certification.

La certification BREEAM In-Use est un outil de pilotage essentiel pour les équipes, en raison de l'exhaustivité du référentiel (neuf thématiques environnementales suivies), de sa pertinence pour les centres commerciaux et de son niveau d'exigence. Elle permet aux équipes de Mercialys de s'inscrire dans une dynamique vertueuse d'amélioration continue et d'émulation et aux parties prenantes externes d'évaluer la qualité environnementale de l'exploitation des centres commerciaux de la Société.

En 2017, Mercialys a franchi une nouvelle étape en s'engageant dans un programme pilote de certification du patrimoine avec le *British Research Establishment* (BRE), l'organisme qui délivre la certification. Ce dispositif, inédit en France, a permis à Mercialys de certifier 25 actifs en même temps.

La pertinence de la stratégie RSE ainsi que celle des procédures mises en place et des actions menées ont permis à Mercialys de conduire ce projet. Ainsi au 31 décembre 2017, 46 % du patrimoine est certifié BREEAM In-Use (*versus* 28 % au 31 décembre 2016), à un niveau moyen de certification de *Good* sur l'axe 1 et *Very Good* sur l'axe 2 du référentiel.

Certification environnementale exploitation (Cert – Tot)

		Part des centres certifiés BREEAM In-Use en valeur	Nombre de centres certifiés BREEAM In-Use	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	28 %	5	100 %
	2016	28 %	5	100 %
	2017	46 %	22	100 %

2.3.2 Maîtriser la consommation d'énergie

La performance énergétique est un enjeu matériel pour Mercialys. En effet, l'efficacité énergétique permet de réduire l'empreinte des centres sur l'environnement et d'assurer une protection des locataires vis-à-vis d'une volatilité des prix de l'énergie.

2.3.2.1 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.

Les modes constructifs impactent aussi la performance énergétique du bâtiment ainsi que le fonctionnement énergétique retenu pour le centre.

C'est pourquoi Mercialys a formalisé ses demandes en la matière dans son cahier des charges travaux qu'elle a annexé au contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée et partagé avec l'ensemble des équipes intervenant sur ces sujets.

2.3.2.2 LE PILOTAGE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EN EXPLOITATION

En 2017, les centres du patrimoine Mercialys ont consommé environ 60 000 MWh d'énergie, soit l'équivalent de la consommation d'électricité annuelle de 12 840 ménages français [(1)].

76 % de l'énergie consommée par les centres Mercialys est électrique.

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

Mix énergétique et consommation totale d'énergie (Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL)

		Consommation totale d'énergie *(en MWh)*	Consommation d'électricité *(en MWh)*	Consommation de gaz *(en MWh)*	Consommation de chaleur urbaine *(en MWh)*	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	69 841	49 392	19 066	1 383	95 %
	2016	66 654	48 621	16 570	1 462	96 %
	2017	60 089	45 767	12 757	1 565	95 %
Périmètre constant	**2015**	49 186	37 646	10 157	1 383	94 %
	2016	47 497	37 103	8 932	1 462	94 %
	2017	46 937	35 742	9 631	1 565	94 %
	Évolution 2016-2017	- 1,2 %	- 3,7 %	7,8 %	7 %	
	Évolution 2015-2017	- 4,6 %	- 5,1 %	- 5,2 %	13,2 %	

Les consommations de fioul ne sont pas renseignées car elles sont marginales. Elles concernent uniquement l'alimentation des groupes électrogènes de secours qui sont susceptibles de fonctionner en cas de panne des installations principales.

Mercialys travaille à la réduction des consommations énergétiques de son patrimoine en exploitation. Ainsi, à périmètre constant, la Société a réduit les consommations d'énergie de ses centres de 5 % entre 2015 et 2017. Ces efforts de réduction ont été atténués par l'effet du climat, comme en atteste la hausse des consommations de gaz, uniquement liées au chauffage, en raison d'un hiver plus rigoureux que les deux précédents.

Intensité énergétique par m² (Energy – Int)

		Intensité énergétique surfacique *(en kWh/m²)*	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	186,7	95 %
	2016	188,6	96 %
	2017	179,8	95 %
Périmètre constant	**2015**	169,7	94 %
	2016	169,1	94 %
	2017	164,7	94 %
	Évolution 2016-2017	- 2,6 %	
	Évolution 2015-2017	- 2,9 %	

Mercialys a réduit son intensité énergétique surfacique de 3 % à périmètre constant entre 2015 et 2017.

Intensité énergétique par visiteur (Energy – Int)

		Intensité énergétique d'usage *(en kWh/visiteur)*	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	0,41	72 %
	2016	0,44	71 %
	2017	0,42	69 %
Périmètre constant	**2015**	0,39	78 %
	2016	0,38	78 %
	2017	0,38	78 %
	Évolution 2016-2017	- 0,6 %	
	Évolution 2015-2017	- 4,5 %	

En 2017, Mercialys a élaboré un outil pour calculer les consommations d'énergie corrigées du climat de son patrimoine. Cette correction permet de s'affranchir de l'impact du climat sur les consommations d'énergie. L'indicateur ainsi obtenu permet de mesurer l'évolution des consommations liée aux actions d'efficacité énergétique mises en œuvre par les sites, évalué à une réduction de 8 % entre 2015 et 2017.

Consommations d'énergie à climat constant

		Consommation d'énergie corrigée du climat *(en MWh)*	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	45 285	67 %
	2016	44 107	68 %
	2017	40 614	68 %
Périmètre constant	**2015**	33 381	68 %
	2016	32 239	68 %
	2017	30 738	68 %
	Évolution 2016-2017	- 4,7 %	
	Évolution 2015-2017	- 7,9 %	

2.3.2.3 LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE DES GRANDES SURFACES ALIMENTAIRES

Afin d'avoir une vision sur la performance énergétique des grandes surfaces alimentaires et actifs de centre-ville (hypermarchés et Monoprix), dont elle a fait l'acquisition pour les transformer, Mercialys collecte les consommations privatives de ces locataires depuis 2016.

Consommations d'énergie privatives

		Consommation totale d'énergie *(en MWh)*	Consommation d'électricité *(en MWh)*	Consommation de gaz *(en MWh)*	Consommation de fioul *(en MWh)*
Périmètre courant	**2016**	84 176	75 291	7 642	1 243
	2017	92 327	81 925	9 372	1 031
Périmètre constant	**Évolution 2016-2017**	- 3,9 %	- 4,7 %	7,4 %	- 17,1 %

À périmètre constant entre 2016 et 2017, les consommations totales d'énergie des grandes surfaces alimentaires ont baissé d'environ 4 % en dépit de la rigueur climatique de 2017.

2.3.2.4 LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

En 2017, 8 % de la consommation d'énergie des centres de Mercialys est d'origine renouvelable.

Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable (Elec-Abs)

		Part de l'énergie d'origine renouvelable en %	Taux de couverture
Périmètre courant	**2017**	8,4 %	95 %

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, filiale du groupe Casino.

Au 31 décembre 2017, Mercialys compte 38 centrales photovoltaïques sur son patrimoine, produisant l'équivalent de 86 % de la consommation d'énergie du périmètre courant 2017.

Les ombrières photovoltaïques installées sur les parkings ont également l'avantage d'améliorer le confort des clients en les protégeant du soleil et de la pluie.

À périmètre constant, la production d'énergie renouvelable a augmenté de 17 % entre 2015 et 2017.

Production d'énergies renouvelables

		Nombre de centrales	Puissance totale *(en KW)*	Surface de panneaux *(en m²)*	Production *(en MWh)*	Part du patrimoine couvert en valeur	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	30	40 712	202 816	44 334	30 %	100 %
	2016	36	40 766	203 148	47 829	38 %	100 %
	2017	38	42 235	210 497	51 736	39 %	100 %
Périmètre constant	**Évolution 2016-2017**				8,2 %		100 %
	Évolution 2015-2017				16,7 %		100 %

2017 a été une année clé pour le développement des énergies renouvelables sur le patrimoine de Mercialys puisque pour la première fois, une centrale photovoltaïque nouvellement installée a alimenté en énergie le centre commercial La Galerie Cap Costières. Ainsi, 27 % des besoins énergétiques du site sont couverts par la production d'énergie renouvelable sur site.

En 2018, Mercialys prévoit de déployer ce projet à de nouveaux actifs.

2.3.3 Agir contre le changement climatique

Le changement climatique constitue un risque pour le secteur de l'immobilier. En particulier, concernant les activités de Mercialys :

- certains centres pourraient nécessiter de mettre en place des mesures d'adaptation « structurelles » au changement climatique, aux impacts économiques significatifs ;
- le risque physique se traduirait également par une évolution dans l'exploitation des centres, lesquels devraient s'adapter (évolution de la température extérieure et occurrence accrue d'évènements exceptionnels, etc.) ;
- certaines enseignes dites « météo-sensibles » verraient un impact du climat sur leur chiffre d'affaires, ce qui présenterait également un risque indirect pour le bailleur Mercialys.

Les émissions de gaz à effet de serre, et particulièrement le dioxyde de carbone (CO_2), constituent le principal facteur de réchauffement climatique. C'est pourquoi Mercialys s'est engagée dans la mesure et le suivi de ses émissions, associés à des actions destinées à les réduire.

2.3.3.1 S'ADAPTER AUX CONSÉQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les conséquences du changement climatique peuvent être multiples : inondations, événements neigeux importants, sécheresses, etc. Le patrimoine de Mercialys est ainsi exposé à de nombreux risques (adaptation des structures, pollutions), pouvant à terme conduire à un impact économique significatif (augmentation des primes d'assurance, dépenses de maintenance et risque réputationnel, par exemple).

En amont de chaque projet, une analyse systématique de l'historique des événements climatiques est réalisée afin d'optimiser la conception des sites.

2.3.3.2 LES ÉMISSIONS LIÉES AUX SCOPES 1 ET 2

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 [1] peut être particulièrement élevé.

(1) Le Pouvoir de Réchauffement Global ou PRG permet de mesurer la contribution d'un gaz à l'effet de serre.

Émissions de gaz à effet de serre Scopes 1 et 2 (GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs)

		Émissions directes (Scope 1) *(en tCO_2e)*	Émissions indirectes (Scope 2) *(en tCO_2e)*		Total émissions directes et indirectes (Scopes 1 & 2) *(en tCO_2e)*		Taux de couverture
			Méthode location-based	Méthode market-based	Méthode location-based	Méthode market-based	
Périmètre courant	**2015**	3 137	2 829	-	5 966	-	72 %
	2016	2 707	2 782	-	5 489	-	78 %
	2017	2 566	4 660	4 302	7 226	6 868	92 %
Périmètre constant	**2015**	2 238	2 281	-	4 519	-	71 %
	2016	1 900	2 154	-	4 054	-	71 %
	2017	1 734	2 056	-	3 790	-	71 %
	Évolution 2016-2017	- 8,7 %	- 4,6 %	-	- 6,5 %	-	
	Évolution 2015-2017	- 22,5 %	- 9,9 %	-	- 16,1 %	-	

À périmètre constant, les émissions de gaz à effet de serre scope 1 et 2 ont été réduites de plus de 16 % entre 2015 et 2017.

Conformément au protocole du CDP (*Carbon Disclosure Project*), les facteurs d'émission les plus pertinents sont utilisés en priorité dans la mesure où ils sont disponibles (cf. schéma ci-dessous).

Intensité carbone par m² (Scopes 1 et 2) (GHG – Int)

		Intensité carbone surfacique *(en kg équivalent CO_2/m^2)*	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	22,5	72 %
	2016	19,1	78 %
	2017	23,7	92 %
Périmètre constant	**2015**	20,4	71 %
	2016	19,1	71 %
	2017	17,4	71 %
	Évolution 2016-2017	- 8,5 %	
	Évolution 2015-2017	- 14,3 %	

N.B. : les émissions de gaz à effet de serre ci-dessus sont calculées avec des facteurs d'émission adaptés pour la méthode location based.

L'intensité carbone moyenne de Mercialys est de 23,7 kg équivalent CO_2/m^2, correspondant à la classe C du DPE centre commercial. À périmètre constant, Mercialys a réduit son intensité carbone surfacique de 14 % entre 2015 et 2017.

Intensité carbone par visiteur (Scopes 1 et 2) (GHG – Int)

		Intensité carbone par visiteur *(en kg équivalent CO_2/visiteur)*	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	0,06	61 %
	2016	0,05	62 %
	2017	0,06	67 %
Périmètre constant	**2015**	0,05	59 %
	2016	0,05	59 %
	2017	0,04	59 %
	Évolution 2016-2017	- 10,5 %	
	Évolution 2015-2017	- 21,6 %	

NB : les émissions de gaz à effet de serre ci-dessus sont calculées avec des facteurs d'émission adaptés pour la méthode location based.

Les émissions de gaz à effet de serre par visiteur ont été réduites de plus de 21 % entre 2015 et 2017.

2.3.3.3 PRENDRE EN COMPTE LE PÉRIMÈTRE LE PLUS LARGE : LE SCOPE 3

En 2017, Mercialys a travaillé à la quantification de son scope 3 afin de mieux appréhender son empreinte carbone élargie. Pour ce faire, la Société a utilisé le GHG Protocol pour quantifier ses émissions selon les 15 catégories prévues par la méthode (produits et services achetés, bien immobilisés, déplacements domicile travail, etc.).

Émissions de gaz à effet de serre Scope 3

* En tonnes équivalent CO_2

Cette analyse carbone a permis d'identifier les principales sources d'émissions de gaz à effet de serre pour Mercialys en 2017, classées par ordre d'importance :

- les produits vendus par les enseignes de ses centres ;
- les déplacements des visiteurs pour se rendre sur ses centres ;
- les consommations d'énergie des preneurs et les émissions amont associées aux consommations de ses centres ;
- les déplacements domicile travail de ses collaborateurs et de ses preneurs.

Cette analyse permettra à Mercialys de prioriser ses actions de réduction en fonction de l'impact carbone des différents postes d'émission et du niveau de maîtrise opérationnelle associée.

Le développement de la mobilité pour réduire l'empreinte carbone

La modification des modes de transport utilisés par les visiteurs pour se rendre sur les centres de Mercialys est une des clés de la réduction de l'empreinte carbone de la Société.

Mercialys 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 avec les sociétés et/ou les associations de ce secteur. Ainsi, la Société 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 le site Internet et l'application mobile du centre, etc.

Mode de venue visiteurs

		Voiture et moto	Transport en commun	Marche	Vélo	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	85,5 %	7,4 %	6,3 %	0,8 %	53 %
	2016	85,5 %	7,4 %	6,2 %	0,8 %	52 %
	2017	74,5 %	14 %	8,9 %	2,5 %	62 %
	Évolution 2016-2017	-	-	-	-	-
	Évolution 2015-2017	- 12,9 %	88,5 %	42,4 %	210,7 %	

En 2017, 75 % des visiteurs utilisent la voiture pour se rendre sur les centres Mercialys. L'enjeu pour la Société est donc important. Il s'agit de faire évoluer les usages vers de nouvelles formes de mobilité, comme le covoiturage par exemple. C'est pourquoi Mercialys a développé un partenariat avec BlaBlaCar. Mercialys met à disposition des visiteurs des places de covoiturage dédiées sur ses centres et ces points de rendez-vous sont référencés sur l'application BlaBlaCar. En 2017, 68 % des centres sont référencés en valeur et 7 255 trajets ont été effectués au départ de ces centres.

Covoiturage

	Part des centres équipés de places covoiturage en valeur	Nombre d'utilisateurs BlaBlaCar des places de covoiturage	Nombre de trajets BlaBlaCar effectués au départ des centres	Taux de couverture
Périmètre courant 2017	68,5 %	10 240	7 255	100 %

Mercialys développe également un réseau de bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides sur son patrimoine afin d'inciter les visiteurs à utiliser ces véhicules moins polluants. Au 31 décembre 2017, 22 bornes étaient disponibles sur le patrimoine de Mercialys.

Bornes de recharge pour véhicules électriques

	Nombre de bornes	Nombre de prises	Part des centres avec des bornes de recharge pour véhicules électriques en valeur	Taux de couverture
Périmètre courant 2017	22	40	37,2 %	100 %

2.3.4 Une gestion responsable des déchets dans une logique d'économie circulaire

Les déchets générés par les centres commerciaux de Mercialys sont de trois types :

- les déchets de chantier, associés à la construction ou à la rénovation des centres ;
- les déchets des visiteurs des centres ;
- les déchets d'exploitation des enseignes locataires.

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.

2.3.4.1 LES DÉCHETS DE CONSTRUCTION

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.

En 2017, les trois principaux projets d'extension de Mercialys (Saint-Étienne, Morlaix et Rennes) ont généré 676 tonnes de déchets.

Aussi, afin de réduire l'impact environnemental de ces déchets, la réutilisation sur site et/ou le tri pour recyclage sont à privilégier. C'est pourquoi le tri des déchets de chantier est un des critères du cahier des charges travaux de Mercialys, annexé au contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Tonnage des déchets de construction

	(en tonnes)	Morlaix	Rennes	Monthieu
Périmètre courant 2017	Déchets Industriels Banals (DIB)	92,8	152,98	202,76
	Gravats	72,48	6,44	105
	Bois	0	29,88	2,72
	Ferrailles à cisailles	0	11,4	0
	Total	**165,28**	**200,7**	**310,48**

2.3.4.2 LES DÉCHETS D'EXPLOITATION

Sur les centres commerciaux, la production de déchets est directement liée aux emballages des produits vendus par les enseignes ainsi qu'à l'organisation logistique de celles-ci.

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 eux-mêmes.

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 des prestataires spécialisés en vue de les revendre comme matière première secondaire. En triant mieux leurs déchets, les enseignes permettent donc aux centres de réduire les charges liées à l'enlèvement et au traitement des déchets et donc le montant des charges refacturées aux locataires.

La responsabilité de Mercialys en matière de déchets est, dès lors, double :

- il s'agit, d'une part, de mettre à disposition les espaces, les équipements et les filières de traitement adaptés pour ses locataires, comme pour les visiteurs des centres ;
- d'autre part, il s'agit de sensibiliser et d'inciter les commerçants à mieux trier leurs déchets.

À périmètre courant, les actifs de Mercialys ont généré 7 270 tonnes de déchets en 2017. Cela représente une moyenne de 182 tonnes de déchets par centre.

Les déchets du patrimoine sont composés de 76 % de DIB (Déchets Industriels Banals), 23 % de cartons et 1 % d'autres déchets (plastiques, bois, ferraille et fermentescibles). 24 % de ces déchets ont été triés en 2017. À périmètre constant, le taux de valorisation a progressé de 13 % entre 2015 et 2017.

(1) Source : Ademe - Le chiffres clés des déchets - édition 2015.

Tonnage de déchets (Waste-Abs, Waste-LfL)

		Quantité totale de déchets *(en tonnes)*	DIB *(en tonnes)*	Carton *(en tonnes)*	Plastique *(en tonnes)*	Fermentescible *(en tonnes)*	Ferraille *(en tonnes)*	Bois *(en tonnes)*	Taux de tri	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	6 518	5 141	1 334	21	22	0	0	21 %	85 %
	2016	7 467	5 970	1 455	24	17	0	0	20 %	91 %
	2017	7 270	5 506	1 651	33	62	4	14	24 %	92 %
Périmètre constant	**2015**	5 317	4 184	1 090	21	22	0	0	21 %	83 %
	2016	5 374	4 519	1 175	24	17	0	0	21 %	83 %
	2017	5 473	4 156	1 270	28	2	4	14	24 %	83 %
	Évolution 2016-2017	- 4,6 %	- 8 %	8,1 %	15,9 %	- 90,6 %			13,6 %	
	Évolution 2015-2017	2,9 %	- 0,7 %	16,5 %	36,7 %	- 92,9 %			13 %	

Près de 60 % des déchets des centres Mercialys ne vont pas à l'enfouissement en 2017.

Répartition des déchets par destination (Waste-Abs, Waste-LfL)

		Recyclés	Réutilisés	Compostage	Incinération avec valorisation énergétique	Incinération sans valorisation énergétique	Enfouissement	Autres	Pas d'information	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	2,1 %	0,0 %	12,7 %	3,2 %	29,5 %	28,3 %	12,1 %	12,1 %	54 %
	2016	1,2 %	0,0 %	6,5 %	5,5 %	39,3 %	25,9 %	10,9 %	10,6 %	58 %
	2017	15,0 %	0,0 %	3,8 %	6,1 %	25,0 %	30,5 %	9,9 %	9,8 %	42 %
Périmètre constant	**2015**	1,8 %	0,0 %	9,4 %	4,9 %	20,3 %	34,2 %	15,5 %	14,0 %	31 %
	2016	1,3 %	0,0 %	4,6 %	5,8 %	32,0 %	32,8 %	12,5 %	10,9 %	31 %
	2017	1,6 %	0,0 %	3,6 %	8,1 %	28,5 %	35,5 %	10,5 %	12,2 %	31 %
	Évolution 2016-2017	19,8 %		- 21,5 %	39,5 %	- 10,9 %	8,2 %	- 16,6 %	12,0 %	
	Évolution 2015-2017	- 12,1 %		- 61,1 %	67,0 %	40,2 %	3,8 %	- 32,4 %	- 12,9 %	

2.3.5 Préserver 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 dès l'entretien des espaces verts de ses centres.

Après avoir fait des audits écologiques sur certains de ses centres, Mercialys a modifié le contrat d'entretien des espaces verts pour :

- mettre en place une démarche « zéro produits phytosanitaires » ;
- lutter contre les espèces invasives, nuisibles à la biodiversité autochtone, qu'elles viennent perturber et détruire ;
- favoriser le recours aux espèces indigènes pour limiter les besoins d'intervention externe.

En 2017, pour poursuivre sa démarche de protection de la biodiversité ordinaire, des ruches ont été installées sur le toit de La Galerie Espaces Fenouillet à Toulouse. Dans le même temps, une animation pédagogique a été mise en place dans le centre pour sensibiliser les clients à la préservation des abeilles. En 2018, au moment de la récolte du miel, les clients seront invités à goûter le miel produit par les ruches du centre et le fonctionnement des ruches leur sera expliqué.

2.3.6 L'eau : réduire les consommations et préserver les ressources aquatiques

2.3.6.1 LES CONSOMMATIONS D'EAU

Les actifs de la Société n'étant pas situés dans des zones de stress hydrique et les activités de la Société n'étant pas fortement consommatrices d'eau, l'eau n'est pas un enjeu matériel pour Mercialys : en 2017, 136 145 m³ d'eau potable ont été consommés sur 89 % du patrimoine en valeur.

À périmètre constant, les consommations d'eau ont diminué de 1 % entre 2015 et 2017.

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, etc.) dans les sanitaires des centres ainsi que par le 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 afin de réduire les consommations associées à ces usages. Enfin, une réflexion sur les types d'espèces végétales choisies par les paysagistes dans le cadre des projets permet également de réduire les besoins en eau pour l'arrosage des espaces verts du centre.

Consommations totales d'eau (Water-Abs, Water-LfL)

		Consommations d'eau *(en m³)*	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	135 459	83 %
	2016	139 763	88 %
	2017	136 145	89 %
Périmètre constant	**2015**	104 914	83 %
	2016	111 067	83 %
	2017	104 172	83 %
	Évolution 2016-2017	- 6,2 %	
	Évolution 2015-2017	- 0,7 %	

Intensité hydrique par m² (Water – Int)

		Intensité hydrique *(en m³/m²)*	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	0,89	83 %
	2016	0,89	88 %
	2017	0,91	89 %
Périmètre constant	**2015**	0,98	83 %
	2016	1,03	83 %
	2017	0,96	83 %
	Évolution 2016-2017	- 6,8 %	
	Évolution 2015-2017	- 1,3 %	

Intensité hydrique par visiteur (Water – Int)

		Intensité hydrique *(en L/visiteur)*	Taux de couverture
Périmètre courant	**2015**	1,22	63 %
	2016	1,27	66 %
	2017	1,14	64 %
Périmètre constant	**2015**	1,21	70 %
	2016	1,28	70 %
	2017	1,19	70 %
	Évolution 2016-2017	- 7,3 %	
	Évolution 2015-2017	- 1,5 %	

2.3.6.2 LA QUALITÉ DE L'EAU

Mercialys s'attache également à la qualité des eaux rejetées, afin de préserver la ressource aquatique ainsi que les écosystèmes qui en dépendent. La majorité des centres Mercialys disposent de séparateurs à hydrocarbures afin de traiter les eaux avant déversement dans le réseau.

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

2.4 SOUTENIR ET RESPONSABILISER NOS COLLABORATEURS DANS UN ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL SÛR ET ÉTHIQUE

Les collaborateurs sont un atout essentiel et les premiers acteurs de la réussite et de la performance de l'entreprise. Ils sont également les ambassadeurs de l'entreprise et de son engagement RSE auprès des différentes parties prenantes externes. C'est pourquoi la fonction ressources humaines est stratégique pour Mercialys et veille particulièrement à l'identification des talents, à la formation de ses collaborateurs et à leur bien-être au travail.

Acteur de référence des centres commerciaux en France, Mercialys se doit d'être exemplaire, en respectant sans ambiguïté les fondamentaux de la déontologie professionnelle. Elle inscrit son activité et ses projets dans une vision responsable et de long terme, formalisée dans une « Charte éthique et code de bonne conduite des affaires ». Ce document rappelle les règles de comportement que l'ensemble des collaborateurs sont engagés à respecter et à défendre dans l'exercice de leurs fonctions.

2.4.1 Déontologie et éthique

2.4.1.1 LE RESPECT DES DROITS FONDAMENTAUX

L'activité de Mercialys s'exerce en France Métropolitaine et dans certains territoires français d'outre-mer (DOM-TOM). Dans l'exercice de ses activités, la Société veille à la constante application des lois nationales et européennes, ainsi qu'au respect des principes fondamentaux dans les domaines des Droits de l'Homme, du droit du travail, du respect de l'environnement et de la lutte contre la corruption et le blanchiment d'argent.

2.4.1.2 LA CHARTE ÉTHIQUE ET CODE DE BONNE CONDUITE DES AFFAIRES

Mercialys affirme son profond attachement aux valeurs supérieures énoncées dans la Déclaration universelle des droits de l'homme, le Pacte international relatif aux droits civils et politiques et le Pacte international relatif aux droits économiques et sociaux dans sa Charte éthique et code de bonne conduite des affaires. Cette dernière 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. Cette charte, remise à chaque nouvel entrant et annuellement rediffusée à l'ensemble des collaborateurs, est disponible en plusieurs langues sur le site Internet de la Société (www.mercialys.fr) et annexée au contrat des principaux prestataires de Mercialys, auxquels elle demande de se conformer.

En 2017, 85 % des collaborateurs de Mercialys [1] ont par ailleurs été formés à l'éthique. Après un exposé de la théorie et des sanctions associées, notamment sur la corruption et les conflits d'intérêt, des cas pratiques ont été étudiés.

2.4.1.3 LE CODE DE DÉONTOLOGIE BOURSIÈRE

En tant que société cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris (code ISIN : FR0010241638, mnémonique : MERY), Mercialys est également tenue à une transparence exemplaire et au respect de la réglementation boursière en vigueur.

La Société est tout particulièrement attentive à prévenir les éventuelles infractions boursières de la part des détenteurs d'informations privilégiées, et s'est dotée pour ce faire d'un code de déontologie boursière qui couvre l'intégralité des obligations en la matière.

Le calendrier prévisionnel de la communication financière précisant notamment les dates prévues de publication des informations périodiques, à savoir les comptes annuels et semestriels et l'information trimestrielle, est publié sur le site internet de la Société.

Le calendrier prévisionnel des « fenêtres négatives » (périodes pendant lesquelles aucune transaction n'est autorisée sur les instruments financiers de Mercialys) est envoyé par le Directeur administratif et financier par email aux initiés permanents, et aux personnes ayant régulièrement accès à des informations sensibles, en amont des publications d'activité et de résultats.

Une sensibilisation au sujet est également dispensée par le Directeur administratif et financier, dans le cadre de réunions de présentation en groupe, à chaque nouvel entrant au sein de la Société, indépendamment de sa mission, de son niveau hiérarchique et de la probabilité de son exposition à des informations privilégiées.

2.4.1.4 LA PROCÉDURE DE LANCEUR D'ALERTE ET LE DÉONTOLOGUE

Depuis le 1er janvier 2018, Mercialys dispose d'un déontologue en charge de la conformité et de l'éthique. Une procédure relative à la protection des lanceurs d'alerte a également été mise en place et présentée à l'ensemble des collaborateurs. Cette dernière garantit la confidentialité de leur démarche. Ainsi, chaque collaborateur, peut en cas de besoin, faire appel au déontologue.

2.4.2 Les effectifs

L'effectif de Mercialys a peu évolué en 2017 (-1,7 % par rapport à 2016).

L'essentiel des effectifs de la Société est sous contrat à durée indéterminée (86 %).

Par ailleurs, en 2017, Mercialys a accueilli 18 stagiaires.

Répartition de l'effectif par type de contrat de travail

	2017		2016		2015	
Effectif en CDI	98	86 %	96	83 %	91	96 %
Effectif en CDD	16	14 %	20	17 %	4	4 %
EFFECTIF TOTAL	**114**	**100 %**	**116**	**100 %**	**95**	**100 %**

2.4.2.1 L'ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

Suivant le statut des collaborateurs, il existe trois types de dispositifs pour l'organisation du temps de travail :

- le forfait jour pour les cadres ;
- le forfait horaire hebdomadaire pour les agents de maîtrise ;
- les horaires hebdomadaires pour les employés.

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

Répartition de l'effectif par durée de travail

	2017		2016		2015	
Effectif en temps complet	102	89 %	106	91 %	85	90 %
Effectif en temps partiel	12	11 %	10	9 %	10	10 %
EFFECTIF TOTAL	**114**	**100 %**	**116**	**100 %**	**95**	**100 %**

Il existe de plus un dispositif de télétravail comme expliqué au paragraphe 2.4.7, page 93.

(1) Hors PDG et alternants.

2.4.2.2 LES MOUVEMENTS DE PERSONNEL

En 2017, Mercialys a recruté 35 collaborateurs. Par ailleurs, 12 alternants ont été accueillis au sein de l'entreprise en 2017 et la Société a fait appel à sept intérimaires.

Une attention particulière a été portée à l'intégration des nouveaux embauchés. Le livret d'accueil et le parcours d'intégration ont été revus pour s'adapter aux évolutions de la Société et de son organisation, proposant notamment à chaque nouvel entrant un parcours adapté aux besoins et spécificités de son poste.

Recrutements (Emp – Turnover)

	2017	2016	2015
Embauches en CDI	22	23	26
Embauches en CDD	13	20	3
TOTAL DES EMBAUCHES	**35**	**43**	**29**

En 2017, afin de renforcer l'attractivité de la marque employeur Mercialys, un travail a été fait sur la visibilité de la Société sur les réseaux sociaux (Linkedin), sur les salons professionnels spécialisés et la valorisation de ses métiers (témoignages vidéo diffusées sur le Linkedin de l'entreprise afin d'illustrer les métiers).

Départs (Emp – Turnover)

	2017	2016	2015
Licenciements pour motif économique	0	0	0
Licenciements pour autres motifs (rupture conventionnelle, motif personnel)	5	5	8
Total des départs	36	21	15
Turnover des CDI	14 %	16 %	17 %

20 départs sont liés à des fins de CDD.

En 2017, 36 salariés ont quitté la Société et le turnover des CDI s'est établi à 14 %.

2.4.3 Développer les compétences

2.4.3.1 LA POLITIQUE GÉNÉRALE DE FORMATION

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

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

Afin d'exprimer leurs besoins et d'exercer leur droit à la formation, les collaborateurs sont invités à formuler leurs souhaits de formation dans le cadre de leur entretien professionnel annuel. Des propositions de formation, diplômantes ou non, peuvent également être formulées au cas par cas par les managers en fonction des besoins identifiés chez leurs salariés, afin d'assurer l'adéquation de leurs connaissances avec l'évolution de leur poste actuel ou d'un futur poste envisagé.

En 2017, 100 % des collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs actions de formation *versus* 64 % en 2016.

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, etc.) ;
- des formations en présentiel transverses, qui peuvent être utiles à l'ensemble des collaborateurs (communication, linguistique...) ;
- des formations en *e-learning*.

Formation (Emp – Training)

	2017	2016	2015
Nombre total d'heures de formation	1 747	1 082	962
Nombre moyen d'heures de formation par salarié	15,3	9,3	10,1
Part des salariés formés	101 %	64 %	62 %
Budget alloué à la formation *(en milliers d'euros)*	198	193	107,2

NB : les heures de formation incluent les salariés qui ont quitté la Société.

Par ailleurs, les collaborateurs de Mercialys sont régulièrement sensibilisés à la protection de l'environnement et à la RSE *via* des interventions de l'équipe RSE en réunion d'équipe ou des diffusions de Merynews dédiées à ces sujets.

2.4.3.2 L'ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

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 2017, 6 jours de congés ont ainsi été « donnés » par des salariés de Mercialys dans le cadre de l'opération « Aidons les Aidants ».

Les collaborateurs de Mercialys sont également invités à participer à la collecte annuelle nationale des Banques Alimentaires, en apportant leur aide aux bénévoles en magasin le dernier week-end de novembre.

Solidarité

	2017	2016	2015
Nombre de jours donnés aux aidants	6	4	5

Par ailleurs, l'engagement des collaborateurs de Mercialys est mesuré à l'aide d'une enquête anonyme réalisée tous les deux ans. Lors du dernier sondage RH en 2016, le taux de participation était de 81 %. L'analyse des résultats et leur partage avec l'ensemble des collaborateurs ont permis de faire émerger des axes d'amélioration qui ont donné lieu à la co-construction d'un plan d'action, partagé par chaque directeur de service avec ses équipes. En 2017, la mise en place du télétravail et la révision du process d'évaluation sont deux illustrations de mise en œuvre de ce plan d'actions.

2.4.4 Les rémunérations

2.4.4.1 LES SALAIRES

En vue de développer son attractivité et de fidéliser ses collaborateurs, Mercialys met en œuvre une politique de rémunération attractive par rapport au secteur d'activité et incitative.

La rémunération des membres de l'encadrement de Mercialys se compose d'un salaire fixe et d'une rémunération variable. La part variable peut varier de 8 à 80 % de la rémunération globale et est corrélée à l'atteinte d'objectifs de trois types, évalués au début de l'année suivante :

- des objectifs quantitatifs pour la société Mercialys ;
- des objectifs individuels, quantitatifs et qualitatifs, associés à la performance du collaborateur évaluée par son manager ;
- des Attitudes et Comportements Managériaux (ACM), comportements et actes managériaux attendus par la Société pour chacun de ses salariés. Les ACM ont été revus en 2016 pour prendre en compte la dimension RSE afin que chaque collaborateur l'intègre à son métier et à son quotidien. Ils s'organisent autour de l'acronyme « LIDERS » : Leadership, Innovation, Décision, Engagement, Responsabilité client et Social et Sociétal.

Évolution des rémunérations

	2017	2016	2015
Augmentation annuelle moyenne des salaires	1 %	1 %	0,7 %

En 2017, le pourcentage moyen d'augmentation prévu par les Négociations Annuelles Obligatoires était de 1 %.

Suite à l'enquête collaborateurs réalisée en 2016, le process d'évaluation des collaborateurs de Mercialys a été revu pour passer d'une fréquence annuelle à une fréquence semestrielle afin de permettre au manager et au collaborateur d'échanger plus régulièrement sur l'atteinte des objectifs et leur éventuelle mise à jour en cours d'année.

2.4.4.2 LES ACTIONS GRATUITES

Mercialys a instauré un plan d'attribution d'actions gratuites afin de fidéliser ses collaborateurs les plus performants. En 2017, un plan d'attribution global, concernant l'ensemble des collaborateurs éligibles a également été mis en œuvre. 43 947 actions ont ainsi été distribuées à titre gracieux.

Pour plus de détails, se reporter au chapitre 3, paragraphe 13.4, page 177.

Actions gratuites

	2017	2016	2015
Nombre d'actions distribuées	43 947	42 464	0

2.4.5 Favoriser 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 et apparence physique.

2.4.5.1 L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES

Les femmes représentent 55 % des effectifs de Mercialys et 43 % des cadres.

Répartition des effectifs par sexe (Diversity – Emp)

	2017		2016		2015	
Femmes cadres	37	43 %	35	43 %	31	40 %
Hommes cadres	49	57 %	46	57 %	46	60 %
Femmes employées	13	87 %	13	59 %	4	67 %
Hommes employés	2	13 %	9	41 %	2	33 %
Femmes agents de maîtrise	13	100 %	13	100 %	12	100 %
Hommes agents de maîtrise	0	0 %	0	0 %	0	0 %
TOTAL DE FEMMES	**63**	**55 %**	**61**	**53 %**	**47**	**49 %**
TOTAL D'HOMMES	**51**	**45 %**	**55**	**47 %**	**48**	**51 %**

En 2017, les femmes représentent 51 % des encadrants [1] au sein de Mercialys.

Égalité dans l'encadrement (Diversity – Emp)

	2017		2016		2015	
Nombre de femmes au Comité de direction	2	22 %	2	22 %	1	14 %
Nombre de femmes au Conseil d'administration	6	50 %	5	42 %	4	36 %

Les femmes représentent également 22 % des effectifs du Comité de direction et 50 % des membres du Conseil d'administration de la Société. Les présidences des trois Comités techniques assistant le Conseil d'administration (Comité des investissements, Comité d'audit, des risques et du développement durable et Comité des nominations et des rémunérations) sont également assurées par des femmes.

Mercialys est donc particulièrement exemplaire en matière d'égalité hommes/femmes à tous les niveaux de responsabilité.

Pour la 4e année consécutive, Mercialys fait d'ailleurs partie des entreprises récompensées au palmarès du meilleur taux de féminisation des instances dirigeantes au sein du SBF 120.

Égalité dans la rémunération (Diversity – Pay)

	2017	2016
Salaire moyen cadres hommes *(en euros)*	70 726	69 989
Salaire moyen cadres femmes *(en euros)*	60 629	66 802
Écart de salaires cadres	- 15 %	- 4 %

NB : Les salaires moyens des employés et agents de maîtrise ne sont pas communiqués en raison du faible effectif concerné
En 2017, l'écart de rémunération entre 2016 et 2017 est dû aux départs de femmes aux profils plus seniors.

Par ailleurs, Mercialys travaille à rendre l'égalité professionnelle effective en termes de rémunération. Afin de garantir une évolution similaire des rémunérations, l'augmentation moyenne de salaire prévue par les accords collectifs est automatiquement appliquée aux salaires des femmes pendant leur congé maternité. De plus, pendant les congés maternité et paternité, Mercialys complète intégralement le différentiel de salaire non pris en charge par la Sécurité sociale.

(1) Agents de maîtrise et cadres.

Égalité dans l'évolution

	2017		2016		2015	
Nombre de femmes promues pendant l'année	1	100 %	1	100 %	3	75 %

100 % des collaborateurs promus en 2017 sont des femmes.

Égalité dans le recrutement

	2017		2016		2015	
Nombre de femmes recrutées dans l'année	21	66 %	24	75 %	13	45 %

Égalité dans la formation (Diversity – Emp)

	2017		2016		2015	
Nombre de femmes formées pendant l'année	61	53 %	51	69 %	32	54 %

2.4.5.2 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 3 axes :

- le recours à des solutions de recrutement adaptées *via* des cabinets de recrutement spécialisés,
- le développement de partenariats avec des écoles pour accueillir des stagiaires ou des jeunes diplômés en situation de handicap. Ainsi, la Société a signé un partenariat avec l'Institut d'Études Politiques de Paris en 2017 pour une durée de 3 ans, en vue de recevoir des candidatures d'étudiants en situation de handicap pour des stages ou des premiers emplois.
- la sensibilisation des collaborateurs et managers *via* l'envoi de mails d'information, notamment pendant la semaine de l'emploi des personnes handicapées.

En 2017, Mercialys ne comptait pas de salarié en situation de handicap au sein de ses effectifs.

Par ailleurs, Mercialys contribue 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).

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

La moyenne d'âge des collaborateurs de Mercialys est de 37 ans.

En 2017, 14 collaborateurs de moins de 26 ans et un collaborateur de plus de 50 ans ont intégré les équipes Mercialys.

Répartition des effectifs par tranche d'âge

	2017		2016		2015	
Effectif de moins de 30 ans	33	29 %	36	31 %	16	17 %
Effectif âgé de 30 à 50 ans inclus	67	59 %	66	57 %	68	71 %
Effectif de plus de 50 ans	14	12 %	14	12 %	11	12 %

2.4.6 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. En 2017, 17 réunions ont eu lieu avec les délégués du personnel.

Les salariés de Mercialys sont couverts par 10 accords collectifs principaux (hors avenant).

Il s'agit des accords suivants :

- l'accord sur le dialogue social du 19 décembre 2016 ;
- l'accord de méthode sur les risques psychosociaux du 22 janvier 2010 ;
- l'accord sur la pénibilité du 4 juillet 2012 ;
- l'accord portant sur le Plan d'Épargne Entreprise (PEE) du 31 juillet 2008 ;
- l'accord portant sur le Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) du 25 septembre 2009 ;
- l'accord sur le Compte Épargne Temps (CET) du 20 mai 2008 ;
- l'accord sur l'Égalité des Chances, la Diversité et la Lutte contre les Discriminations du 14 octobre 2005 ;
- l'accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes du 21 novembre 2011 ;
- l'accord sur les modalités d'aménagement de la journée de solidarité du 29 avril 2005 ;
- l'accord du 7 décembre 2012 relatif au congé aidant familial.

Par ailleurs, en novembre 2017, un nouvel accord sur l'égalité professionnelle a été signé.

Les accords collectifs sont accessibles à l'ensemble des collaborateurs depuis l'intranet.

Conventions collectives

	2017		2016	
Nombre de salariés couverts par une convention collective	114	100 %	116	100 %

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 qui permet aux salariés d'adresser leurs questions à la Direction générale ;
- des petits-déjeuners ont lieu trimestriellement entre le Président et un nombre restreint de collaborateurs. En 2017, 20 collaborateurs ont participé à ces événements.

En 2017, Mery & Co, une *newsletter* bi-annuelle réalisant un focus sur l'un des services de la Société a permis aux collaborateurs de découvrir le métier de l'asset management.

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 réunion plénière Mercialys ainsi que les Réunions d'Informations Financières, auxquelles tous les collaborateurs sont invités et où les résultats et la stratégie de la Société sont présentés.

2.4.7 Assurer la santé et la 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 porte donc la prévention des risques psychosociaux.

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

Accidents du travail (H&S – Emp)

	2017	2016	2015
Accidents mortels	0	0	0
Nombre de maladies professionnelles	0	0	0
Nombre d'accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	0	0	0
Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	0 %	0 %	0 %
Taux de gravité des accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	0 %	0 %	0 %

Absentéisme (H&S – Emp)

	2017	2016	2015
Taux d'absentéisme	3,4 %	3,4 %	3,9 %

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 d'*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.

Le plan d'action élaboré suite à l'enquête d'engagement collaborateurs réalisée en 2016 prévoyait la clarification de la politique de la Société en matière de prévention des risques psychosociaux.

Aussi, en 2017, un questionnaire a été adressé à l'ensemble des collaborateurs pour évaluer trois aspects de cette thématique : l'intensité et la complexité du travail, le rythme de travail et la gestion des émotions. Le taux de participation a été de 72,5 %.

L'objectif, après dépouillement des résultats de ce questionnaire, a été de co-construire la politique de prévention la plus adaptée. Cette dernière s'organise autour de trois axes :

- la mise en place d'actions qui permettent de supprimer le risque ;
- la mise en place d'actions qui réduisent le risque ;
- la mise en place d'actions de réparation après survenance du risque.

Par ailleurs, en 2017, une charte sur le droit à la déconnexion a été partagée par chaque manager avec l'ensemble de ses collaborateurs. Elle définit le droit à la déconnexion et décrit des bonnes pratiques en matière de prévention du risque de stress lié à l'utilisation excessive des outils numériques professionnels.

Le plan d'action co-construit suite à l'enquête collaborateur de 2016 prévoyait également le test d'un dispositif de télétravail. Après deux mois d'essais concluant sur un échantillon de huit collaborateurs, le dispositif a été pérennisé en 2017. Il concerne 22 collaborateurs au 31 décembre 2017. Pour participer au dispositif, un minimum d'un an d'ancienneté est requis.

Télétravail

	2017
Nombre de participants au télétravail	22
Nombre de personnes éligibles au télétravail	58
Taux de participation au dispositif de télétravail	38 %

2.5 MÉTHODOLOGIE ET VÉRIFICATION DES DONNÉES

2.5.1 Note méthodologique

Les indicateurs figurant dans la partie RSE du document de référence Mercialys ont été sélectionnés pour répondre aux exigences externes en matière d'information extra-financière, qu'elles soient d'ordre réglementaire (article 225 de la loi Grenelle 2, article 173 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, loi relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire) ou sectorielles (GRESB, EPRA, etc.).

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

2.5.1.1 PÉRIMÈTRES

A. Périmètre RSE

Le périmètre RSE comprend les actifs présents dans le patrimoine au 31 décembre de l'année, en excluant les actifs « Monoprix » et les lots isolés. Le périmètre RSE est donc uniquement constitué de centres commerciaux.

B. Périmètre courant

Le périmètre courant est composé des actifs du périmètre RSE, auxquels on enlève les acquisitions de l'année.

Conformément aux recommandations du guide de reporting RSE du CNCC, les actifs acquis ou cédés pendant la période de reporting ont été exclus du périmètre de reporting. De la même manière, les actifs en travaux pour lesquels les travaux représentent une création de surface GLA de plus de 20 % sont exclus du périmètre (cf. schéma ci-dessous).

C. Périmètre constant

Le périmètre de reporting constant est composé des actifs du périmètre courant, auxquels on enlève les actifs ayant fait l'objet de travaux pendant l'année.

D. Période de reporting

Les indicateurs environnementaux (consommations d'énergie, consommations d'eau, émissions de gaz à effet de serre, quantités de déchets, etc.) sont reportés sur 12 mois glissants, du 1er octobre 2016 au 30 septembre 2017. Les données renseignées comme « 2016 » correspondent donc aux indicateurs environnementaux calculés du 1er octobre 2015 au 30 septembre 2016 inclus. De même, les données 2015 sont celles consolidées du 1er octobre 2014 au 30 septembre 2015.

Les indicateurs sociaux et sociétaux sont toujours reportés sur une base calendaire, du 1er janvier au 31 décembre 2017.

2.5.1.2 TAUX DE COUVERTURE

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. Les actifs corses sont consolidés à 60 %, conformément au reporting financier.

Pour les taux de couverture à périmètre constant, les valeurs vénales au 31 décembre 2015, année de référence de la stratégie RSE, sont utilisées.

2.5.1.3 EXCLUSIONS

Certaines des informations exigées par l'article 225 de la loi Grenelle 2, par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte et la loi relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire ne sont pas reportées en raison de la nature des activités de Mercialys et de son organisation. Les raisons motivant ces exclusions sont explicitées ci-dessous.

A. 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.

B. La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail relatives : au respect de la liberté d'association, à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession, à l'élimination du travail forcé ou obligatoire et à l'abolition effective du travail des enfants

Mercialys exerce ses activités en France uniquement.

La France a ratifié les huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), à savoir :

1. la convention n° 29 sur le travail forcé ;
2. la convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical ;
3. la convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective ;
4. la convention n° 100 sur l'égalité de rémunération ;
5. la convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé ;
6. la convention n° 111 concernant la discrimination ;
7. la convention n° 138 sur l'âge minimum d'admission à l'emploi ;
8. la convention n° 182 sur les pires formes de travail des enfants.

La France a transcrit dans son droit national les principes fondamentaux de ces conventions.

Plus spécifiquement :

- la liberté d'association est inscrite dans la loi du 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.

C. 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.

D. 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).

E. 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.

F. L'utilisation des sols

En 2017, Mercialys n'a pas engendré d'artificialisation significative des sols.

G. 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 2017, Mercialys n'a constaté dans ses comptes aucune provision pour risque environnemental.

H. Les mesures en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire

En 2017, Mercialys n'a pas réalisé d'action particulière en matière de lutte contre le gaspillage alimentaire. Néanmoins, la Société relaie les initiatives de ses locataires ou des grandes surfaces alimentaires attenantes à ses galeries.

2.5.1.4 DÉFINITIONS

A. Indicateurs sociaux

Les indicateurs sociaux sont reportés sur 100 % des effectifs de la Société.

1. Les effectifs

Les effectifs sont comptabilisés au 31 décembre de l'année N, en incluant les titularisations des CDD et CDI.

2. Les embauches

Les embauches sont comptabilisées en nombre de nouveaux contrats signés.

3. Le taux d'absentéisme

Le taux d'absentéisme est calculé à l'aide du nombre total d'heures d'absence, sans les heures prises pour congé maternité et paternité. Ce taux d'absentéisme est calculé sur la base des heures de présence, composées des heures de travail théoriques et des heures de pause.

B. Indicateurs environnementaux

1. 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.

2. 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, deux centrales sont comptabilisées. De plus, les actifs détenus par une Société dans laquelle Mercialys est minoritaire sont pris en compte dans cet indicateur.

Par ailleurs, la part des consommations d'origine renouvelable publiée au paragraphe 2.3.2.4, page 79, est calculée sur la base des ratios transmis par les différents fournisseurs d'énergie.

3. Les intensités d'usage

Les fréquentations utilisées pour le calcul des intensités d'usage (kWh/visiteur, m^3/visiteur, etc.), sont issues des systèmes de comptage qui équipent certains centres. Elles sont calculées sur la même période que les indicateurs environnementaux, c'est-à-dire du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N.

4. Les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie

Émissions « *location based* »

Les facteurs d'émission « *location based* » utilisés pour obtenir les émissions de gaz à effet de serre générées par les consommations énergétiques sont issus de la Base Carbone 2017.

Ils sont rappelés dans le tableau ci-après.

Facteur d'émission *(en kg CO_2eq/kWh)*	Électricité	Gaz
France métropolitaine	0,0463 pour 2016 et 2017 0,0512 pour 2015	0,184
Corse	0,53	
La Réunion	0,701	

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

Émissions « *market based* »

Les facteurs d'émission « *market based* » sont directement récupérés auprès des différents fournisseurs d'énergie. En cas d'indisponibilité du facteur d'émission pour l'année N au moment de la publication du document de référence, le facteur d'émission N-1 est prise en compte. De plus, pour les actifs pour lesquels l'information n'est pas transmise par le fournisseur d'énergie, le facteur résiduel calculé par l'AIB (*Association of Issuing Bodies*) est pris en compte. Enfin, pour les actifs corses et réunionnais, le facteur d'émission « location based » de la Base Carbone est utilisé.

5. 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 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 des rapports du GIEC. Ils sont rappelés dans le tableau ci-après.

Fluide frigorigène	PRG à 100 ans
R22	2 110
R134A	1 550
R407C	1 920
R410A	2 2 50
R 717	1
RS 45	3 245
RS 70	1 765
R404A	4 550

6. Les émissions de gaz à effet de serre liées du scope 3

Les émissions de gaz à effet de serre du scope 3 ont été calculées sur la base d'estimations. Ainsi, les consommations d'énergie des preneurs inconnues ont été extrapolées sur la base d'un ratio au m^2 fourni par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Les émissions associées aux ventes des produits des enseignes ont été estimées sur la base de ratios monétaires par m^2 par secteur d'activité. Enfin, les émissions liées aux déplacements ont été calculées sur la base d'enquêtes, de données réelles ou d'études INSE.

7. 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.

En cas d'enlèvement par la commune, une méthodologie d'estimation a été construite, sur la base du chiffre d'affaires du centre.

8. 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.

9. Les données du siège social

Les indicateurs environnementaux associés aux bureaux occupés par Mercialys sont ramenés à la surface occupée dans le bâtiment (tantièmes).

10. Les baux verts

Le taux de couverture des annexes environnementales au bail est calculé en pourcentage de signatures de l'année comportant une annexe environnementale au bail. En sont exclus les baux dérogatoires et les avenants au bail.

C. Indicateurs sociétaux

Les emplois hébergés par les centres du patrimoine Mercialys comprennent :

- les emplois des boutiques des centres. Ces emplois ont été recensés précisément sur un échantillon de centres du patrimoine de Mercialys. À partir des surfaces correspondantes, des ratios d'emploi par m^2, spécifiques à chaque secteur d'activité ont été calculés. Ces ratios surfaciques ont permis d'extrapoler les emplois hébergés par les boutiques à l'ensemble des centres à du patrimoine Mercialys ;
- les emplois indirects liés aux prestataires intervenant sur les centres du patrimoine de Mercialys. Les activités suivantes ont notamment été prises en compte : maintenance, nettoyage, assurances et sécurité et gardiennage.

2.5.2 Indicateurs EPRA

Conformément aux bonnes pratiques de reporting de l'EPRA (sBPR), Mercialys reporte ses consommations d'énergie, ses émissions de gaz à effet de serre, les quantités de déchets produites et les consommations d'eau de ses centres et de son siège.

2.5.2.1 MÉTHODOLOGIE ET ÉVOLUTIONS

Les indicateurs de performance EPRA sont renseignés sur le périmètre des parties communes et parties privatives desservies par des installations communes, dans la logique du périmètre de responsabilité opérationnelle de Mercialys.

Les intensités surfaciques sont calculées à l'aide de la surface des parties communes et des surfaces de parties privatives desservies, afin d'avoir une adéquation entre le périmètre desservi et les surfaces prises en compte.

Les indicateurs de performance EPRA sont calculés sur les bases de données réelles, issues des factures. Ils ne font pas l'objet d'estimation.

Les consommations purement privatives, payées directement par les preneurs sont reportées séparément au paragraphe 2.3.2.3, page 79.

Pour chaque indicateur de performance EPRA, le taux de couverture est renseigné en pourcentage de la valeur totale du périmètre RSE.

Les indicateurs de performance EPRA sont renseignés sur une seule typologie d'actifs, le périmètre de reporting ne comportant que des centres commerciaux sur la période de reporting.

Les données publiées font l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant avec un niveau d'assurance modérée. L'avis des Commissaires aux comptes est consultable au paragraphe 2.5.3, page 100.

Les indicateurs de performance EPRA pour les bureaux sont reportés séparément de ceux du portefeuille comme il ne s'agit pas de la même typologie d'actifs et qu'ils ne sont pas détenus par Mercialys.

2.5.2.2 INDICATEURS EPRA POUR LE SIÈGE

Indicateur	Code EPRA	Unité	2015	2016	2017	Évolution 2016/2017
Consommation totale d'électricité	Elec-Abs	MWh	181	225	216	
Consommation totale d'électricité à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	181	225	216	- 4 %
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	137	156	156	
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	137	156	156	0 %
Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	4,0	4,0	4,2	
Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	4,0	4,0	4,2	4 %
Intensité énergétique du bâtiment	Energy-Int	kWh/m²	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Total des émissions directes de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs	tCO_2	1,104	0,736	0,829	
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre	GHG-Indir-Abs	tCO_2	37,6	43,9	43,3	
Intensité carbone du bâtiment	GHG-Int	tCO_2/m^2	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Consommation totale d'eau	Water-Abs	m³	478	608	514	
Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m³	478	608	514	- 15 %
Intensité hydrique du bâtiment	Water-Int	m³/visite	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	tonnes	4,7	5,7	6,2	
		% recyclé	35 %	34 %	34 %	
		% enfoui	65 %	66 %	66 %	
Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	4,7	5,7	6,2	10 %
		% recyclé	35 %	34 %	34 %	0 %
		% enfoui	65 %	66 %	66 %	0 %
Type et nombre d'actifs certifiés	Cert-Tot	% du patrimoine certifié	0	0	0	

2.5.3 Avis du Commissaire aux comptes

RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC [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 2017, présentées dans le rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel ») dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la Société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant, en particulier celles prévues par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Sapin II (lutte contre la corruption).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre octobre 2017 et février 2018 sur une durée totale d'intervention d'environ huit semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 [2].

1. ATTESTATION DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même Code.

Conclusion

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

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

2. AVIS MOTIVÉ SUR LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené deux entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des Directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur, en particulier les recommandations sectorielles de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) ainsi que le Référentiel environnemental et sociétal du Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) de juillet 2013 ;
- 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 [(1)] :

- 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 [(2)] en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente en moyenne 5 % de l'énergie totale consommée et 7 % environ de la valeur vénale du patrimoine Mercialys, considérée comme grandeurs caractéristiques des volets environnementaux.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles formalisées dans le Guide Sectoriel de Reporting RSE du Conseil National des Centres Commerciaux. Selon ce guide, les impacts environnementaux (énergie, eau, déchets) des centres commerciaux sont suivis sur le périmètre des volumes gérés et achetés (usages pour les parties communes et privatives raccordées), exclusion faite de ceux achetés directement par les preneurs.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 15 février 2018

L'Organisme Tiers Indépendant

ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud Associé
développement durable

Bruno Perrin
Associé

(1) **Informations sociales :**
Indicateurs (informations quantitatives) : *l'effectif total inscrit, les embauches et les licenciements, le taux de turnover, le taux d'absentéisme, la part des femmes dans l'encadrement, le taux de fréquence des accidents du travail et le nombre moyen d'heures de formation par collaborateur formé ;*
Informations qualitatives : *l'emploi (effectif total et répartitions, les rémunérations et leur évolution), les conditions de santé-sécurité au travail, les accidents du travail ainsi que les maladies professionnelles, les politiques mises en œuvre en matière de formation, la diversité et l'égalité des chances et de traitement (les mesures prises en matière d'égalité homme-femme, l'emploi et l'insertion des personnes handicapées, la lutte contre les discriminations).*
Informations environnementales et sociétales :
Indicateurs (informations quantitatives) : *les consommations d'énergies ainsi que les consommations corrigées du climat par m² des actifs commerciaux et par visiteur, la part d'énergies renouvelables, les émissions de gaz à effet de serre groupe (scopes 1 et 2 ainsi que l'évaluation faite du scope 3), la part de déchets gérés triés et le taux de valorisation des déchets gérés sur les actifs commerciaux, les consommations d'eau, la proportion de baux verts signés.*
Informations qualitatives : *la politique générale en matière environnementale (l'organisation, les démarches d'évaluation et de certification BREEAM), les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, l'impact territorial (emplois directs, indirects et induits), l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans la politique d'achat et dans les relations avec les fournisseurs et sous-traitants des enjeux sociaux et environnementaux, la satisfaction des visiteurs et des preneurs.*

(2) *Centres commerciaux La Galerie Géant La Valentine à Marseille et La Galerie Géant Annemasse à Annemasse.*

3 736,7 M€
Valeur du patrimoine droits inclus

20,86 €
ANR/action

1,24 €
FFO/action

La Galerie Géant Quimper

3

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

3.1 Comptes consolidés 104

3.1.1 États financiers 104

3.1.2 Notes annexes 108

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 159

3.2 Comptes sociaux 163

3.2.1 États financiers 163

3.2.2 Notes annexes 166

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 189

3.2.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 193

3.2.5 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices 198

3.2.6 Information sur les délais de paiement de la société Mercialys SA 199

3.1 COMPTES CONSOLIDÉS

3.1.1 États financiers

3.1.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	12/2017	12/2016
Revenus locatifs		**185 318**	**189 795**
Impôt foncier non récupéré		(1 248)	(1 159)
Charges locatives non récupérées		(4 656)	(3 165)
Charges sur immeubles		(7 227)	(7 407)
Loyers nets	**6.1**	**172 188**	**178 065**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6.2	4 066	3 359
Autres produits	6.3	277	400
Autres charges	6.4	(9 065)	(8 813)
Charges de personnel	6.5	(12 398)	(12 520)
Dotations aux amortissements	6.6	(34 822)	(30 536)
Reprises/(Dotations) aux provisions		(1 528)	(1 116)
Autres produits opérationnels	6.7	178 364	104 568
Autres charges opérationnelles	6.7	(172 005)	(81 360)
Résultat opérationnel		**125 077**	**152 046**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		156	140
Coût de l'endettement financier brut		(30 219)	(30 541)
(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette	**14.1.1**	**(30 063)**	**(30 401)**
Autres produits financiers	14.1.2	254	1 159
Autres charges financières	14.1.2	(2 173)	(2 029)
Résultat financier		**(31 982)**	**(31 271)**
Impôt	7	(645)	(2 736)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	2 540	709
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**94 991**	**118 748**
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle		8 324	8 699
Dont part du Groupe		86 666	110 049
Résultat par action	**21.3**		
Résultat net, part du Groupe *(en euro)*		0,94	1,20
Résultat net dilué, part du Groupe *(en euro)*		0,94	1,20

3.1.1.2 ÉTATS DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	12/2017	12/2016
Résultat net de l'ensemble consolidé		94 991	118 748
Éléments recyclables ultérieurement en résultat		**246**	**57**
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		375	87
Effets d'impôt		(129)	(30)
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat		**(148)**	**(56)**
Écarts actuariels		(226)	(85)
Effets d'impôts		78	29
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts		**98**	**1**
RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**95 088**	**118 749**
Dont part des intérêts ne donnant pas le contrôle		8 324	8 699
Dont part du Groupe		**86 764**	**110 050**

3.1.1.3 BILAN CONSOLIDÉ

Actifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2017	12/2016
Immobilisations incorporelles	8.1	2 486	2 016
Immobilisations corporelles	8.1	10	12
Immeubles de placement	8.1	2 305 414	2 325 268
Participations dans les entreprises associées	3.5	38 445	39 039
Autres actifs non courants	10	37 529	54 672
Actifs d'impôts différés	7	319	422
Actifs non courants		**2 384 203**	**2 421 429**
Créances clients	12	15 839	29 793
Autres actifs courants	13	59 713	56 931
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	196 913	15 578
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	8.2	113	60 949
Actifs courants		**272 578**	**163 251**
TOTAL ACTIFS		**2 656 781**	**2 584 680**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2017	12/2016
Capital social		92 049	92 049
Primes, titres autodétenus et autres réserves		626 468	636 569
Capitaux propres part du Groupe		718 517	728 618
Intérêts ne donnant pas le contrôle	21.5	202 023	205 597
Capitaux propres	**21**	**920 540**	**934 215**
Provisions non courantes	23	857	551
Dettes financières non courantes	14	1 377 454	1 239 610
Dépôts & cautionnements		22 694	22 646
Passifs d'impôts différés	7.2	578	578
Passifs non courants		**1 401 583**	**1 263 385**
Dettes fournisseurs	15	12 516	19 561
Dettes financières courantes	14	281 396	312 849
Provisions courantes	23	6 265	5 048
Autres dettes courantes	16	34 432	49 338
Dettes d'impôt exigible courant	16	49	284
Passifs courants		**334 658**	**387 080**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**2 656 781**	**2 584 680**

3.1.1.4 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Notes	12/2017	12/2016
Résultat net, part du Groupe		86 666	110 049
Intérêts ne donnant pas le contrôle		8 324	8 699
Résultat net de l'ensemble consolidé		**94 991**	**118 748**
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	6.6	43 590	37 074
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		421	147
Autres charges/(Produits) calculés [1]		(1 775)	(2 984)
Quote-part de résultat des entreprises associées	3.5	(2 540)	(709)
Dividendes reçus des entreprises associées	3.5	2 625	881
Résultat sur cessions d'actifs		(14 965)	(29 075)
Capacité d'Autofinancement (CAF)		**122 346**	**124 082**
Coût/(Produit) de l'endettement financier net		30 063	30 401
Charge d'impôt (y compris différé)		645	2 736
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		**153 055**	**157 219**
Impôts perçus/(versés)		(2 547)	(3 446)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [2]		13 491	(2 980)
Variation des dépôts et cautionnements		48	(294)
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		**164 046**	**150 499**
Décaissements liés aux acquisitions :			
■ d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.2 / 8.1.2.3	(102 808)	(175 655)
■ d'actifs financiers non courants		-	-
Encaissements liés aux cessions :			
■ d'immeubles de placement et autres immobilisations [3]	4.3	164 173	151 533
■ d'actifs financiers non courants		-	120
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle [4]		(26 956)	(80 170)
Incidence des variations de périmètre en lien avec des entreprises associées [5]		-	(37 363)
Variation des prêts et avances consentis [6]		(23)	(3 100)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**34 386**	**(144 636)**
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	22	(57 829)	(52 328)
Acompte sur dividendes	22	(37 637)	(39 432)
Dividendes versés aux intérêts ne donnant pas le contrôle		(11 468)	(9 259)
Autres opérations avec les actionnaires [7]		(1 260)	-
Variations des actions propres		(1 100)	466
Augmentation des emprunts et dettes financières [8]		1 281 260	1 001 500
Diminution des emprunts et dettes financières [8]		(1 164 500)	(877 500)
Intérêts financiers nets perçus	4.4	29 997	23 807
Intérêts financiers nets versés	4.4	(54 724)	(50 827)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		**(17 260)**	**(3 574)**
VARIATION DE TRÉSORERIE		**181 171**	**2 291**
Trésorerie nette d'ouverture	14	15 298	13 007
Trésorerie nette de clôture	14	196 469	15 298
Dont :			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		196 913	15 578
Concours bancaires		(444)	(280)
(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :			
- la désactualisation des baux à construction (cf. note 10, p. 134)		*(546)*	*(483)*
- droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail		*(1 720)*	*(2 049)*
- l'étalement des frais financiers		*399*	*373*
- intérêts sur prêts non cash		*-*	*(894)*
(2) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :			
Créances clients		*13 935*	*(4 317)*
Dettes fournisseurs		*(7 046)*	*(2 377)*
Autres créances et dettes		*6 602*	*3 650*
Stocks de promotion immobilière		*-*	*64*
		13 491	***(2 980)***

(3) En 2017, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cinq galeries de services cédés au groupe Casino pour 36,0 millions d'euros, de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet cédé au groupe Casino pour 30,6 millions d'euros, du site de Poitiers Beaulieu pour 69,7 millions d'euros, du site de Fontaine-lès-Dijon pour 24,9 millions d'euros et du site de Rennes Saint Grégoire pour 2,3 millions d'euros. Ces montants sont nets de frais.
En 2016, les encaissements liés aux cessions étaient essentiellement composés des murs d'hypermarchés de Rennes et Anglet pour 57,0 millions d'euros net de frais et des galeries de Niort et Albertville pour 87,9 millions d'euros.

(4) En décembre 2017, La Diane a racheté au groupe Casino les titres de la société Sacré Cœur portant le projet du Port à la Réunion pour 15,7 millions d'euros et le compte courant d'associé pour 11,2 millions d'euros.
En 2016, Mercialys avait exercé l'option d'achat qu'elle détenait sur le projet d'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet entraînant la consolidation en intégration globale des sociétés Fenouillet Immobilier et Fenouillet Participation. Les incidences des variations de périmètre avec changement de contrôle de (80,2) millions d'euros étaient composées de la trésorerie acquise des sociétés Fenouillet Immobilier et Fenouillet Participation pour (44,4) millions d'euros, du remboursement du compte courant de Fenouillet Participation au partenaire pour (25,5) millions d'euros et au prix d'acquisition des titres Fenouillet Participation pour (1,1) millions d'euros.
Le décaissement total était de (97,9) millions d'euros dont les flux étaient présentés dans d'autres postes du tableau de flux dont principalement (23,8) millions d'euros en acquisitions d'immeubles de placement et 9,7 millions d'euros en BFR.

(5) Le 28 juin 2016, dans le cadre des apports des biens immobiliers effectués à la SCI Rennes Anglet, Mercialys avait participé à l'apport en capital à la SCI à hauteur de 7,7 millions d'euros (quote-part de détention de 30 %), pour la partie des apports réalisés à titre pur et simple.

(6) Mercialys avait participé au cours du premier semestre 2016 à une augmentation de capital de la SCI AMR pour 3,8 millions d'euros.

(7) En décembre 2017, Mercialys a acquis l'intégralité des titres de participation détenus par le minoritaire de la SCI Kerbernard pour un montant de 1,3 million d'euros.
En décembre 2016, Mercialys avait participé à une nouvelle augmentation de capital de la SCI AMR à hauteur de 25,9 millions d'euros. Cette augmentation de capital inégalement souscrite avait conduit à la diminution du taux de détention de la SCI AMR par Mercialys qui détient désormais 39,9 %.
Mercialys avait consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élevait à 3 064 milliers d'euros à fin décembre 2016.

(8) Les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent aux variations des billets de trésorerie ainsi qu'à la mise en place du nouvel emprunt obligataire pour 148 260 milliers d'euros net de frais. (cf. note 14.2.6, p. 140).
En 2016, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondaient uniquement aux variations des billets de trésorerie.

3.1.1.5 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital [1]	Titres autodétenus	Réserves et résultats consolidés	Écarts actuariels	Actifs financiers disponibles à la vente	Capitaux propres Part du Groupe [2]	Intérêts ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
Au 1er janvier 2016	**92 049**	**482 834**	**(3 311)**	**137 317**	**(93)**	**1 226**	**710 024**	**206 159**	**916 183**
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	-	(56)	57	1	-	1
Résultat de l'exercice	-	-	-	110 049	-	-	110 049	8 699	118 748
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**110 049**	**(56)**	**57**	**110 050**	**8 699**	**118 749**
Opérations sur actions propres (cf. note 21, p. 146)	-	-	1 155	(452)	-	-	703	-	703
Soldes des dividendes versés au titre de 2015	-	-	-	(52 328)	-	-	(52 328)	(9 259)	(61 587)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2016	-	-	-	(39 432)	-	-	(39 432)	-	(39 432)
Autres variations des parts d'intérêts sans prise/perte de contrôle des filiales [3]	-	-	-	(546)	-	-	(546)	-	(546)
Paiements en actions	-	-	-	147	-	-	147	-	147
Au 31 décembre 2016	**92 049**	**482 834**	**(2 156)**	**154 757**	**(149)**	**1 283**	**728 618**	**205 597**	**934 215**
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	-	(148)	246	98	-	98
Résultat de l'exercice	-	-	-	86 666	-	-	86 666	8 324	94 991
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**86 666**	**(148)**	**246**	**86 765**	**8 324**	**95 089**
Opérations sur actions propres (cf. note 21, p. 146)	-	-	(787)	(206)	-	-	(993)	-	(993)
Soldes des dividendes versés au titre de 2016	-	-	-	(57 829)	-	-	(57 829)	(11 468)	(69 297)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2017	-	-	-	(37 637)	-	-	(37 637)	-	(37 637)
Autres variations des parts d'intérêts sans prise/perte de contrôle des filiales [3]	-	-	-	(828)	-	-	(828)	(432)	(1 260)
Paiements en actions	-	-	-	421	-	-	421	-	421
Au 31 décembre 2017	**92 049**	**482 834**	**(2 943)**	**145 345**	**(297)**	**1 529**	**718 517**	**202 023**	**920 540**

(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.
(2) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.
(3) À fin décembre 2017, Mercialys a acquis l'intégralité des titres de participation de la SCI Kerbernard au minoritaire pour un montant de 1 260 milliers d'euros.
À fin décembre 2016, les variations des parts d'intérêts sans prise ou perte de contrôle des filiales étaient relatives à l'incidence de la variation du taux de détention de la SCI AMR.

3.1.2 Notes annexes

Note 1 Principes, règles et méthodes comptables 110
1.1 Référentiel 110
1.2 Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés 113

Note 2 Faits marquants de l'exercice 114

Note 3 Périmètre de consolidation 114
3.1 Opération de périmètre 2017 115
3.2 Opération de périmètre 2016 116
3.3 Liste des sociétés consolidées 117
3.4 Évaluation du contrôle 117
3.5 Participations dans les entreprises associées et les coentreprises 119

Note 4 Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie 120
4.1 Réconciliation entre la variation de trésorerie et la variation de dette financière nette 121
4.2 Réconciliation des acquisitions d'immobilisations 121
4.3 Réconciliation des cessions d'immobilisations 121
4.4 Réconciliation des intérêts financiers nets versés 121

Note 5 Information sectorielle 122

Note 6 Informations sur le résultat opérationnel 122
6.1 Loyers nets 122
6.2 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités 123
6.3 Autres produits 124
6.4 Autres charges 124
6.5 Charges de personnel 124
6.6 Amortissements, provisions et dépréciations 124
6.7 Autres produits et charges opérationnels ... 125

Note 7 Impôts 125
7.1 Charge d'impôts 126
7.2 Impôts différés 126

Note 8 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement 127
8.1 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement 128
8.2 Immeubles de placement détenus en vue de la vente 133

Note 9 Contrats de location financement 134

Note 10 Autres actifs non courants 134

Note 11 Dépréciation des actifs non courants ... 135

Note 12 Créances clients et comptes rattachés .. 136

Note 13 Autres actifs courants 136

Note 14 Structure financière 137
14.1 Résultat financier 137
14.2 Actifs et passifs financiers 138

Note 15 Dettes fournisseurs 141

Note 16 Autres dettes courantes et dette d'impôt 141

Note 17 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments ... 142
17.1 Actifs financiers 142
17.2 Passifs financiers 142

Note 18 Hiérarchie des justes valeurs 143
18.1 Actifs financiers disponibles à la vente 144
18.2 Instruments financiers dérivés 144
18.3 Emprunt obligataire 144

Note 19 Instruments dérivés 144

Note 20 Gestion du risque financier 145
20.1 Risque de crédit 145
20.2 Risque de liquidité 145
20.3 Risque de marché 146

Note 21 Capitaux propres et résultat par action ..146
21.1 Capital social 147
21.2 Gestion du capital 147
21.3 Résultat par action 147
21.4 Paiement en actions 148
21.5 Intérêts ne donnant pas le contrôle 149

Note 22 Dividendes....150

Note 23 Provisions 150
23.1 Décomposition et variations 151
23.2 Principales hypothèses retenues pour la détermination du montant des engagements relatifs aux régimes à prestations définies 151

Note 24 Engagements hors bilan....152
24.1 Engagements liés à l'activité courante 152
24.2 Engagements liés aux opérations exceptionnelles.... 153
24.3 Engagements contrats de location simple . 153

Note 25 Transactions avec les parties liées....154
25.1 Identification de la société consolidante.... 154
25.2 Baux consentis par le Groupe à des sociétés du groupe Casino 154
25.3 Activités de Property Management 154
25.4 Convention de partenariat avec Casino 154
25.5 Convention de prestation de services avec Casino 154
25.6 Convention de prestation de conseil entre les sociétés du groupe Mercialys et le groupe Casino 155
25.7 Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino 155
25.8 Conventions conclues avec le groupe Casino dans le cadre des opérations d'acquisition de portefeuilles d'actifs immobiliers 155
25.9 Conventions de mandat de vente exclusif avec IGC Services.... 155
25.10 Cession Fontaine-lès-Dijon.... 156
25.11 Transactions de la SCI Rennes Anglet avec les parties liées 156
25.12 Transactions avec la SCI AMR.... 156
25.13 Transactions dans le cadre de l'achat des titres Sacré Cœur 156
25.14 Rémunérations brutes allouées aux principaux dirigeants 156
25.15 Transactions avec les parties liées – Récapitulatif....157
25.16 Autres transactions avec les entreprises associées....157

Note 26 Honoraires des Commissaires aux comptes 158

Note 27 Effectif....158

Note 28 Événements postérieurs à la clôture....158

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 2017 reflètent la situation comptable de la Société et de ses filiales et coentreprises ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées.

En date du 14 février 2018, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2017.

Note 1 Principes, règles et méthodes comptables

1.1 RÉFÉRENTIEL

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS *(International Financial Reporting Standards)* publiées par l'IASB *(International Accounting Standards Board)* telles qu'adoptées par l'Union européenne qui sont applicables au 31 décembre 2017.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante (https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr).

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 2017

L'Union européenne a adopté les textes suivants qui sont d'application obligatoire par le Groupe pour son exercice ouvert le 1er janvier 2017. Ces nouveaux textes présentés ci-dessous, qui trouvent à s'appliquer dans le Groupe, n'ont pas d'incidence matérielle sur les états financiers consolidés du Groupe et sauf indication contraire sont d'application rétrospective.

Amendements à IAS 12 – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes

Ces amendements viennent clarifier certains principes relatifs à la comptabilisation des impôts différés actifs relatifs aux moins-values latentes sur les instruments de dettes comptabilisés à la juste valeur, afin de répondre aux diversités de pratique.

Amendements à IAS 7 – Informations à fournir liées aux activités de financement

Ces amendements sont d'application prospective. Ils imposent aux entités de fournir des informations supplémentaires permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans leurs activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie.

Pour répondre à cette obligation, les entités devront fournir les informations sur les variations suivantes des passifs issus des activités de financement :

(a) les changements issus des flux de trésorerie de financement ;

(b) les changements découlant des prises ou pertes de contrôle ;

(c) les effets de variation des cours des monnaies étrangères ;

(d) les variations de juste valeur ;

(e) les autres changements.

Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur

Textes adoptés par l'Union européenne à la date de clôture

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 2017 et qui sont applicables au Groupe :

Norme (date d'application pour le Groupe sous réserve de l'adoption par l'UE)	Description de la norme
IFRS 9 *Instruments financiers* (1er janvier 2018)	Cette norme est d'application rétrospective. Elle propose une approche 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 amendements *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus 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 tels que les contrats de location, les contrats d'assurance et les instruments financiers). Le principe de base est de comptabiliser le produit lors du transfert de contrôle de biens ou de services à un client, et ce pour un montant qui reflète le paiement que l'entité s'attend à recevoir en contrepartie de ces biens ou services. La norme a fait l'objet de clarifications qui comprennent peu de modifications de la norme proprement dite mais davantage de modifications des bases de conclusions et des exemples illustratifs. Ces amendements portent principalement sur les questions d'identification des obligations de prestation, la distinction agent/principal et les licences de propriété intellectuelle.
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.

Au regard d'IFRS 9 et d'IFRS 15, le Groupe appliquera ces deux nouvelles normes au 1er janvier 2018.

L'application de la norme IFRS 9 produira au 1er janvier 2018 des retraitements non significatifs sur les trois points suivants :

- En application d'IAS 39, le Groupe appliquait la comptabilité de couverture de juste valeur aux opérations de variabililisation et de refixation portant sur la dette obligataire. La mise en place d'IFRS9 n'oblige pas à modifier cette comptabilisation de couverture de juste valeur des empilements de dérivés pratiquée sous IAS 39. Néanmoins, le Groupe envisage d'appliquer une autre approche éligible sous IFRS 9 qui consiste à agréger un dérivé avec une exposition et de les qualifier ensemble d'élément couvert et de considérer un deuxième dérivé comme la couverture de cette position agrégée ; cette deuxième relation de couverture serait qualifiée de couverture de flux de trésorerie. L'application de ce changement s'effectuerait prospectivement à compter du 1er janvier 2018. Les incidences chiffrées sont en cours.
- Le traitement de l'échange obligataire visant l'obligation 2019 intervenue en 2014.

  IFRS 9 modifie le traitement comptable des renégociations de dettes ne donnant pas lieu à décomptabilisation. Sous IFRS 9, une dette renégociée doit être maintenue à son taux d'intérêt effectif d'origine et l'impact lié à la renégociation (gain ou charge) constaté immédiatement en compte de résultat.

  L'application rétrospective de ce nouveau principe à la dette obligataire échangée en 2014 conduit au 1er janvier 2018 à diminuer les dettes financières d'un montant estimé de 4,3 millions d'euros en contrepartie des capitaux propres. Les charges d'intérêts annuelles, reflétant le TIE d'origine, augmenteront progressivement d'un montant estimé de 0,7 million d'euros en 2018, de 0,8 million d'euros en 2019 et 2020, de 0,9 million d'euros en 2021 et 2022 et de 0,2 million d'euros en 2023.
- Le niveau de dépréciations de créances.

  L'application de la nouvelle méthodologie de dépréciation préconisée par IFRS 9 à savoir la comptabilisation des pertes attendues dès l'origine sur l'ensemble des créances se traduira au 1er janvier 2018 par une augmentation de la provision inférieure à environ 0,1 million d'euros.

Le Groupe n'anticipe aucun impact significatif relatif à l'application de la norme IFRS 15 sur la reconnaissance des revenus.

L'adoption de la norme IFRS 16 se traduira par la reconnaissance de la quasi-totalité des contrats de location au bilan. Une exemption facultative existe pour les contrats de location de courte durée et dont le bien sous-jacent est de faible valeur. La norme supprime la distinction actuelle entre les contrats de location simple et les contrats de location financement et exige la reconnaissance d'un actif (le droit d'utilisation du bien loué) et un passif financier à payer des loyers pour pratiquement tous les contrats de location. La charge de loyer sera remplacée par une charge d'amortissement et une charge d'intérêt financier et les indicateurs de performance tels que le résultat opérationnel courant et l'EBITDA seront impactés.

L'adoption de la norme IFRS 16 impactera principalement la comptabilisation des baux d'exploitation des magasins et des entrepôts du Groupe et se traduira par la reconnaissance de la quasi-totalité des contrats de location au bilan. Une exemption facultative existe pour les contrats de location de courte durée et dont le bien sous-jacent est de faible valeur. La norme supprime la distinction actuelle entre les contrats de location simple et les contrats de location financement et exige la reconnaissance d'un actif (le droit d'utilisation du bien loué) et un passif financier à payer des loyers pour pratiquement tous les contrats de location. La charge de loyer sera remplacée par une charge d'amortissement et une charge d'intérêt financier et les indicateurs de performance tels que le résultat opérationnel courant et l'EBITDA seront impactés. Le Groupe estime que le résultat net consolidé pourrait également être affecté compte tenu d'une courbe de loyers généralement plus élevée en début de bail c'est-à-dire, une charge dégressive, contrairement à une charge linéaire reconnue sous la norme actuelle. Les flux de trésorerie d'exploitation seront, par ailleurs, plus élevés dans la mesure où les paiements relatifs à la composante principale du passif financier ainsi que les intérêts associés seront présentés dans les activités de financement.

Enfin, le Groupe n'a pas encore pris de décision quant à la méthode de transition, à savoir une approche rétrospective simplifiée ou bien une approche rétrospective complète.

Textes non 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 non encore adoptés par l'Union européenne et qui sont applicables au Groupe :

Norme (date d'application pour le Groupe)	Description de la norme
Améliorations annuelles des normes IFRS - cycle 2014-2016 (1er janvier 2018)	La principale norme concernée est IFRS 12 - Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités. Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils viennent préciser que les dispositions de la norme IFRS 12 s'appliquent également aux intérêts détenus dans des filiales, entreprises associées ou coentreprises classés comme « détenus en vue de la vente » selon IFRS 5 (à l'exception des informations financières résumées qui ne sont pas à fournir).
Amendements à IFRS 2 *Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions* (1er janvier 2018)	Ces amendements sont d'application prospective. Ils précisent le traitement comptable des problématiques suivantes : - les effets des conditions d'acquisition des droits (« vesting conditions » et « non-vesting conditions ») sur l'évaluation d'un paiement sur base d'actions réglé en trésorerie : l'évaluation de la dette d'un plan « cash settled » suit la même approche que celle applicable au plan « equity-settled », - les paiements fondés sur des actions soumis à une retenue fiscale : un tel plan est intégralement qualifié d'« equity-settled » (y compris la retenue à la source) si en l'absence d'une telle retenue à la source le plan aurait été exclusivement réglé par remise d'instruments de capitaux propres ; - modification d'un plan qui ne serait plus réglé en trésorerie mais en instruments de capitaux propres : la transaction doit être réévaluée par référence à la juste valeur des instruments de capitaux propres attribués à la date de modification, l'ancienne dette est décomptabilisée et la différence entre ces deux valeurs est comptabilisée en résultat.
Amendements à IAS 40 *Transferts des immeubles de placement* (1er janvier 2018)	Ces amendements sont d'application prospective. Ils viennent clarifier les conditions de transfert d'un bien immobilier depuis la catégorie des immeubles de placement ou vers celle-ci. Par ailleurs, il est précisé que la liste d'exemples d'éléments probants attestant un changement d'utilisation est une liste non exhaustive.
Interprétation IFRIC 22 *Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée* (1er janvier 2018)	Cette interprétation est d'application rétrospective ou prospective. Il s'agit d'une interprétation de la norme IAS 21 - Effets des variations des cours des monnaies étrangères. Elle vient préciser le cours de change à utiliser lorsqu'un paiement anticipé a été effectué.
Interprétation IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux (1er janvier 2019)	Cette interprétation est d'application rétrospective totale ou partielle. Cette interprétation clarifie les modalités de reconnaissance et d'évaluation des actifs et passifs d'impôt courant et différé prévues par la norme IAS 12 - Impôt sur le résultat, dans le cas spécifique d'un traitement fiscal incertain. L'interprétation précise notamment : - la manière d'apprécier l'unité de compte à retenir ; - que le risque de détection par l'administration fiscale doit être pris en compte à 100 % ; - que le principe de comptabilisation repose sur la probabilité (au sens « plus probable qu'improbable ») de recevoir l'actif ou de payer le passif ; - que le principe d'évaluation de la provision (en cas d'improbabilité d'acceptation par l'administration fiscale du traitement fiscal incertain) repose sur l'estimation du montant que l'entité s'attend à payer ou à recouvrer selon (i) la méthode du montant le plus probable ou (ii) la moyenne pondérée des différents scenarii possibles.

Norme (date d'application pour le Groupe)	Description de la norme
Amendements à IFRS 9 *Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative* (1er janvier 2019)	Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils élargissent le périmètre des actifs financiers comptabilisés au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et clarifient le respect du critère « SPPI » (paiement seulement du principal et des intérêts) de certains instruments de dette contenant une clause de paiement anticipé lorsque l'exercice de cette clause entraîne un remboursement raisonnablement inférieur à la somme du capital et des intérêts restant dus.
Amendements à IAS 28 *Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises* (1er janvier 2019)	Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils viennent préciser qu'IFRS 9, y compris les dispositions relatives à la dépréciation, s'applique aux intérêts à long terme dans les entreprises associées et les coentreprises.
Améliorations annuelles des normes IFRS - cycle 2015-2017 (1er janvier 2019)	Les principales normes concernées sont : - IAS 12 - Impôts sur le résultat : ces amendements précisent que les conséquences fiscales des distributions de dividendes doivent être présentées en résultat, en capitaux propres ou dans les autres éléments du résultat global, selon la présentation initiale des transactions qui sont à l'origine des profits distribuables. Ces amendements sont d'application rétrospective limitée à la première période comparative présentée. - IAS 23 - Coûts d'emprunt : les amendements précisent qu'un emprunt spécifique est requalifié d'emprunt « général » lorsque l'actif est prêt pour son utilisation ou sa vente. Ces amendements sont d'application prospective.

Ces interprétations et amendements ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés 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, p. 128).

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 (cf. note 3, p. 114).

Note 2 Faits marquants de l'exercice

CESSION DE CINQ GALERIES DE SERVICES

En janvier 2017, Mercialys a cédé au groupe Casino cinq galeries de services pour un montant total de 38,9 millions d'euros acte en mains (cf. note 25.15, p. 157). Ces arbitrages ont porté sur des actifs diffus, dont la taille individuelle (inférieure à 5 000 m²) ne permet pas la mise en place de projets globaux de transformation.

CESSION DE L'HYPERMARCHÉ TRANSFORMÉ DE TOULOUSE

En janvier 2017, Mercialys a cédé au groupe Casino l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet pour un montant de 32,8 millions d'euros acte en mains (cf. note 25.15, p. 157). Mercialys avait mis en œuvre deux projets de création de surfaces additionnelles de galeries marchandes sur les surfaces de l'hypermarché permettant de renforcer l'attractivité du site.

CESSION DU CENTRE COMMERCIAL DE POITIERS

En juin 2017, Mercialys a conclu la vente du site de Poitiers Beaulieu avec un family office financé par HSBC pour 78 millions d'euros acte en mains, tenant compte d'un complément de prix non comptabilisé de 2 millions d'euros (cf. note 24.1.1.3 p. 152).

CESSION DU CENTRE COMMERCIAL DE FONTAINE-LÈS-DIJON

En juillet 2017, Mercialys a cédé à un fonds constitué par Stam Europe pour le compte de Helaba Invest le site de Fontaine-lès-Dijon pour 27,5 millions d'euros acte en mains.

ÉMISSION OBLIGATAIRE DE 150 MILLIONS D'EUROS *VIA* UN PLACEMENT PRIVÉ

En novembre 2017, Mercialys a réalisé, dans le cadre d'un placement privé, une émission obligataire d'un montant de 150 millions d'euros à maturité 2027, rémunérée au taux fixe de 2 % et offrant un rendement de *mid-swap* 10 ans + 110 points de base. Cette opération s'est inscrite dans le cadre des besoins généraux de la Société, incluant notamment le refinancement partiel de la souche obligataire de 479,7 millions d'euros et portant un coupon de 4,125 % arrivant à échéance en mars 2019 (cf. note 14.2.3, p. 140).

ACQUISITION D'UN PROJET DE DÉVELOPPEMENTS DE PRÈS DE 9 000 M² AU PORT (LA RÉUNION) AUPRÈS DU GROUPE CASINO

En décembre 2017, Mercialys a fait l'acquisition auprès du groupe Casino de la société Sacré Cœur portant un projet d'extension de 8 900 m² du centre commercial du Port à La Réunion. Cette acquisition a été réalisée sur la base d'un prix de 27,7 millions d'euros (cf. note 25.15, p. 157). Mercialys a signé un contrat de promotion immobilière de 40,8 millions d'euros avec le groupe Casino sur les travaux restants à réaliser. Le coût total du projet d'extension pour Mercialys s'élèvera à 75 millions d'euros. La livraison de ce projet est prévue à horizon fin 2018.

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 coentreprises (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 coentreprises (précédemment entité contrôlée conjointement). Par conséquent, les participations sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. Les entreprises associées sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de la mise en équivalence. Le goodwill lié à ces entités est inclus dans la valeur comptable de la participation.

Regroupement d'entreprises

En application d'IFRS 3 révisée, la contrepartie transférée (prix d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés en « Autres charges opérationnelles ».

Tout excédent de la contrepartie transférée, augmenté le cas échéant du montant des intérêts ne donnant pas le contrôle et de la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise, sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill. Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat.

À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un goodwill partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un goodwill complet. Dans le cas d'une option pour la méthode du goodwill complet, les intérêts ne donnant pas le contrôle sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un goodwill sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

Les regroupements d'entreprises antérieurs au 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 enregistré directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »).

Les montants comptabilisés à la date d'acquisition peuvent donner lieu à ajustement, à condition que les éléments permettant d'ajuster ces montants correspondent à des informations nouvelles portées à la connaissance de l'acquéreur et trouvant leur origine dans des faits et circonstances antérieurement à la date d'acquisition. Au-delà de la période d'évaluation (d'une durée maximum de 12 mois après la date de prise de contrôle de l'entité acquise), le goodwill ne peut faire l'objet d'aucun ajustement ultérieur ; les acquisitions/cessions ultérieures d'intérêts ne donnant pas le contrôle sont comptabilisées comme des transactions avec des actionnaires, soit directement en capitaux propres.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans la contrepartie transférée à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quelle que soit leur probabilité de 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 intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

3.1 OPÉRATION DE PÉRIMÈTRE 2017

Le 28 décembre 2017, les sociétés La Diane et Point Confort, filiales de Mercialys, ont acquis 100 % des titres de la SNC Sacré Cœur auprès de Casino pour un montant de 15 735 milliers d'euros. La société Sacré Cœur porte un projet de restructuration et d'extension du centre commercial Jumbo Sacré Cœur. La SNC est comptabilisée selon la méthode de l'intégration globale.

À la date de prise de contrôle, la juste valeur attribuée aux actifs identifiables de la SNC Sacré Cœur se résume ainsi :

(en millions d'euros)	12/2017
RÉSULTAT NET	**0,0**
Immeubles de placement en cours	26,9
Actifs non courants	**26,9**
Autres actifs courants	0,1
Actifs courants	**0,1**
TOTAL ACTIFS	**27,1**
Autres passifs courants	11,3
Passifs courants	**11,3**
TOTAL PASSIFS	**11,3**
Capitaux propres	**15,7**
JUSTE VALEUR	**16,5**
Écart d'acquisition affecté aux immeubles de placement	0,8

En décembre 2017, Mercialys a acheté l'intégralité des titres de participation détenus par le minoritaire de la SCI Kerbernard soit 1,69 % pour 1 260 milliers d'euros.

3.2 OPÉRATION DE PÉRIMÈTRE 2016

La société GM Geispolsheim avait été liquidée en date du 12 janvier 2016.

La SCI Rennes-Anglet, acquise par Mercialys dans le cadre de l'accord avec l'OPPCI SEREIT France, est comptabilisée depuis fin juin 2016 selon la méthode de mise en équivalence.

Le 29 juillet 2016, Mercialys avait créé la SAS Astuy qu'elle détient à 100 % et est par conséquent consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

Le 21 octobre 2016, Mercialys et Point Confort (filiale à 100 % de Mercialys) avaient créé la SCI MS investissement consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

L'augmentation de capital de la SCI AMR avait conduit à la dilution de Mercialys au sein d'AMR. Mercialys détient depuis fin décembre 2016 39,9 % de la SCI.

Suite à l'exercice de l'option d'achat qu'elle détenait sur les titres de la SNC Fenouillet Participation auprès de Foncière Euris, Mercialys avait acquis les titres de la SNC. Avant l'exercice de l'option Mercialys détenait 10 % des titres de la SNC Fenouillet Participation.

Les SNC Fenouillet Participation et Fenouillet Immobilier sont par conséquent consolidées en intégration globale à 100 % depuis fin décembre 2016.

À la date de prise de contrôle, la juste valeur définitive attribuée aux actifs identifiables de la SNC Fenouillet Participation et de la SNC Fenouillet Immobilier se résumait ainsi :

(en millions d'euros)	12/2016
RÉSULTAT NET	**(1,8)**
Immeubles de placement	109,5
Actifs non courants	**109,5**
Autres actifs courants	9,1
Actifs courants	**9,1**
TOTAL ACTIFS	**118,6**
Dettes financières non courantes	39,4
Autres passifs non courants	0,9
Passifs non courants	**39,8**
Dettes fournisseurs	2,3
Dettes financières courantes	47,8
Autres passifs courants	42,2
Passifs courants	**92,3**
TOTAL PASSIFS	**132,7**
Capitaux propres	**(14,1)**
JUSTE VALEUR	**11,2**
Écart d'acquisition affecté aux immeubles de placement	25,3

Le prix d'acquisition des titres de la SNC Fenouillet Participation s'élevait à 11,2 millions d'euros. Cette société détient la SNC Fenouillet Immobilier, propriétaire de l'extension de la galerie Espace Fenouillet. L'acquisition était traitée comme un regroupement d'entreprise selon IFRS 3.

La contribution aux revenus locatifs en année pleine aurait été de 5,5 millions d'euros.

3.3 LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Au 31 décembre 2017, le groupe Mercialys comprend 27 sociétés consolidées :

	31 décembre 2017			31 décembre 2016		
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 %
SNC Kerbernard	IG	100,00 %	100,00 %	IG	98,31 %	100,00 %
Point Confort SA	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Corin Asset Management SAS	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
SCI La Diane	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société du Centre Commercial de Narbonne SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
FISO SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS des Salins	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Timur	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Agout	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Géante Periaz	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Dentelle	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI AMR	MEE	39,90 %	39,90 %	MEE	39,90 %	39,90 %
SNC Aix2	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC Alcudia Albertville	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Fenouillet Participation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Fenouillet Immobilier	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Hyperthetis Participations	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Immosiris	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Epicanthe	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SARL Toutoune	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Mercialys Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Rennes-Anglet	MEE	30,00 %	30,00 %	MEE	30,00 %	30,00 %
SCI MS Investissement	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Astuy	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Sacré Cœur	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-

IG : intégration globale.
MEE : mise en équivalence.

3.4 ÉVALUATION DU CONTRÔLE

Aucun événement survenu en 2017 n'a remis en cause les évaluations du contrôle des entités du périmètre de consolidation.

Analyse du contrôle pour les entités non détenues à 100 % par le groupe Mercialys :

SAS Corin Asset Management

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 coentreprises (joint-venture). La société Corin Asset Management est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la **mise en équivalence** (cf. note 3.5, p. 119).

SCI AMR

La SCI AMR est détenue à 60,1 % par Amundi et 39,9 % par Mercialys SA. La gouvernance de la SCI est régie par les statuts et un pacte d'associé en date du 23 avril 2013. L'essentiel des décisions conférant à leurs détenteurs un droit participatif sont prises à la majorité simple. Les autres décisions nécessitant l'approbation de Mercialys sont des décisions non stratégiques et confèrent aux associés un droit protectif.

La Groupe n'a qu'une influence notable sur la SCI AMR. Par conséquent, la société est comptabilisée selon la méthode de la **mise en équivalence** (cf. note 3.5, p. 119).

SNC Aix2

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SNC Aix2. Un pacte d'associés formalise le partage du contrôle de l'activité et définit les pouvoirs du comité de suivi composé des deux dirigeants. Chaque membre du comité de suivi dispose d'une voix. Le comité de suivi ne délibère valablement que si la totalité des membres sont présents. Les décisions du comité sont adoptées à l'unanimité des voix.

Par conséquent, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une coentreprises (joint-venture). La SNC Aix2 est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la **mise en équivalence** (cf. note 3.5, p. 119).

OPCI UIR II

Depuis juillet 2011, Mercialys détient 19,99 % de l'OPCI UIR II établie avec UI, détenteur de 80,01 %.

Les règles de gouvernance sont les suivantes :

- le Conseil d'administration prend l'ensemble des décisions (stratégiques, financières et opérationnelles) ;
- le management est assuré par UI et Mercialys ne peut le dénoncer ;
- les distributions de dividendes sont à la main d'UI ;
- toutes les décisions du Conseil d'administration se prennent à la majorité des présents (UI est représentée par quatre membres sur cinq) ;
- aucun droit spécifique n'a été accordé à Mercialys ;
- Mercialys peut décider de sortir de l'OPCI car elle bénéficie d'une option de vente vis-à-vis d'UI.

Ces règles de gouvernance ne peuvent présumer d'une influence notable de Mercialys dans l'OPCI. L'OPCI UIR II est par conséquent classé en **Actifs disponibles à la vente** (cf. note 10, p. 134).

SAS Hyperthetis Participations

(cf. note 24, p. 152)

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'actionnaires mis en place.

Par conséquent, la SAS Hyperthetis Participations est comptabilisée selon la méthode de **l'intégration globale** dans les comptes consolidés du Groupe.

SAS Immosiris

Le 22 octobre 2015, Mercialys a constitué la société par actions simplifiée Immosiris au capital de 100 euros.

Le 2 novembre 2015, Mercialys a apporté à Immosiris un actif immobilier. Le 10 novembre 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI REAF, détenue majoritairement par BNP Paribas, 29,7 % des titres de la société Immosiris. Le 10 novembre 2015, Mercialys a été diluée par la société OPCI REAF à hauteur de 51 %.

Mercialys possède, depuis novembre 2015, 51 % de la SAS Immosiris. Au regard de la norme IFRS 10, l'analyse a mené à conclure que les règles de gouvernance mises en place ne définissent pas un co-contrôle mais encadrent le contrôle exclusif de Mercialys sur l'ensemble, accompagnée de droits protecteurs pour les minoritaires compte tenu du caractère particulier de l'activité dont une partie des revenus est obtenue d'une partie liée. En effet, les critères définissant la notion de contrôle selon la norme IFRS 10 sont respectés :

- Mercialys a le pouvoir sur les décisions collectives et par conséquent contrôle les activités opérationnelles et stratégiques de la SAS Immosiris qui comprennent principalement la gestion des loyers et des investissements ;
- les droits accordés aux intérêts ne donnant pas le contrôle par Mercialys sont « protectifs ».

Par conséquent, la SAS Immosiris est consolidée selon la méthode de l'**intégration globale** dans les comptes consolidés du Groupe.

SCI Rennes Anglet

La SCI Rennes Anglet est détenue à 70 % par l'OPPCI SEREIT France et à 30 % par Mercialys SA. Les décisions opérationnelles et stratégiques de cette société sont prises par le gérant : l'OPPCI SEREIT France. Mercialys siège au Comité stratégique de la SCI Rennes-Anglet et a des droits de véto sur certaines décisions. Ces droits de véto sont considérés comme protectifs et montrent que Mercialys exerce une influence notable sur la société. La SCI Rennes-Anglet est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la **mise en équivalence** (cf. note 3.5, p. 119).

3.5 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES COENTREPRISES

3.5.1 Entreprises associées significatives

Le tableau ci-dessous présente les comptes résumés à 100 % des trois principales entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Ces informations sont établies en conformité avec les normes IFRS, retraitées le cas échéant des ajustements effectués par le Groupe tels que des ajustements de réévaluation de juste valeur à la date de prise ou perte de contrôle, des ajustements d'homogénéisation de principes comptables avec ceux du Groupe et des éliminations d'opérations d'acquisitions ou de cessions intragroupes à hauteur du pourcentage de détention dans les entités associées :

	2017			2016		
(en milliers d'euros)	SCI AMR	SNC Aix 2	SCI Rennes-Anglet	SCI AMR	SNC Aix 2	SCI Rennes-Anglet
% d'intérêts	39,9 %	50 %	30 %	39,9 %	50 %	30 %
Loyers nets	10 295	2 105	6 453	5 458	1 945	2 176
Résultat opérationnel	5 446	960	2 555	1 907	737	1 250
Résultat financier	(1 401)	(344)	(522)	(1 031)	(287)	(302)
Impôt	(70)	(1)	-	(22)	-	-
Résultat net	**3 975**	**615**	**2 033**	**854**	**450**	**948**
Immeubles de placement	140 563	31 119	56 480	142 282	31 609	57 020
Actifs financiers non courants	-	214	-	-	126	-
Actifs non courants	**140 563**	**31 333**	**56 480**	**142 282**	**31 735**	**57 020**
Créances clients	1 367	356	1 634	2 559	212	270
Autres actifs courants	8 818	96	758	6 194	57	988
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 418	3 489	2 881	4 717	2 640	938
Actifs courants	**15 603**	**3 941**	**5 273**	**13 470**	**2 909**	**2 196**
TOTAL ACTIFS	**156 166**	**35 274**	**61 753**	**155 752**	**34 644**	**59 216**
Capitaux propres	**59 262**	**14 723**	**24 615**	**62 412**	**14 593**	**22 598**
Dettes financières non courantes	75 870	18 806	36 214	75 729	18 855	36 273
Autres passifs non courants	-	410	101	-	357	100
Passifs non courants	**75 870**	**19 215**	**36 315**	**75 729**	**19 212**	**36 373**
Dettes fournisseurs	7 173	57	397	5 661	1	13
Dettes financières courantes	289	247	230	-	247	150
Autres passifs courants	13 572	1 031	196	11 950	591	81
Passifs courants	**21 034**	**1 335**	**823**	**17 611**	**839**	**244**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**156 166**	**35 274**	**61 753**	**155 752**	**34 644**	**59 216**

3.5.2 Variation des participations dans les entreprises associées et coentreprises

Le tableau ci-dessous présente les informations agrégées des entreprises associées et coentreprises 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	55	44	(38)	-	61
SCI GM Geispolsheim	4	-	(4)	-	-
SCI AMR	12 740	341	(541)	12 362 (1)	24 902
SCI Rennes Anglet	-	284	-	6 495 (2)	6 779
SNC Aix2	7 370	225	(299)	-	7 297
Entreprises associées					
SNC Fenouillet Participation	(101)	(185)	-	285	-
EXERCICE 2016	**20 069**	**709**	**(881)**	**19 142**	**39 039**
Coentreprises					
SAS Corin Asset Management	61	37	(44)	-	53
SCI AMR	24 902	1 586	(2 994) (3)	151	23 645
SNC Aix2	7 297	307	(224)	(17)	7 362
SCI Rennes Anglet	6 779	610	-	(5)	7 384
EXERCICE 2017	**39 039**	**2 540**	**(3 263)**	**129**	**38 445**

(1) La variation de 12,4 millions d'euros était principalement composée de l'augmentation de capital pour 29,7 millions d'euros et de la neutralisation des plus-values dégagées lors des cessions d'actifs immobiliers de Mercialys à AMR à hauteur de la quote-part détenue dans cette entité soit (18,0) millions d'euros.

(2) La variation de 6,5 millions d'euros était principalement composée de l'augmentation de capital pour 7,7 millions d'euros et de la neutralisation des plus-values dégagées lors des cessions d'actifs immobiliers de Mercialys à la SCI Rennes Anglet à hauteur de la quote-part détenue dans cette entité soit (1,2) million d'euros.

(3) dont 638 milliers d'euros de dividendes non encaissés au 31 décembre 2017.

Note 4 Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie

Principe comptable

Le tableau de trésorerie est établi selon la méthode indirecte à partir du résultat avant impôt de l'ensemble consolidé et est ventilé selon trois catégories :

- Les flux de trésorerie liés à l'activité : y compris impôt, dividendes reçus des entreprises associées et coentreprise.
- Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : notamment prises de contrôle, perte de contrôle y compris frais de transactions, acquisitions et cessions de titres de participation non consolidés et d'entreprises associées et coentreprises ainsi que les acquisitions et cessions d'immobilisations.
- Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement : notamment émissions et remboursement d'emprunts, émissions d'instruments de capitaux propres, transactions entre les actionnaires, intérêts nets (flux cash liés aux coûts de l'endettement), transactions relatives aux actions propres et dividendes versés.

4.1 RÉCONCILIATION ENTRE LA VARIATION DE TRÉSORERIE ET LA VARIATION DE DETTE FINANCIÈRE NETTE

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Variation de trésorerie	181 171	2 291
Augmentation emprunts et dettes financières	(1 283 000)	(1 001 500)
Diminution emprunts et dettes financières	1 164 500	877 500
Frais d'émissions et primes de remboursement d'emprunts [1]	(3 398)	(3 933)
Juste valeur de la dette	(469)	977
VARIATION DE DETTE FINANCIÈRE NETTE	**58 805**	**(124 725)**

(1) Les frais relatifs à la mise en place du nouvel emprunt obligataire s'élèvent à 1 740 milliers d'euros.

4.2 RÉCONCILIATION DES ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations incorporelles	(1 370)	(1 581)
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations corporelles	(84 328)	(157 167)
Augmentation et autres acquisitions d'immeubles de placement	-	-
Variation des dettes sur immobilisations	(17 110)	(16 907)
FLUX DE DÉCAISSEMENTS LIÉS AUX ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	**(102 808)**	**(175 655)**

4.3 RÉCONCILIATION DES CESSIONS D'IMMOBILISATIONS

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Sorties de l'exercice d'immobilisations incorporelles	-	9
Sorties de l'exercice d'immobilisations corporelles	1 398	65 636
Sorties de l'exercice d'immeubles de placement	-	-
Sorties des actifs classés en IFRS5 (cf. note 8.2, p. 133)	148 608	3 095
Résultats de cessions d'actifs	14 965	29 075
Variation des créances sur immobilisations	(798)	53 718
FLUX D'ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	**164 173**	**151 533**

4.4 RÉCONCILIATION DES INTÉRÊTS FINANCIERS NETS VERSÉS

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Coût de l'endettement financier net présenté au compte de résultat	**(30 063)**	**(30 401)**
Neutralisation des amortissements de frais et primes d'émission/remboursement	4 654	4 907
Variation des intérêts courus et des dérivés de couverture de juste valeur des dettes financières	682	(1 527)
INTÉRÊTS FINANCIERS NETS VERSÉS TELS QUE PRÉSENTÉS DANS LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	**(24 727)**	**(27 020)**

Note 5 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 présentés.

Répartition des loyers facturés par activité

100 %
Centres commerciaux
et galeries de proximité

Répartition des loyers facturés par géographie

100 %
France métropolitaine et
territoires d'outre-mer

Note 6 Informations sur le résultat opérationnel

6.1 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 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.

Les paliers, franchises de loyers et autres avantages accordés aux locataires sont comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail, s'ils sont analysés comme des compléments de loyers et sont étalés sur la première période ferme du bail, soit en général trois ans.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturées aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par le Groupe comme « Autres charges » et « Charges de personnel ».

Les textes régissant les baux commerciaux disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le preneur dispose d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « fermes » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par Mercialys.

Composition des loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Loyers [1]	183 514	187 621
Droits d'entrée et autres indemnités	1 805	2 175
Revenus locatifs	**185 318**	**189 795**
Impôt foncier	(13 509)	(14 228)
Refacturation aux locataires	12 262	13 070
Impôt foncier non récupéré	**(1 248)**	**(1 159)**
Charges locatives	(31 016)	(41 120)
Refacturation aux locataires	26 360	37 955
Charges locatives non récupérées	**(4 656)**	**(3 165)**
Honoraires de gestion	(6 708)	(6 226)
Refacturation aux locataires	3 821	3 943
Pertes et dépréciations sur créances	(2 209)	(2 382)
Autres charges [2]	(2 130)	(2 743)
Charges sur immeubles	**(7 227)**	**(7 407)**
LOYERS NETS	**172 188**	**178 065**

(1) Dont partie variable sur la base du chiffre d'affaires : 4 531 milliers d'euros en 2017 contre 3 204 milliers d'euros en 2016.
(2) Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Répartition des revenus locatifs

Répartition des charges non récupérées

6.2 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 2017 s'établissent à 4,1 millions d'euros contre 3,4 millions d'euros facturés en 2016.

6.3 AUTRES PRODUITS

Les autres produits courants comptabilisés à fin décembre 2017 correspondent principalement aux dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment : UIR II. 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 2017, ces dividendes s'élèvent à 276 milliers d'euros contre 392 milliers d'euros en 2016.

Répartition des autres revenus et produits opérationnels

6.4 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 dépenses de communication, les frais d'études marketing, les honoraires versés au groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de Prestation de Services (cf. note 25.5, p. 154) (comptabilité, gestion financière, Direction des Ressources Humaines, gestion, informatique) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

6.5 CHARGES DE PERSONNEL

Les charges de personnel s'élèvent à (12,4) millions d'euros à fin décembre 2017 contre (12,5) millions d'euros à fin décembre 2016.

Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre de la prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes.

6.6 AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS

(en milliers d'euros)		12/2017	12/2016
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement		(34 084)	(30 915)
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles en location financement		(737)	(737)
Dotations aux amortissements		**(34 822)**	**(31 652)**
Reprises/(Dotations) aux dépréciations d'immeubles de placement	6.7	(8 179)	(2 640)
Reprises/(Dotations) aux dépréciations immobilisation à vendre	6.7	630	-
Reprises/(Dotations) aux provisions		(1 219)	(2 781)
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants		(315)	(874)
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS		**(43 904)**	**(37 948)**

Répartition des autres charges, charges de personnel et amortissements, provisions et dépréciations

6.7 AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

Principe comptable

Cette rubrique enregistre les éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante telle que les pertes de valeur d'actifs non courants, les cessions d'actifs non courants et les incidences de l'application des normes IFRS 3 et IFRS 10 le cas échéant.

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 178,4 millions d'euros au 31 décembre 2017 (contre 104,6 millions d'euros au 31 décembre 2016). Il provient :

- des produits de cessions d'actifs réalisées en 2017 principalement des sites de cinq galeries de services, de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet, de Poitiers, de Fontaine-lès-Dijon et du GIE Grand Quartier dont le produit comptabilisé dans les comptes consolidés de Mercialys s'établit à 175,6 millions d'euros (contre 96,9 millions d'euros au 31 décembre 2016).

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à (172,0) millions d'euros au 31 décembre 2017 (contre (81,4) millions d'euros au 31 décembre 2016). Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2017 et frais afférents à ces cessions, principalement des sites de cinq galeries de services, de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet, de Poitiers, de Fontaine-lès-Dijon et du GIE Grand Quartier pour (160,5) millions d'euros (dont (11,5) millions d'euros de frais) contre (70,1) millions d'euros au 31 décembre 2016 (cf. note 8.2, p. 133) ;
- à la dépréciation des immeubles de placement pour (7,6) millions d'euros.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette de cession d'immobilisations comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 ressort à 14,3 millions d'euros, dont 15,1 millions d'euros sur les sites de cinq galeries de services, de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet, de Poitiers, de Fontaine-lès-Dijon et du GIE Grand Quartier contre une plus-value nette comptabilisée en 2016 de 29,1 millions d'euros (net de frais).

Note 7 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 pour le 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.

7.1 CHARGE D'IMPÔTS

Rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Taux d'impôt théorique	34,43 %	34,43 %
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	**93 096**	**120 775**
Charge d'impôt théorique	(32 053)	(41 583)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	50 740	50 903
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro [1]	(18 720)	(11 278)
CVAE [2] nette d'IS	(1 663)	(1 519)
Complément d'impôt	-	(103)
Produit d'impôt	1 288	-
Reconnaissance et abandon de déficit	(236)	845
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIF	**(645)**	**(2 736)**
Taux d'impôt effectif	0,69 %	2,27 %

(1) En 2017 comme en 2016, 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 et des titres.
(2) CVAE : charges sur la valeur ajoutée des entreprises.

La charge d'impôt pour l'exercice 2017 représente un montant de (645) milliers d'euros contre (2 736) milliers d'euros en 2016. Cette charge d'impôt est composée de la régularisation 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 reconnue comme « non conforme » avec la constitution par le Conseil constitutionnel pour 1 288 milliers d'euros, de la CVAE pour (1 663) milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour (107) milliers d'euros et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporaires pour (162) milliers d'euros.

7.2 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.

7.2.1 Variation des impôts différés actifs

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Ouverture	**422**	**338**
Produit/(Charge) de l'exercice	(160)	(732)
Effet des variations de périmètre et reclassements	-	578
Variations constatées en autres éléments du résultat global	57	238
CLÔTURE	**319**	**422**

7.2.2 Variation des impôts différés passifs

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Ouverture	**578**	**-**
Charge/(Produit) de l'exercice	-	-
Effet des variations de périmètre et reclassements	-	578
Variations constatées en autres éléments du résultat global	-	-
CLÔTURE	**578**	**578**

Au 31 décembre 2017, les impôts différés comptabilisés portent principalement sur les réévaluations à la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente.

Note 8 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

Principe comptable

Les immobilisations incorporelles et corporelles ainsi que les immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode du coût (coût d'acquisition 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.

La juste valeur des immeubles de placement est par ailleurs donnée dans l'annexe en note 8.1.3, page 130. 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, l'emplacement, 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 de personnel et 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. En 2017, des coûts de personnel pour 2 737 milliers d'euros et des coûts d'emprunt pour 272 milliers d'euros ont été incorporés au coût de l'actif. Le taux de capitalisation utilisé pour l'activation des coûts d'emprunt est de 2,2 %.

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

	12/2017			12/2016		
(en milliers d'euros)	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Logiciels	4 225	(2 224)	2 001	3 228	(1 325)	1 903
Autres immobilisations incorporelles en cours	485	-	485	113	-	113
Immobilisations incorporelles	**4 711**	**(2 224)**	**2 486**	**3 341**	**(1 325)**	**2 016**
Autres immobilisations corporelles	54	(43)	10	54	(42)	12
Immobilisations corporelles	**54**	**(43)**	**10**	**54**	**(42)**	**12**
Terrains et agencements	1 399 600	(18 187)	1 381 413	1 432 990	(11 555)	1 421 435
Constructions et agencements	1 068 214	(188 949)	879 267	1 020 350	(161 799)	858 551
Autres immobilisations corporelles	10 352	(4 451)	5 901	7 637	(3 649)	3 988
Immobilisations en cours	38 833	-	38 833	41 294	-	41 294
Immeubles de placement	**2 517 000**	**(211 587)**	**2 305 414**	**2 502 271**	**(177 003)**	**2 325 268**

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 2016	**959**	**15**	**974**
Augmentation et autres acquisitions	1 483	98	1 581
Sorties de l'exercice	(530)	-	(530)
Dotations aux amortissements	(9)	-	(9)
AU 31 DÉCEMBRE 2016	**1 903**	**113**	**2 016**
Augmentation et autres acquisitions	998	372	1 370
Dotations aux amortissements	(901)	-	(901)
Sorties de l'exercice	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2017	**2 001**	**485**	**2 486**

8.1.2.2 Variation des immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
Au 1er janvier 2016	**-**	**7**	**5**	**12**
Augmentation et autres acquisitions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	-	-	-
Sorties de l'exercice	-	-	-	-
Reclassement et autres mouvements	-	5	(5)	-
AU 31 DÉCEMBRE 2016	**-**	**12**	**-**	**12**
Augmentation et autres acquisitions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	(2)	-	(2)
Sorties de l'exercice	-	-	-	-
Reclassement et autres mouvements	5	(5)	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2017	**5**	**6**	**-**	**10**

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 2016	**1 368 759**	**816 990**	**5 369**	**32 963**	**2 224 080**
Augmentation et autres acquisitions	109 496	102 273	258	79 949	291 976
Dotations aux amortissements	(2 264)	(30 797)	(801)	-	(33 862)
Sorties de l'exercice	(54 344)	(41 202)	(281)	(4 019)	(99 846)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	(31 212)	(26 272)	(326)	(3 139)	(60 949)
Reclassement et autres mouvements (1)	31 000	37 559	(231)	(64 460)	3 868
AU 31 DÉCEMBRE 2016	**1 421 435**	**858 551**	**3 988**	**41 294**	**2 325 268**
Augmentation et autres acquisitions	11 698	39 749	547	59 079	111 073
Dotations aux amortissements	(7 156)	(34 020)	(924)	-	(42 101)
Sorties de l'exercice	(493)	(713)	(28)	(163)	(1 397)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente (cf. note 8.2, p. 133)	(50 451)	(33 216)	(102)	(3 374)	(87 143)
Reclassement et autres mouvements (1)	6 380	48 916	2 420	(58 002)	(286)
AU 31 DÉCEMBRE 2017	**1 381 413**	**879 267**	**5 901**	**38 833**	**2 305 414**

(1) La ligne « Reclassement et autres mouvements » correspond essentiellement aux mises en services d'immeubles déjà comptabilisés sur l'exercice antérieur en immobilisations en cours et aux reclassements d'immeubles en immeubles détenus en vue de la vente.

En 2017, Mercialys a acquis le projet de restructuration et d'extension du centre commercial Jumbo Sacré Cœur pour 26,9 millions d'euros, et réalisé des travaux principalement sur les sites de Rennes Saint Grégoire pour 15,3 millions d'euros, Saint-Étienne Monthieu pour 16,1 millions d'euros, Poitiers pour 5,8 millions d'euros, Morlaix pour 8,2 millions d'euros, Quimper pour 6,5 millions d'euros, Besançon pour 2,2 millions d'euros, Sainte Marie du Parc pour 2,9 millions d'euros et Ajaccio pour 4,1 millions d'euros.

En 2016, Mercialys avait principalement acquis :

- deux sites Monoprix à transformer dans les communes proches de Paris à Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes pour un montant de 69,6 millions d'euros ;
- l'extension de la galerie marchande de Fenouillet pour 134 millions d'euros correspondant aux actifs acquis suite à l'exercice de l'option d'achat que Mercialys détenait sur les titres de la SNC Fenouillet Participation.

8.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

	2017		2016	
(en milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droits)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droits)
Immeubles de placement	2 305 414	3 513 308	2 325 269	3 499 200
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	113	113	60 949	66 249
TOTAL	**2 305 527**	**3 513 421**	**2 386 217**	**3 565 449**

Au 31 décembre 2017, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 40 sites au 31 décembre 2017 sur la base d'une visite *in situ* de cinq sites au cours du 2nd semestre 2017, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2017 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur six sites au cours du 1er semestre 2017. Les expertises réalisées par BNP Real Estate Valuation représentent 2 729,2 millions d'euros droits inclus (2 570,0 millions d'euros hors droit) soit 73,1 % du patrimoine.
- Catella a réalisé l'expertise de 20 sites au 31 décembre 2017 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2017. Les expertises réalisées par Catella représentent 501,7 millions d'euros droits inclus (469,3 millions d'euros hors droit) soit 13,4 % du patrimoine.
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de neuf sites au 31 décembre 2017 sur la base d'une visite *in situ*. Les expertises réalisées par Cushman & Wakefield représentent 305,6 millions d'euros droits inclus (285,9 millions d'euros hors droit) soit 8,1 % du patrimoine.
- CBRE a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2017 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2017. Les expertises réalisées par CBRE représentent 161,4 millions d'euros droits inclus (151,0 millions d'euros hors droit) soit 4,3 % du patrimoine.
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit deux actifs au 31 décembre 2017 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2017. Les expertises réalisées par Galtier représentent 11,1 millions d'euros droits inclus (10,3 millions d'euros hors droit) soit 0,3 % du patrimoine.
- Une expertise interne a été réalisée pour l'acquisition de l'agrandissement du centre commercial Le Port. Cette dernière s'est faite au prix d'acquisition, soit 27,7 millions d'euros droits inclus (27,0 millions d'euros hors droits) et représente 0,8 % du patrimoine.

Les droits correspondent aux droits d'enregistrement sur les ventes d'immeubles exigibles lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire.

La valorisation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimations. Les évaluations déterminées par des évaluateurs indépendants s'appuient sur des données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 736,7 millions d'euros droits inclus (3 513,4 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2017 contre 3 797,3 millions d'euros droits inclus (3 565,4 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2016.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de - 1,6 % sur 12 mois (et en hausse de + 2,2 % à périmètre constant [1]). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,13 % au 31 décembre 2017. Le taux de rendement moyen des expertises ressortait à 5,25 % au 31 décembre 2016.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur l'exercice 2017 provient :

- de l'effet des loyers à périmètre constant représentant un impact de 5 millions d'euros ;
- de la compression du taux de capitalisation moyen (qui traduit l'appréciation des évaluateurs quant à la pérennité et la récurrence des revenus générés par les actifs du patrimoine) qui a un impact de 72 millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour (129) millions d'euros.

À noter que la contribution de l'activité de Commerce Éphémère [2] à la création de valeur est significative puisqu'elle se traduit par un impact de 178 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2017 (170 millions d'euros au 31 décembre 2016) alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

Catégorie d'actif immobilier [1]	Taux de rendement moyen [2] 31/12/2017	Taux de rendement moyen [2] 30/06/2017	Taux de rendement moyen [2] 31/12/2016
Grands centres régionaux et commerciaux	4,82 %	4,94 %	5,02 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	6,13 %	5,79 %	5,91 %
Ensemble du portefeuille [3]	5,13 %	5,14 %	5,25 %

(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 sites.

(1) Sites constants en surface.
(2) Petits stands occupant temporairement les parties communes.

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 2017, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actif immobilier [1]	Nombre d'actifs au 31/12/2017	Valeur d'expertise (hors droits) au 31/12/2017		Valeur d'expertise (droits inclus) au 31/12/2017		Surface locative brute au 31/12/2017		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	*(%)*	*(M€)*	*(%)*	*(m²)*	*(%)*	*(M€)*	*(%)*
Grands centres régionaux et commerciaux	24	2 687,9	76,5 %	2 856,0	76,4 %	633 450	72,1 %	137,8	71,8 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	33	802,8	22,9 %	856,5	22,9 %	235 736	26,8 %	52,5	27,4 %
Sous-total Centres Commerciaux	**57**	**3 490,8**	**99,4 %**	**3 712,5**	**99,4 %**	**869 186**	**99,0 %**	**190,3**	**99,2 %**
Autres sites [2]	6	22,7	0,6 %	24,2	0,6 %	9 102	1,0 %	1,6	0,8 %
TOTAL	**63**	**3 513,4**	**100,0 %**	**3 736,7**	**100,0 %**	**878 288**	**100,0 %**	**191,9**	**100,0 %**

(1) Classification conforme à la nomenclature CNCC.
(2) Principalement grandes surfaces spécialisées, supérettes et cafétérias.
- GSA : Grande surface alimentaire (magasin alimentaire d'une surface > à750 m² de GLA).
- GSS : Grande surface spécialisée (magasin spécialisé dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m² de GLA).

En raison de la forte corrélation entre le taux de rendement et le taux d'actualisation dans le modèle de nos experts, le test sur la sensibilité à la variation des taux de rendement représente également la sensibilité à la variation du taux d'actualisation.

Ainsi, dans l'hypothèse de loyers d'expertise annuels de 192 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,46 % :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (hors droit) *(en millions d'euros)*
Diminution 0,5 % taux de capitalisation	354,1
Hausse des loyers de 10 %	351,3
Augmentation 0,5 % taux de capitalisation	(294,7)
Baisse des loyers de 10 %	(351,3)

Les honoraires comptabilisés chez Mercialys au titre des travaux d'expertises détaillés ci-dessus s'élèvent à 203 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017 contre 213 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

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.

Variation des immeubles de placement détenus en vue de la vente

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
Au 1er janvier 2016	**891**	**2 097**	**-**	**107**	**3 095**
Sorties de l'exercice	(891)	(2 097)	-	(107)	(3 096)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	31 212	26 215	383	3 139	60 949
AU 31 DÉCEMBRE 2016	**31 212**	**26 215**	**383**	**3 139**	**60 949**
Sorties de l'exercice (cf. note 6.7, p. 125)	(81 550)	(59 431)	(495)	(6 503)	(147 979) [2]
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente [1] (cf. note 8.1.2.3, p. 130)	50 451	33 216	112	3 364	87 143
AU 31 DÉCEMBRE 2017	**113**	**-**	**-**	**-**	**113**

(1) Les reclassements intervenus au cours de l'exercice sont principalement composés des sites de Poitiers pour 67,2 millions d'euros et de Fontaine-lès-Dijon pour 21,8 millions d'euros. Ces sites ont été identifiés comme des actifs détenus en vue de la vente et cédés au cours de l'exercice (cf. note 6.7, p. 125).
(2) Dont 0,6 million d'euros de reprise de provision sur site sans impact dans les flux de trésorerie (cf. note 4.3, p. 121).

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 2017, 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]	Prêts et intérêts [3]
31 décembre 2015	**34 154**	**10 392**	**9 171**	**142**	**14 449**	**-**
Augmentation	3 188	-	-	-	-	3 188
Variation juste valeur	16 583	87	-	-	16 496	-
Diminution	(2 415)	-	(2 295)	(120)	-	-
Actualisation/Désactualisation	475	-	483	-	-	(8)
Reclassement	2 685	-	-	-	-	2 685
31 DÉCEMBRE 2016	**54 672**	**10 480**	**7 359**	**22**	**30 945**	**5 865**
Augmentation	28	-	-	-	-	28
Variation juste valeur	(16 314)	375	-	-	(16 689)	-
Diminution	(1 391)	-	(1 391)	-	-	-
Actualisation/Désactualisation	535	-	546	-	-	(11)
31 DÉCEMBRE 2017	**37 529**	**10 855**	**6 514**	**22**	**14 256**	**5 882**

(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. UIR II a également versé un dividende de 276 milliers d'euros à fin décembre 2017 (cf. note 6.3, p. 124).

(2) Les dérivés actifs de couverture de juste valeur (couverture du risque de taux d'intérêt) arrivent à échéance entre le 26 mars 2019 et le 31 mars 2023 (cf. note 14.2.3, p. 140).

(3) En 2016, les 2,7 millions d'euros correspondaient au reclassement de l'avance faite à la société UIR II (AFS) auparavant comptabilisée en compte courant. L'augmentation de 3,2 millions d'euros correspondait principalement au prêt octroyé par Mercialys à la SCI Rennes-Anglet (cf. note 25.11, p. 156).

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 centre (Grands centres régionaux ou centres locaux de proximité).

Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation est effectué chaque semestre. Une provision pour dépréciation des immeubles de placement est comptabilisée lorsqu'une expertise indique une juste valeur hors droit 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, correspondant 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 ; et
- la juste valeur hors droits déterminée par des experts indépendants, correspondant à 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, page 134.

Perte de valeur

Une perte de valeur est comptabilisée dès que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable. Les pertes de valeurs sont comptabilisées en charges dans « Autres charges opérationnelles ».

Dans certains cas le Groupe peut être amené à reprendre tout ou partie de cette perte de valeur comptabilisée les années précédentes.

DÉPRÉCIATION SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

Sur la base des expertises décrites en note 8, page 127, des dépréciations sur immeubles de placement concernant les sites d'Arles, de Brive et de Millau ont été comptabilisées à fin décembre 2017 pour 7,6 millions d'euros en autres charges opérationnelles.

Note 12 Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Créances clients et comptes rattachés	21 909	35 549
Dépréciations	(6 070)	(5 756)
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS	**15 839**	**29 793**

Les créances clients au 31 décembre 2017 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

Les créances clients font l'objet d'une analyse au cas par cas et sont le cas échéant dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

Créances clients et comptes rattachés	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture					Actifs dépréciés	Total
(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	
Au 31 décembre 2016	11 562	8 230	691	683	(106)	9 498	14 489	35 549
AU 31 DÉCEMBRE 2017	**3 952**	**4 487**	**1 386**	**1 081**	**786**	**7 741**	**10 215**	**21 909**

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)	Note	12/2017	12/2016
Avances et acomptes versés sur commandes		2 584	3 285
Créances sur immobilisations		1 149	474
Crédit de TVA		3 267	9 062
Autres créances diverses d'exploitation [1]		27 583	20 469
Charges constatées d'avance		4 466	3 527
Actifs financiers de couverture courants	14.2.4	20 663	20 114
AUTRES CRÉANCES		**59 713**	**56 931**

(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)	12/2017	12/2016
Coût de la dette mise en place	(36 909)	(38 781)
Impact des instruments de couverture	6 690	8 240
Coût de l'endettement financier brut	**(30 219)**	**(30 541)**
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	156	140
PRODUIT DE LA TRÉSORERIE NETTE/(COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET)	**(30 063)**	**(30 401)**

Le coût de la dette mise en place comprend notamment les charges d'intérêts sur les emprunts obligataires pour (33,7) millions d'euros pour l'exercice 2017 contre (33,2) millions d'euros pour l'exercice 2016.

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)	12/2017	12/2016
Autres produits financiers	254	1 159
Produits financiers	**254**	**1 159**
Autres charges financières	(2 173)	(2 029)
Charges financières	**(2 173)**	**(2 029)**
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	**(1 919)**	**(870)**

En 2017 comme en 2016, les autres produits et charges financiers sont composés des commissions de non-utilisation et de l'étalement des frais relatifs à la dette bancaire (RCF) non tirée pour (2) millions d'euros, et des intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

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 concernée que par les deux dernières catégories.

La ventilation des actifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'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.

14.2.1 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Trésorerie	196 813	15 477
Équivalents de trésorerie	101	101
Trésorerie brute	**196 913**	**15 578**
Concours bancaires courants	(444)	(280)
TRÉSORERIE NETTE DES CONCOURS BANCAIRES	**196 469**	**15 298**

14.2.2 Dettes financières

La dette financière nette s'élève à (1 427,0) millions d'euros au 31 décembre 2017 et (1 485,8) millions d'euros au 31 décembre 2016 et comprend les éléments suivants :

	12/2017			12/2016		
(en milliers d'euros)	Part non courante	Part courante	Total	Part non courante	Part courante	Total
Emprunts obligataires	(1 361 527)	(21 611)	(1 383 138)	(1 209 020)	(21 351)	(1 230 371)
Autres emprunts et dettes financières	-	(258 500)	(258 500)	-	(290 000)	(290 000)
Concours bancaires	-	(444)	(444)	-	(280)	(280)
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	(15 927)	(841)	(16 768)	(30 590)	(1 218)	(31 808)
Dettes financières brutes	**(1 377 454)**	**(281 396)**	**(1 658 850)**	**(1 239 610)**	**(312 849)**	**(1 552 459)**
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	14 256	20 663	34 919	30 945	20 114	51 059
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	196 913	196 913	-	15 578	15 578
Trésorerie active et autres actifs financiers	**14 256**	**217 576**	**231 833**	**30 945**	**35 692**	**66 637**
DETTE FINANCIÈRE NETTE	**(1 363 198)**	**(63 819)**	**(1 427 017)**	**(1 208 665)**	**(277 157)**	**(1 485 822)**

Les principaux flux qui ont impacté la variation de la dette financière sont notamment l'émission de billets de trésorerie nette des remboursements pour 31,5 millions d'euros (cf. note 14.2.6, p. 140) ainsi qu'une nouvelle émission obligataire d'un montant de 150 millions d'euros.

Répartition des dettes financières brutes

14.2.3 Emprunts obligataires

En novembre 2017, Mercialys a réalisé une émission obligataire d'un montant de 150 millions d'euros, rémunérée au taux fixe de 2 % et à maturité 2027.

Au 31 décembre 2017, le montant des financements obligataires s'élève à 1 379,7 millions d'euros répartis en trois 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 ;
- une souche obligataire de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2 %, avec une maturité de 10 ans (échéance en novembre 2027).

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang *(pari passu)*, limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs *(negative pledge)* et défaut croisé *(cross default)*. Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le *rating downgrade* est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en *non-investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà *non-investment grade*, dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la Société.

14.2.4 Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de *swaps* afin de lui permettre de se couvrir contre le risque de taux d'intérêt.

La structure de la dette de Mercialys après couverture se décompose à fin décembre 2017 en 65 % de dette à taux fixe et 35 % de dette à taux variable, après opération de couverture.

Ces instruments de couverture sont comptabilisés selon la méthode de couverture de juste valeur.

14.2.5 Lignes de crédit confirmées

À fin décembre 2017, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 360 millions d'euros dont 270 millions d'euros à maturité décembre 2020, 60 millions d'euros à maturité décembre 2019 et 30 millions d'euros à maturité décembre 2021.

14.2.6 Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros avait été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé, depuis 2014. L'encours de billets de trésorerie s'élève, au 31 décembre 2017, à 258,5 millions d'euros. Il s'élevait à 290 millions d'euros à fin décembre 2016.

14.2.7 Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV *(Loan To Value)* : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence [1]) < 50 %, à chaque arrêté ;
- ICR *(Interest Coverage Ratio)* : EBITDA [2] 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	12/2017	12/2016
LTV *(Loan To Value)*	< 50 %	39,9 %	41,2 %
ICR *(Interest Coverage Ratio)*	> 2	5,2x	5,3x

Au 31 décembre 2017, les deux autres covenants contractuels (Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

(1) En valeur de marché pour 2017 et en valeur historique pour 2016. La valeur de patrimoine des entreprises associées n'étant pas intégrée dans la valeur des expertises.
(2) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

Échéancier de la dette du Groupe au 31 décembre 2017 (y compris les ressources financières non tirées et hors billets de trésorerie)

Note 15 Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2017 et 2016, les dettes fournisseurs sont principalement composées de factures non parvenues et de l'encours fournisseur Sudeco (gestionnaire des immeubles pour le compte de Mercialys ; Sudeco est une filiale du groupe Casino).

Note 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)	12/2017	12/2016
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	14 412	31 829
Avances et acomptes reçus sur commandes	4 065	1 595
Dettes fiscales et sociales	10 072	10 029
Dettes diverses	1 676	1 403
Produits constatés d'avance	4 208	4 482
AUTRES DETTES COURANTES	**34 432**	**49 338**
Dettes d'impôt exigible courantes	49	284
DETTES D'IMPÔT EXIGIBLE COURANTES	**49**	**284**

Au 31 décembre 2017 comme au 31 décembre 2016, 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 2017

(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	37 529	6 536	30 993	14 256	5 882	10 855	37 529
Créances clients	15 839	-	15 839	-	15 839	-	15 839
Autres actifs courants	59 713	21 759	37 954	20 663	17 291	-	59 713
Trésorerie et équivalents de trésorerie	196 913	-	196 913	-	196 913	-	196 913

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, page 143.

Au 31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39			Juste valeur
				Instruments de couverture comptable	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	
Autres actifs non courants	54 672	7 381	47 291	30 945	5 866	10 480	54 672
Créances clients	29 793	-	29 793	-	29 793	-	29 793
Autres actifs courants	56 931	27 306	29 625	20 114	9 511	-	29 625
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 578	-	15 578	-	15 578	-	15 578

17.2 PASSIFS FINANCIERS

Au 31 décembre 2017

(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	1 383 138	-	1 383 138	-	-	1 383 138	1 433 804
Autres emprunts et dettes financières [1]	258 500	-	258 500	-	-	258 500	258 500
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	16 768	-	16 768	-	16 768	-	16 768
Dépôt et cautionnements	22 694	-	22 694	-	-	22 694	22 694
Dettes fournisseurs	12 516	-	12 516	-	-	12 516	12 516
Autres dettes courantes	34 432	6 649	27 783	-	-	27 783	34 432
Concours bancaires courants	444	-	444	-	-	444	444

(1) Les autres emprunts et dettes financières correspondent aux billets de trésorerie (cf. note 14.2.6, p. 140).

Au 31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IAS 39			Juste valeur
				Passifs évalués en JV par résultat	Instruments de couverture comptable	Passifs comptabilisés au coût amorti	
Emprunts obligataires	1 230 371	-	1 230 371	-	-	1 230 371	1 288 101
Autres emprunts et dettes financières	290 000	-	290 000	-	-	290 000	290 000
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	31 808	-	31 808	-	31 808	-	31 808
Dépôt et cautionnements	22 646	-	22 646	-	-	22 646	22 646
Dettes fournisseurs	19 561	-	19 561	-	-	19 561	19 561
Autres dettes courantes	49 338	6 998	42 340	-	-	42 340	42 340
Concours bancaires courants	280	-	280	-	-	280	280

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 2017

(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	10 855	10 855	-	-	10 855
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	34 919	34 919	-	34 919	-
Équivalents de trésorerie	196 913	196 913	196 913	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 383 138	1 433 804	1 433 804	-	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	16 768	16 768	-	16 768	-

Au 31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Valeur comptable	Juste Valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
Actif					
Actifs financiers disponibles à la vente	10 480	10 480	-	-	10 480
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	51 059	51 059	-	51 059	-
Équivalents de trésorerie	15 578	15 578	15 578	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 230 371	1 288 101	1 288 101	-	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	31 808	31 808	-	31 808	-

18.1 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.

18.2 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.

18.3 EMPRUNT OBLIGATAIRE

La juste valeur a été déterminée pour l'emprunt obligataire coté sur la base du dernier cours de Bourse à la date de clôture. Il s'agit d'une évaluation de niveau 1.

Note 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)	12/2017	12/2016
Concours bancaires courants	444	280
Total dette à taux variable (hors intérêts courus) (1)	**444**	**280**
Équivalent de trésorerie	101	101
Disponibilités	196 812	15 477
Total actif	**196 913**	**15 578**
Position nette avant gestion	**(196 913)**	**(15 298)**
Instruments dérivés	580 000	457 500
Position nette après gestion	**383 087**	**442 202**
Position nette à renouveler	383 087	442 202
Variation de 1 %	3 831	4 422
Durée moyenne restant à courir d'ici à la fin de l'exercice	1	1
Variation des frais financiers	3 831	4 422
Coût d'endettement	30 063	30 401
IMPACT VARIATION FRAIS FINANCIERS/CHARGES FINANCIÈRES	**12,74 %**	**14,60 %**

(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.

Évaluation de sensibilité au risque de taux d'intérêt sur les instruments dérivés

Critères de sensibilité	Impact en résultat avant impôt *(en milliers d'euros)*
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêts	(4 822)
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêts	4 822

Note 20 Gestion du risque financier

L'exposition du Groupe au risque financier est présentée ci-après.

20.1 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 2017, les créances clients s'élèvent à 15,8 millions d'euros (cf. note 12, p. 136). Le client principal du Groupe, Distribution Casino France, qui est une partie liée, représente 19,7 % des loyers facturés du Groupe au 31 décembre 2017. La structure des autres clients est fortement atomisée.

20.2 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 2017, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 196 469 milliers d'euros.

Le Groupe dispose d'une ligne de crédit revolving bancaire pour un montant de 360 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2017) et d'une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2017).

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2017, pour leur montant nominal y compris les intérêts et sans tenir compte de l'actualisation.

Au 31 décembre 2017

	Échéance des contrats						
(en milliers d'euros)	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	Total	Montant comptabilisé au bilan
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	294 690	515 890	16 403	32 805	926 403	1 788 190	1 520 371
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	40 743	-	-	22 694	-	63 437	63 437
INSTRUMENTS FINANCIERS PASSIFS NON DÉRIVÉS							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés - reçus	25 836	26 264	10 469	20 753	13 385	96 708	
Contrats dérivés - payés	(16 337)	(8 468)	(7 900)	(21 750)	(10 916)	(65 371)	
INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS/(PASSIFS)	**9 499**	**17 796**	**2 569**	**(996)**	**2 469**	**31 337**	

Au 31 décembre 2016

(en milliers d'euros)	Échéance des contrats					Total	Montant comptabilisé au bilan
	Montant dû à moins d'un an	Montant dû entre 1 et 2 ans	Montant dû entre 2 et 3 ans	Montant dû entre 3 et 5 ans	Montant dû dans 5 ans et plus		
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	323 198	33 190	512 890	26 805	776 805	1 672 880	1 520 371
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	62 151	30	-	22 645	-	84 826	84 826
INSTRUMENTS FINANCIERS PASSIFS NON DÉRIVÉS							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés - reçus	23 897	24 438	25 134	19 329	18 937	111 734	
Contrats dérivés - payés	(15 763)	(15 585)	(7 564)	(14 738)	(12 483)	(66 132)	
INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS/(PASSIFS)	**8 134**	**8 853**	**17 570**	**4 891**	**6 454**	**45 602**	

20.3 RISQUE DE MARCHÉ

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition du Groupe au risque de taux résulte des emprunts décrits en note 14, page 137. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux).

Le risque de hausse des taux d'intérêt doit être analysé dans le cadre de la politique de couverture mise en place par Mercialys au travers d'instruments financiers dérivés. Une analyse de sensibilité est présentée en note 19, page 144.

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 2017 et 2016.

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 (lorsque éligibles) directement attribuables aux opérations de capital ou sur instruments de capitaux propres sont comptabilisés, nets d'impôt, en diminution des capitaux propres. Les autres frais sont portés en charges de l'exercice.

Les actions propres sont enregistrées à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres est inscrit directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession, nettes de l'effet d'impôt attaché, n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

21.1 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élève à 92 049 169 euros. Il est composé de 92 049 169 actions entièrement libérées de valeur nominale de 1 euro.

(en nombre d'actions)	12/2017	12/2016
Début d'exercice	92 049 169	92 049 169
FIN D'EXERCICE	**92 049 169**	**92 049 169**

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Début d'exercice	92 049	92 049
FIN D'EXERCICE	**92 049**	**92 049**

Au 31 décembre 2017, le nombre d'actions propres s'élève à 171 961 représentant 2 942 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à (205) milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

Au 31 décembre 2016, le nombre d'actions propres s'élevait à 128 373 représentant 2 156 milliers d'euros. Il correspondait en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élevait à 452 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2016 et avait 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.

21.3.1 Résultat de base, part du Groupe

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Résultat net, part du Groupe	86 666	110 049
Nombre moyen pondéré		
d'actions en circulation sur la période	92 049 169	92 049 169
d'actions autodétenues	(218 722)	(192 454)
Nombre total d'actions avant dilution	**91 830 447**	**91 856 715**
RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(en euro)*	**0,94**	**1,20**

21.3.2 Résultat dilué, part du Groupe

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Résultat net, part du Groupe	86 666	110 049
Nombre d'actions pondéré avant dilution	91 830 447	91 856 715
Nombre d'actions après dilution (1)	91 830 447	91 856 715
RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(en euros)*	**0,94**	**1,20**

(1) 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.

21.4.1 Plans d'attribution d'actions gratuites

Dates d'attribution	20/04/16	20/04/16	20/04/16	20/04/16	20/03/17	20/03/17	27/04/17	27/04/17	21/12/17
Échéance de la période d'attribution	20/04/18	20/04/18	20/04/19	20/04/19	20/03/19	20/03/20	27/04/20	27/04/20	21/03/19
Échéance de la période de conservation	20/04/20	20/04/20	20/04/21	20/04/21	21/03/19	21/03/22	28/04/22	28/04/22	22/12/19
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	20,01	20,01	20,01	20,01	16,75	16,75	17,93	17,93	18,09
Nombre de bénéficiaires	4	11	4	10	114	11	2	3	3
Nombre d'actions attribuées à l'origine	17 139	9 031	17 139	11 525	14 478	12 283	41 750	14 562	2 624
Juste valeur de l'action gratuite en euros	6,38	10,46	11,74	13,74	14,56	9,64	5,04	5,04	16,63
Taux de performance retenu	53 %	87 %	75 %	87,70 %	100 %	80 %	39 %	39 %	100 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017	**17 139**	**7 143**	**17 139**	**10 581**	**12 192**	**12 283**	**41 750**	**14 562**	**2 624**

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus sont les suivants :

- Performance absolue et performance relative du TSR de l'action Mercialys ;
- Croissance organique moyenne sur 3 ans ≥ 2 % et TSR moyen sur 3 ans ≥ 6 %.

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1er janvier 2016	**56 044**
Actions attribuées	54 834
Actions attribuées ajustées	4 503
Actions supprimées	(8 332)
Actions émises	(32 461)
Actions en circulation au 31 décembre 2016	**74 588**
Actions attribuées	85 697
Actions supprimées	(10 426)
Actions émises	(14 446)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2017	**135 413**

21.4.2 Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2017, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge comptabilisée en « charges de personnel » pour (421) milliers d'euros. En 2016, la charge relative aux plans d'actions s'élevait à (147) milliers d'euros comptabilisés en « charges de personnel ».

21.5 INTÉRÊTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Informations financières résumées des principales filiales présentant des participations ne donnant pas le contrôle

Les informations présentées dans le tableau ci-dessous sont en conformité avec les normes IFRS, ajustées le cas échéant des réévaluations de juste valeur à la date de prise de contrôle ou perte de contrôle et des retraitements d'homogénéisation de principes comptables avec ceux du Groupe. Les montants sont présentés avant éliminations des comptes et opérations réciproques :

	2017		2016	
(en milliers d'euros)	SAS Hyperthétis Participations	SAS Immosiris	SAS Hyperthétis Participations	SAS Immosiris
% d'intérêts	51 %	51 %	51 %	51 %
Loyers nets	14 290	7 140	14 356	7 323
Résultat opérationnel	11 265	5 830	11 482	6 354
Impôt	(144)	(55)	(134)	(52)
Résultat net	**11 121**	**5 775**	**11 348**	**6 302**
Immeubles de placement	267 373	138 193	270 052	139 312
Actifs non courants	**267 373**	**138 193**	**270 052**	**139 312**
Créances clients	115	317	1 783	564
Autres actifs courants	954	1 145	860	280
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 945	2 247	4 176	2 465
Actifs courants	**4 014**	**3 708**	**6 819**	**3 309**
TOTAL ACTIFS	**271 387**	**141 901**	**276 871**	**142 621**
Capitaux propres	**270 838**	**140 495**	**276 107**	**141 629**
Autres passifs non courants	-	788	-	769
Passifs non courants	**-**	**788**	**-**	**769**
Dettes fournisseurs	383	613	627	139
Autres passifs courants	166	5	137	84
Passifs courants	**549**	**618**	**764**	**223**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**271 387**	**141 901**	**276 871**	**142 621**

Note 22 Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2016, 91 792 082 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2016 (257 087 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,06 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Un acompte de 0,43 euro par action a été mis en paiement en 2016, et le solde du dividende de 0,63 euro par action a été versé le 4 mai 2017.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 57 829 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2016 s'est élevé à un montant total de 97 261 milliers d'euros.

Mercialys a également versé le 23 octobre 2017 un acompte sur dividende de 0,41 euro par action représentant un montant de 37 637 milliers d'euros.

Le Conseil d'administration a proposé le 14 février 2018, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 26 avril 2018, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2017 à 1,09 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,41 euro par action déjà versé en octobre 2017).

Cette distribution correspond à 95 % du résultat récurrent fiscal générant l'obligation de distribution fixée par le statut SIIC hors plus-values, soit 0,99 euro par action et 0,10 euro par action correspondant à des plus-values réalisées en 2016. Les plus-values distribuables au titre de 2017, qui devront être distribuées au plus tard en 2019 conformément au statut SIIC, s'élèvent à 12,3 millions d'euros.

Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à l'approbation des actionnaires lors d'une prochaine Assemblée générale.

* *Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale qui se tiendra le 26 avril 2018.*

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 fonds, si ce dernier n'a pas suffisamment d'actifs pour servir les avantages correspondant aux services rendus par le personnel pendant la période en cours et les périodes antérieures. Pour ces régimes, les cotisations sont inscrites en charges lorsqu'elles sont encourues. Les régimes à cotisations définies correspondent aux régimes généraux et complémentaires de la Sécurité sociale.

Les autres régimes sont les régimes à prestations définies 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 2016	**2 366**	**367**	**34**	**2 767**
Dotations	3 339	47	8	3 394
Reprises	657	-	-	657
Autres variations (1)	-	95	-	95
Au 31 décembre 2016	**5 048**	**509**	**42**	**5 599**
Dotations	3 035	61	11	3 106
Reprises	1 817	3	-	1 820
Autres variations (1)	-	238	-	238
AU 31 DÉCEMBRE 2017	**6 265**	**804**	**54**	**7 122**

(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 1 817 milliers d'euros à fin décembre 2017 correspondent pour 607 milliers d'euros 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 :

	12/2017	12/2016
Taux d'actualisation	1,5 %	1,7 %
Taux de croissance attendu des salaires	1,7 %	1,7 %
Âge de départ à la retraite	64 ans	64 ans

Le taux d'actualisation est déterminé en référence à l'indice Bloomberg 15 ans sur des composites AA.

Les tables de mortalité référence TGH05 et TGF05 sont utilisées pour le calcul.

Note 24 Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

24.1 ENGAGEMENTS LIÉS À L'ACTIVITÉ COURANTE

24.1.1 Engagements reçus

24.1.1.1 Cautions bancaires reçues

- En garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2017, elles s'élèvent à 7 866 milliers d'euros contre 2 053 milliers d'euros au 31 décembre 2016.
- Dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 3 193 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 1 479 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

24.1.1.2 Convention de partenariat

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de partenariat. La nature de cet engagement est détaillée en note 25, page 154.

24.1.1.3 Engagement dans le cadre de la cession du site Poitiers

Dans le cadre de la cession du site de Poitiers, la transaction a été conclue pour 78 millions d'euros actes en mains incluant 2 millions d'euros de complément de prix.

L'acquéreur sera redevable d'un complément de prix de 2,0 millions d'euros à tout moment jusqu'au 31 décembre 2018 si les conditions d'exigibilité sont remplies. Ces conditions d'exigibilité reposent principalement sur l'atteinte de loyers nets exigibles pour les locaux vacants au moment de la vente qui feront l'objet d'un bail ayant pris effet pendant la période du complément de prix.

24.1.2 Engagements donnés

24.1.2.1 Engagement Monthieu

Dans le cadre de l'extension de la galerie marchande du centre commercial Géant Monthieu, Mercialys s'est engagée à participer au financement des équipements publics de la ZAC dont la réalisation lui profitera.

Le montant de 752 milliers d'euros sera versé par Mercialys en plusieurs échéances comprises entre la date de déclaration d'ouverture du chantier et le 30 juin 2019.

24.1.2.2 Garanties locatives Rennes - Anglet

Dans le cadre des opérations du premier semestre 2016, Mercialys avait accordé à la SCI Rennes Anglet une garantie locative portant sur les hypermarchés de Rennes et Anglet. Mercialys s'est engagée à verser les loyers de la deuxième période triennale (du 29 juin 2019 au 28 juin 2022) dans l'hypothèse de non-renouvellement du bail pour les Hypermarchés.

24.1.2.3 Garantie locative Poitiers

Mercialys a accordé une garantie locative portant sur l'hypermarché de Poitiers et s'est engagé à verser les loyers de la deuxième période triennale (du 30 juin 2020 au 29 juin 2023) en cas de départ de DCF à l'issue de la première triennale.

24.1.2.4 Garantie locative Fontaine-lès-Dijon

Garantie locative sur la seconde triennale du bail de l'hypermarché en cas de départ de DCF à l'issue de la première triennale. Cette garantie locative accordée par les vendeurs Mercialys et Fiso est constituée dans un protocole *ad hoc* entre les parties.

24.1.2.5 Engagement dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthetis Participations

Dans le cadre de la cession des 49 % de la SAS Hyperthetis Participations, Mercialys dispose d'une option d'achat sur les titres de la Société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti et exerçable à sa main en 2022.

Ce prix minimum garanti sera égal au montant le plus élevé entre l'ANR et un TRI pour l'intégralité des titres de la Société sous option et au montant le plus élevé entre la juste valeur d'expertise et un TRI pour les actifs immobiliers détenus par les minoritaires.

À fin décembre 2017, cette option est valorisée à 141,8 millions d'euros correspondant à l'ANR de la Société calculé sur la base d'une valeur d'expertise hors droit de 285,9 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.

24.1.2.6 Engagement dans le cadre de l'acquisition de la SNC Sacré Cœur

Un complément de prix éventuel de 3,7 millions d'euros sera dû aux cédants en cas de réalisation optionnelle de la phase 2 (le fait générateur sera la dernière des dates suivantes : (1) l'acquisition par la Société du foncier nécessaire à la réalisation du projet ou (2) la purge du permis de construire pour la réalisation du projet) (cf. note 25.13, p. 156).

Un contrat de réalisation a également été signé mentionnant diverses indemnités dont une relative à un complément de prix plafonné à 2,5 millions d'euros si la valeur réelle du projet est supérieure au prix du projet.

24.2 ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

24.2.1 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 un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer à tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

24.2.2 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 :

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
À moins d'un an	135 440	146 612
Entre un et cinq ans	96 443	108 121
À plus de cinq ans	12 136	13 091
TOTAL	**244 020**	**267 824**

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 :

25.1 IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

Depuis le 21 juin 2013, Mercialys est comptabilisée par mise en équivalence dans les comptes du groupe Casino.

25.2 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 2017 :

- **Casino Restauration :** 10 baux dont 4 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 6 baux sur d'autres enseignes (contre 9 baux au 31 décembre 2016) ;
- **Autres entités du groupe Casino :** 64 baux (contre 70 baux au 31 décembre 2016).

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 36 802 milliers d'euros pour Distribution Casino France (contre 40 653 milliers d'euros au 31 décembre 2016) ;
- 9 321 milliers d'euros pour Monoprix (contre 8 916 milliers d'euros au 31 décembre 2016) ;
- 8 573 milliers d'euros pour les autres entités (contre 9 539 milliers d'euros au 31 décembre 2016).

25.3 ACTIVITÉS DE PROPERTY MANAGEMENT

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale de L'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Dans le cadre des activités de Property Management, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à Sudeco au 31 décembre 2017 se sont élevés à 6 122 milliers d'euros contre 5 874 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

25.4 CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC CASINO

La Convention de partenariat a été approuvée par le Conseil d'administration du 22 juin 2012. Un avenant à cette convention a été signé le 12 novembre 2014.

Le principe fondamental de la Convention de partenariat, selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la Convention de partenariat.

La Convention initiale portait sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante, listés en amont. La nouvelle convention permet à Mercialys de proposer de nouveaux projets qui seront étudiés par Casino puis suivis dans le cadre de comités de suivi.

- Casino n'engagera les travaux qu'une fois la commande réitérée par Mercialys ; réitération qui interviendra après obtention définitive des autorisations et précommercialisation des projets au minimum à un seuil de 60 % (en % des loyers prévisionnels – baux signés).
- Les prix d'acquisition des projets développés par Casino, uniquement déterminés dans le cadre de la convention initiale sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice – mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys – et des loyers prévisionnels du projet, peuvent dorénavant également être déterminés sur un prix de vente prévisionnel calculé sur la base du TRI prévisionnel (de 8 à 10 %).
- Le principe du partage à 50/50 de l'*upside/downside* est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif (« upside »/« downside ») entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et des loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50 % de la différence ainsi constatée. Dans le cadre du processus d'acquisition anticipée évoqué précédemment, une clause de rendez-vous entre les parties est prévue dans les contrats.

En contrepartie de cette exclusivité, Mercialys s'est engagée à ne pas investir dans des opérations susceptibles d'avoir un impact concurrentiel significatif dans la zone de chalandise d'un site à enseigne alimentaire du groupe Casino.

Mercialys a étendu de 3 ans, jusqu'à fin 2020, sa Convention de partenariat avec le groupe Casino.

En 2017, le Groupe a acquis, dans le cadre de la convention de partenariat, un projet d'extension sur le centre commercial du Port (La Réunion) (cf. note 2, p. 114).

25.5 CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES AVEC CASINO

La Société a conclu une convention de prestations de services avec le groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement et notamment en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance, d'informatique et en matière immobilière. Dans le cadre de cette convention, le montant versé par Mercialys au groupe Casino s'élève à 2 142 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 contre 2 080 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

25.6 CONVENTION DE PRESTATION DE CONSEIL ENTRE LES SOCIÉTÉS DU GROUPE MERCIALYS ET LE GROUPE CASINO

La société Mercialys Gestion a conclu avec les sociétés Mercialys et des 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 27 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, 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 »).

La société Mercialys a perçu une rémunération de 280 milliers d'euros dans le cadre de cette convention à fin décembre 2017 contre 208 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

25.7 CONVENTION DE COMPTE COURANT ET DE GESTION DE TRÉSORERIE AVEC CASINO

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une convention de compte courant. Cette Convention permettra à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

La durée de la Convention a été étendue en 2016 ; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2020.

25.8 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 2017, s'élèvent à 1 690 milliers d'euros (contre 1 687 milliers d'euros au 31 décembre 2016). Au 31 décembre 2016, il n'y avait plus de montants prépayés non utilisés dans le cadre des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'assistance en gestion de projet conclus avec les sociétés IGC Promotion et Alcudia Promotion.

Des contrats de promotion immobilière ont également été conclus avec IGC Services, dont le prix a été déduit des apports en valeur actualisée. Dans ce cadre, des appels de fonds sont réalisés. Au 31 décembre 2017, le solde de ces appels de fonds, comptabilisé en créances, s'élève à 353 milliers d'euros.

L'engagement résiduel dans le cadre de ces contrats de promotion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée s'élève à 43 146 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. Ces conventions ont été résiliées au profit d'un protocole de résiliation anticipé sur plusieurs sites, le montant facturé au global restant inchangé. Les montants facturés au 31 décembre 2017 s'élèvent à 1 834 milliers d'euros dont 1 433 milliers d'euros liés à la résiliation anticipée (contre 1 125 milliers d'euros au 31 décembre 2016 facturés à L'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.

25.9 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 2017 s'est élevée à 560 milliers d'euros.

25.10 CESSION FONTAINE-LÈS-DIJON

Protocole transactionnel avec Distribution Casino France :

- Des dérogations aux règles relatives aux conditions locatives de l'hypermarché occupé par DCF ont dû être concédées afin de permettre la réalisation de l'opération (a/fixation du 1er loyer de renouvellement, b/aménagement du droit de préférence bénéficiant au locataire par exclusion de certaines opérations).
- Le groupe Mercialys a versé à Distribution Casino France une indemnité de 250 milliers d'euros en 2017.

25.11 TRANSACTIONS DE LA SCI RENNES ANGLET AVEC LES PARTIES LIÉES

- Prêt de Mercialys à la SCI Rennes-Anglet :
  Mercialys a consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élève à 3 064 milliers d'euros à fin décembre 2017. Cette avance en compte courant est rémunérée à hauteur de la moyenne annuelle des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit et sociétés de financement pour les prêts à taux variable et d'une durée initiale de plus de deux ans. Cette convention a été conclue pour la durée du pacte soit 15 ans prorogé par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 ans.
- La SCI Rennes-Anglet a conclu plusieurs contrats :
  - avec la société Mercialys Gestion un mandat de gestion de fonds marketing et un mandat de recherche de locataires ;
  - avec Mercialys un contrat de licence de marque ;
  - avec des sociétés du groupe Casino un mandat de gestion locative (Sudeco), un contrat de prestations de services (IGC services).

25.12 TRANSACTIONS AVEC LA SCI AMR

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- Prestation de Conseil en Immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers.
- Mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans.
- Contrat d'animation de centre avec Mercialys Gestion.

AMR a également signé un contrat de gestion locative avec Sudeco société du groupe Casino.

Le montant de ces transactions s'élève à 646 milliers d'euros.

25.13 TRANSACTIONS DANS LE CADRE DE L'ACHAT DES TITRES SACRÉ CŒUR

Le 28 décembre 2017, Mercialys a acquis auprès de Plouescadis et Opalodis, filiales du groupe Casino, les titres de la SNC Sacré Cœur pour 15,7 millions d'euros et a racheté le compte courant de la SNC Sacré Cœur à Plouescadis pour 11,2 millions d'euros.

Un contrat de promotion immobilière a été signé entre Sacré Cœur et Mercialys (Maîtres d'ouvrage) et IGC Services (Promoteur), filiale du groupe Casino, pour 47,2 millions d'euros HT. Cette dernière a en charge la réalisation du projet en deux phases selon des modalités, un calendrier et un coût définis :

- phase 1 : extension, parking silo, village restauration pour 40,8 millions d'euros HT ;
- phase 2 optionnelle : retail park pour 6,4 millions d'euros HT.

25.14 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 2017, onze membres en plus du Président du Conseil d'administration, dont sept administrateurs indépendants. Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des administrateurs et des principaux dirigeants.

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Avantages à court terme (1)	1 722	1 820
TOTAL	**1 722**	**1 820**

(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 2017.

25.15 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES – RÉCAPITULATIF

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Produits/(Charges)		
Loyers facturés		
Distribution Casino France	36 802	40 653
Monoprix	9 321	8 916
Autres entités du groupe Casino	8 573	9 539
Convention de prestation de conseil perçu par Mercialys	280	208
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	1 834	1 125
Activité Property management versée au groupe Casino	(6 122)	(5 874)
Convention de prestation de services versés au groupe Casino	(2 142)	(2 080)
Convention de trésorerie avec le groupe Casino	-	-
Mandat de vente exclusif avec IGC Services	(560)	(946)
Résultat de cession d'immobilisation à la SCI AMR	-	24 035
Résultat de cession des cinq galeries de services au groupe Casino (cf. note 2, p. 114)	4 445	-
Résultat de cession de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet au groupe Casino (cf. note 2, p. 114)	3 328	-
Actifs/(Passifs)		
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys au groupe Casino	1 690	2 594
Appels de fonds des contrats de promotion immobilière	353	347
Prêt à la SCI Rennes-Anglet	3 064	3 064
Cession d'immobilisation à la SCI AMR	-	89 081
Remboursement compte courant Fenouillet Participation à Foncière Euris	-	25 528
Complément de prix Toulouse Fenouillet à Casino	-	18 187
Complément de prix Angers à Casino	702	-
Acquisitions d'immobilisations auprès du groupe Casino	3 118	74 900
Acquisition des titres de Fenouillet Participation auprès de Foncière Euris	-	11 241
Acquisition des titres de Sacré Cœur auprès de Plouescadis (cf. note 2, p. 114)	15 735	-
Remboursement compte courant Sacré Cœur à Plouescadis (cf. note 2, p. 114)	11 221	-

25.16 AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

	Produits	Charges	Dettes	Créances	Prêts
(en milliers d'euros)	concernant les parties liées				
2016	191	613	77	252	3 109
2017	159	834	44	225	3 115

Note 26 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes de Mercialys s'élèvent à 461 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2017 (contre 393 milliers d'euros au 31 décembre 2016).

Honoraires en milliers d'euros	12/2017
Honoraires certification des comptes	392
Honoraires autres que la certification des comptes (1)	69
TOTAL	**461**

(1) Les honoraires autres que la certification des comptes sont relatifs à :
- *l'émission d'une lettre de confort dans le cadre de l'émission obligataire ;*
- *des rapports sur la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes ;*
- *le rapport RSE.*

Note 27 Effectif

En nombre de personnes	12/2017	12/2016
Effectif inscrit à la clôture (1)	114	116
Équivalent temps plein (2)	111	115

(1) Effectif en CDI et CDD.
(2) Effectif équivalent temps plein moyen sur une durée annuelle.

Note 28 Événements postérieurs à la clôture

Mercialys a signé une promesse de vente en janvier pour un montant de 14,6 millions d'euros acte en mains.

Le 20 février 2018, Mercialys a placé avec succès une émission obligataire à 8 ans d'un montant de 300 millions d'euros. Cette opération s'inscrit dans le cadre des besoins généraux de la Société et permet de sécuriser le remboursement à terme de la souche obligataire d'un montant de 479,7 millions d'euros arrivant à échéance en mars 2019. Elle fait suite à l'émission d'un placement privé obligataire d'un montant de 150 millions d'euros réalisé en novembre dernier.

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la société Mercialys S.A.,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Mercialys S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2017, la valeur nette comptable des immeubles de placement du Groupe s'élève à 2 305 millions d'euros. Les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle du coût, répartis par composants et amortis sur leurs durées d'utilité. La note 8 de l'annexe aux états financiers consolidés expose les règles et les méthodes comptables retenues par le groupe pour la comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement, ainsi que leurs modalités de dépréciation.

Le groupe s'appuie sur les justes valeurs hors droits des immeubles de placement déterminées par des évaluateurs indépendants pour :

- mentionner cette information en annexes aux états financiers consolidés, conformément à la norme IAS 40 ;
- apprécier l'absence de perte de valeur sur ces immeubles de placement ou comptabiliser des provisions pour dépréciation des immeubles de placement, le cas échéant.

L'évaluation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimation significative de la part de la Direction et des évaluateurs indépendants. Notamment, ces experts tiennent compte d'informations spécifiques à chaque actif telles que l'emplacement, les revenus locatifs, les taux de rendement, les dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables récentes intervenues sur le marché.

L'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison :

- du montant significatif de la juste valeur hors droits présentée dans l'annexe aux états financiers consolidés du Groupe ;
- de l'utilisation, par les évaluateurs indépendants, de données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » qui déterminent les justes valeurs. Par conséquent ces justes valeurs reposent sur des estimations ;
- de la sensibilité de la juste valeur aux hypothèses retenues par les évaluateurs et celle-ci servant à apprécier l'absence de perte de valeur des immeubles de placement.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Dans le cadre de l'audit des comptes consolidés de Mercialys, nous avons réalisé les diligences suivantes :

- Apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par la Société ;
- Analyser les variations significatives de justes valeurs par immeuble de placement ;
- Tester l'efficacité opérationnelle des contrôles réalisés par la Direction sur les données transmises aux évaluateurs et utilisées dans le cadre de la valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles opérés par la Direction sur les justes valeurs issues des expertises indépendantes ;
- Réaliser un entretien, en présence de nos spécialistes immobiliers, avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;
- Rapprocher, sur une sélection d'actifs, les données utilisées par les évaluateurs indépendants avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement qui nous ont été communiqués par la Société ;
- Pour une sélection d'actifs, analyser, avec nos spécialistes immobiliers, la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs immobiliers indépendants, notamment les taux de rendement, au regard des informations de marché disponibles ;
- Rapprocher les éléments pris en compte pour déterminer le montant des pertes de valeur des immeubles de placement à provisionner (rapprochement des valeurs nettes comptables avec les comptes audités et de la juste valeur avec l'expertise indépendante) ;
- Examiner le caractère approprié des informations données dans la note 8 de l'annexe aux états financiers consolidés.

Transactions immobilières avec les parties liées

Risque identifié

Le Groupe réalise des opérations patrimoniales avec le groupe Casino, son principal actionnaire. Les notes « Faits marquants de l'exercice » et 25 de l'annexe aux états financiers consolidés exposent les transactions réalisées avec les parties liées.

Ces transactions portent sur des montants significatifs et peuvent suivre un circuit d'approbation différent selon qu'elles sont ou non considérées comme réglementées. La présentation de cette information en annexe requiert donc que le groupe puisse identifier et regrouper toute l'information nécessaire. Nous avons dès lors jugé l'exhaustivité de l'information présentée en annexe sur les transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Dans le cadre de l'audit des comptes consolidés du Groupe, nous avons donc mené les procédures suivantes afin d'apprécier le caractère exhaustif des informations données dans les notes de l'annexe aux états financiers consolidés :

- Identifier les conventions portant sur des transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino, en particulier les conventions réglementées, en prenant connaissance des procès-verbaux des Conseils d'administration et des Comités d'investissement tenus au cours de l'exercice ;
- Examiner les informations données dans ces notes de l'annexe au regard des informations figurant dans les conventions.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport sur la gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

INFORMATIONS RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Mercialys S.A. par votre Assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2017, nos cabinets étaient dans leur 8e année de mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était Commissaire aux comptes depuis 1999.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la Direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense et Lyon, le 19 mars 2018

KPMG S.A.	Ernst & Young et Autres
Isabelle Goalec	Nicolas Perlier
Associée	Associé

3.2 COMPTES SOCIAUX

3.2.1 États financiers

3.2.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	Notes	12/2017	12/2016
Revenus locatifs		135 607	142 679
Impôt foncier non récupéré		(21)	(633)
Charges locatives non récupérées		(4 191)	(2 737)
Charges sur immeubles		(9 121)	(8 654)
Loyers nets	**3**	**122 274**	**130 655**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4	4 710	4 309
Amortissements		(22 823)	(21 386)
Provisions		(2 203)	(687)
Charges de personnel	5	(8 100)	(7 854)
Charges externes	6	(11 766)	(13 439)
Résultat d'exploitation		**82 092**	**91 598**
Résultat financier	7	12 163	(12 084)
Résultat exceptionnel	8	191 693	34 776
Impôt société	9	1 332	(103)
RÉSULTAT NET		**287 280**	**114 187**

3.2.1.2 BILAN

Actif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2017	12/2016
Actifs incorporels		4 872	3 673
Amortissements et dépréciations		(2 187)	(1 301)
Sous-total		**2 685**	**2 372**
Actifs corporels		1 661 102	1 706 732
Amortissements et dépréciations		(144 536)	(130 960)
Sous-total		**1 516 566**	**1 575 772**
Immobilisations financières		739 564	581 795
Dépréciations immobilisations		(11 984)	(12 969)
Sous-total		**727 580**	**568 826**
Total de l'actif immobilisé	**10**	**2 246 831**	**2 146 970**
Actif circulant			
Créances	11	216 194	219 950
Trésorerie	12	196 207	12 217
Comptes de régularisation		3 252	2 470
Total de l'actif circulant		**415 653**	**234 637**
Charges à répartir sur plusieurs exercices		4 887	4 473
Primes de remboursement des obligations		21 138	24 465
TOTAL DE L'ACTIF		**2 688 509**	**2 410 545**

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2017	12/2016
Capital et primes		544 839	544 839
Réserves		9 205	9 205
Écart de réévaluation		15 635	15 635
Report à nouveau		112 726	95 799
Résultat		287 280	114 187
Acompte sur dividendes		(37 637)	(39 432)
Provisions réglementées		2 857	15 522
Capitaux propres	**13**	**934 905**	**755 755**
Provisions	14	7 973	6 890
Emprunts et dettes financières	15	1 683 756	1 563 667
Dettes	16	55 408	77 331
Comptes de régularisation	17	6 467	6 901
Passif circulant		**1 753 604**	**1 654 789**
TOTAL DU PASSIF		**2 688 509**	**2 410 545**

3.2.1.3 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Notes	12/2017	12/2016
Résultat net		287 280	114 187
- Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		17 163	38 018
- Résultats sur cessions d'actifs		(187 536)	(48 333)
- Autres charges/(Produits) calculés		4 360	2 418
Capacité d'autofinancement		**121 267**	**106 290**
Variation du Besoin en Fond de Roulement (1)		**(10 639)**	**(348)**
Flux net dégagé par l'activité		**110 628**	**105 943**
Acquisitions d'immobilisations		(371 596)	(183 140)
Cessions d'immobilisations (2)		434 797	144 902
Variation des prêts et avances consentis (3)		(12 236)	(98 803)
Flux net lié aux opérations d'investissement		**50 965**	**(137 042)**
Dividendes versés et acompte	13	(95 466)	(91 760)
Augmentation et diminution de capital		-	-
Augmentation des emprunts (4)		1 281 418	1 001 495
Diminution des emprunts (4)		(1 164 500)	(878 593)
Flux net lié aux opérations de financement		**21 452**	**31 141**
Variation de trésorerie nette		**183 045**	**42**
Trésorerie nette d'ouverture		11 062	11 020
Trésorerie nette de clôture	12	194 107	11 062
Trésorerie nette de clôture		**194 107**	**11 062**
Trésorerie au bilan		**196 207**	**12 217**
Concours bancaires		**(2 100)**	**(1 155)**

(1) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :

Clients	*9 202*	*(2 618)*
Fournisseurs	*(2 327)*	*(4 802)*
Autres créances	*(4 111)*	*11 573*
Autres dettes	*(12 187)*	*(2 146)*
Comptes de régularisation	*(1 216)*	*(2 354)*
Variation	*(10 639)*	*(348)*

(2) En 2016, les principaux encaissements liés aux cessions portent sur les murs d'hypermarchés de Rennes et Anglet pour 57 millions d'euros nets de frais et sur les galeries de Niort et Albertville pour 80,8 millions d'euros.
En 2017, les principaux encaissements sont liés à des cessions de titres de participations pour 309,3 milliers d'euros et aux cessions d'actifs situés à Poitiers pour 41,2 milliers d'euros nets de frais, à Toulouse Fenouillet pour 30,6 milliers d'euros nets de frais, de cinq galeries de services pour 28,9 milliers d'euros nets de frais.

(3) En 2016, Mercialys a consenti des prêts au profit des filiales suivantes : SCI Rennes-Anglet pour 3 064 milliers d'euros, SNC Fenouillet Immobilier pour 70 194 milliers d'euros et SNC Fenouillet Participation pour 25 528 milliers d'euros. En 2017, des prêts complémentaires ont été réalisés pour 3 999 milliers d'euros

(4) Les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent uniquement aux variations des lignes de crédit confirmées ainsi qu'à la mise en place du nouvel emprunt obligataire pour 150 000 milliers d'euros (cf. note 15, p.178).

3.2.2 Notes annexes

Note 1 Principes, règles et méthodes comptables 167
1.1 Immobilisations incorporelles 167
1.2 Immobilisations corporelles 167
1.3 Immobilisations financières 168
1.4 Provisions 168
1.5 Instruments financiers 168
1.6 Revenus locatifs 169
1.7 Impôts 169
1.8 Résultat exceptionnel 169

Note 2 Faits marquants de l'exercice 169

Note 3 Loyers nets 170

Note 4 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités 170

Note 5 Charges de personnel 171

Note 6 Charges externes 171

Note 7 Résultat financier 172

Note 8 Résultat exceptionnel 173

Note 9 Impôt 173

Note 10 Immobilisations 173
10.1 Décomposition 173
10.2 Variations 174
10.3 Dépréciation 175

Note 11 Créances 175
11.1 Décomposition 175
11.2 Échéancier 176

Note 12 Trésorerie nette 176

Note 13 Capitaux propres 176
13.1 Variation des capitaux propres, avant répartition du résultat 176
13.2 Dividendes 177
13.3 Paiement en actions 177
13.4 Plans d'attribution d'actions gratuites 177

Note 14 Provisions 178

Note 15 Emprunts et dettes financières diverses 178
15.1 Décomposition 178
15.2 Emprunt obligataire 178
15.3 Opérations de couverture 179
15.4 Ligne de crédit confirmée 179
15.5 Billets de trésorerie 179
15.6 Covenants financiers 179

Note 16 Dettes 180
16.1 Décomposition 180
16.2 Échéancier 180

Note 17 Compte de régularisation 180

Note 18 Engagement hors bilan 181
18.1 Engagements liés à l'activité courante 181
18.2 Engagements liés aux opérations exceptionnelles 182
18.3 Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple 183

Note 19 Risque de marché 183

Note 20 Éléments concernant les entreprises liées 184
20.1 Convention de prestation de conseil entre les sociétés du groupe Mercialys et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion 184
20.2 Conventions d'occupation précaire 184
20.3 Convention de prestation de services, d'asset management et de concession de licences de marque avec Hyperthétis Participations 185
20.4 Convention de prestation de services, d'asset management pour Immosiris 185
20.5 Convention de prestation de services avec Casino 185
20.6 Activités de Property Management 185
20.7 Conventions de mandat de vente exclusif avec IGC Services 185
20.8 Conventions de partenariat 185
20.9 Autres transactions avec les parties liées 185

Note 21 Rémunérations 186

Note 22 Honoraires des Commissaires aux comptes 186

Note 23 Événements postérieurs à la clôture 186

Note 24 Tableau des filiales et participations 187
24.1 Filiales (50 % au moins du capital détenu) 187
24.2 Participations (10 à 50 % du capital détenu) 188
24.3 Autres participations 188

Informations relatives à Mercialys SA

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.

Note 1 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les prescriptions du plan comptable général 2016 issu du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, homologué par l'arrêté du 26 décembre 2016 qui modifie le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général. Le règlement 2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

Des instruments de dérivés ont été souscrits depuis plusieurs années par Mercialys à des fins de couverture du risque de taux des emprunts souscrits. L'application de ce règlement n'a pas modifié les principes de comptabilisation de ces instruments dans les comptes de Mercialys, détaillés au paragraphe 1.5, page 168.

Les autres règles et méthodes comptables appliquées sont identiques à celles connues jusqu'alors.

1.1 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.

1.2 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 ainsi définies sont comparées aux valeurs vénales. La valeur vénale ressort des expertises auxquelles notre Société fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants. La valorisation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimations.

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 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, l'emplacement, 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 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.

La société n'expose pas de dépenses d'entretien de ses ensembles immobiliers susceptibles d'entrer dans le cadre de programmes pluriannuels de gros entretiens ou grandes révisions. Ainsi, en application du règlement ANC 2014-03, relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, elle ne se trouve pas concernée par les dispositions relatives aux provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

Figurent notamment en immobilisations les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

Remplacement d'un locataire

Si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice.

Restructuration d'un site

Si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

1.3 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 d'utilité si celle-ci est inférieure. Si la baisse de valeur est anormale et momentanée, aucune dépréciation n'est constatée.

La valeur d'utilité est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net (réévalué en fonction des expertises faites du patrimoine immobilier, cf. § 1.2, p. 167) à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité.

1.4 PROVISIONS

Toute obligation à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Les cadres et employés qui cessent leur activité bénéficient d'une allocation de départ à la retraite en fonction de leur ancienneté.

La dette prévisionnelle correspondant à l'intégralité des droits acquis par les cadres et employés est comptabilisée en provision conformément à la recommandation 2003-R.01 du CNC. L'évaluation de cette provision a été faite selon la méthode des unités de crédits projetées avec prise en compte des charges sociales.

La société a consenti des plans d'actions gratuites aux profits des dirigeants et des salariés du groupe Mercialys. Une provision est constituée sur la durée du plan pour couvrir la dette probable subie par la société en tenant compte des critères d'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

1.5 INSTRUMENTS FINANCIERS

La société peut utiliser divers instruments financiers pour réduire ses risques de taux. Dans ce cas, le montant nominal des contrats à terme figure dans les engagements hors bilan. Seuls les coupons courus sur l'exercice sont comptabilisés dans le résultat, en contrepartie des autres créances pour les dérivés actifs et des autres dettes pour les dérivés passifs.

1.6 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 ».

1.7 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.

1.8 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.

Note 2 Faits marquants de l'exercice

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

- En janvier 2017, Mercialys a cédé au groupe Casino cinq galeries de services pour un montant total de 31 millions d'euros acte en mains et un taux de rendement de sortie de 5,8 %.
- En janvier 2017, Mercialys a cédé au groupe Casino l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet pour un montant de 32,8 millions d'euros acte en mains, représentant un taux de sortie de 5,0 %.
- En juin 2017, Mercialys a conclu la vente du site de Poitiers Beaulieu avec un family office financé par HSBC pour 46,4 millions d'euros acte en mains, correspondant à un taux de sortie de 5.8 %.
- En juillet 2017, Mercialys a cédé à un fonds constitué par Stam Europe pour le compte de Helaba Invest le site de Fontaine-lès-Dijon pour 21,9 millions d'euros acte en mains.
- En octobre 2017, Mercialys a procédé à une opération de restructuration de ses actifs en réalisant un apport de titres de participation à sa filiales La Diane, pour un montant de 295,1 millions d'euros. Cette opération est détaillée en notes 8 et 10, p. 173.
- Mercialys a procédé le 25 octobre 2017 à une émission obligataire d'un montant de 150 millions d'euros, à maturité 2027. Cette opération s'inscrit dans le cadre des besoins généraux de la Société, incluant notamment le refinancement partiel de la souche obligataire de 479,7 millions d'euros arrivant à échéance en mars 2019.

Note 3 Loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Loyers	134 214	140 815
Droits d'entrée et autre indemnité	1 393	1 864
Revenus locatifs	**135 607**	**142 679**
Impôt foncier	(9 447)	(10 815)
Refacturations aux locataires	9 426	10 182
Impôt foncier non récupéré	**(21)**	**(633)**
Charges locatives	(27 568)	(28 762)
Refacturations aux locataires	23 377	26 024
Charges locatives non récupérées	**(4 191)**	**(2 737)**
Honoraires de gestion	(7 995)	(4 728)
Refacturations aux locataires	2 709	2 910
Autres charges	(3 835)	(6 836)
Charges sur immeubles	**(9 121)**	**(8 654)**
LOYERS NETS	**122 274**	**130 655**

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la société, les loyers de crédits baux immobiliers, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Note 4 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 revenus de gestion sont stables par rapport à l'année précédente.

Note 5 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 17,3 milliers d'euros pour l'exercice 2017 (contre 11,5 milliers d'euros en 2016).

Ce crédit d'impôt a permis d'améliorer la compétitivité de la société, notamment au travers :

- d'investissements réalisés sur les logiciels ou autres développements informatiques afin d'améliorer la compétitivité et notamment pour 14,7 milliers d'euros d'investissement dans le logiciel CRM Salesforce ;
- d'actions de formations non imputables (en dehors du plan de formation) identifiées comme améliorant la compétitivité pour 2,7 milliers d'euros.

La société a employé en moyenne 52 salariés sur l'exercice 2017 (43 cadres, 2 agents de maîtrise et 7 employés) contre 43 salariés sur l'exercice 2016.

Note 6 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.

Note 7 Résultat financier

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Produits financiers	**73 308**	**51 965**
Provision pour attribution gratuite d'actions	-	92
Provision sur actions propres	-	89
Reprise de provision pour dépréciation des titres de participation	3 185	495
- Point confort	589	296
- La Diane	2 596	48
- Autres	-	151
Revenus des titres consolidés	39 339	19 998
- Kerbernard	2 951	3 129
- Timur	2 040	-
- Fiso	3 135	2 238
- Point Confort	277	-
- Les Salins	826	-
- Caserne de Bonne	2 074	1 666
- Géante de Périaz	522	1 042
- Narbonne	345	857
- La Diane	6 319	-
- Dentelle	223	84
- Agout	140	-
- AMR	2 994	540
- Alcudia Albertville	4 577	57
- Mercialys Gestion	183	690
- Aix 2	529	298
- Immosiris	3 524	2 808
- Hyperthétis Participations	8 359	6 773
- Autres	321	506
Intérêts sociétés apparentées	1 524	1 935
Produits nets/cession actions propres	659	1 083
Produits financiers de placement	885	224
Produits intérêts sur dérivés de couverture	27 685	27 330
Autres produits financiers	31	29
Charges financières	**(61 145)**	**(64 049)**
Provision pour attribution gratuite d'actions	(406)	-
Provision sur actions propres	-	-
Dotation amortissement prime remboursement obligation	(4 654)	(4 542)
Provision sur titres de participation	(2 200)	(4 533)
- Alcudia Albertville	(1 130)	-
- AMR	(1 070)	(4 533)
Intérêts sociétés apparentées	(141)	(145)
Intérêts des emprunts	(33 675)	(33 260)
Intérêts des billets de trésorerie émis	-	(50)
Charges intérêts sur dérivée de couverture	(18 970)	(19 372)
Charges nettes/cession actions propres	(972)	(1 772)
Capitalisation des coûts des emprunts	272	-
Autres dettes d'intérêts	-	(1)
Autres charges financières	(399)	(374)
RÉSULTAT FINANCIER	**12 163**	**(12 084)**

Note 8 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2017 correspond à :

- la diminution du capital de la Société La Diane dégageant une moins-value d'un montant de 2,5 millions d'euros ;
- un apport de titres de participation à la Société La Diane dégageant une plus-value d'un montant de 169,9 millions d'euros ;
- des plus-values sur des cessions d'immobilisations dégageant une plus-value nette de frais d'un montant de 20,1 millions d'euros.

Note 9 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 2017, le résultat du secteur imposable est déficitaire et ne donne pas lieu à la comptabilisation d'une charge d'impôt ; le produit comptabilisé porte essentiellement sur une régularisation de la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés sur les distributions de dividendes, reconnue comme « non conforme » avec la Constitution par le Conseil Constitutionnel.

Les accroissements et allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

Note 10 Immobilisations

10.1 DÉCOMPOSITION

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Logiciels	4 135	3 204
Droit d'usage des crédits baux	252	356
Autres immobilisations incorporelles	485	113
Amortissements et dépréciations	(2 187)	(1 301)
Immobilisations incorporelles nettes	**2 685**	**2 372**
Terrains et agencements	951 529	994 825
Amortissements et dépréciations	(15 095)	(9 295)
Terrains et agencements nets	**936 434**	**985 530**
Constructions et agencements	694 085	671 409
Amortissements et dépréciations	(126 202)	(118 788)
Constructions et agencements nets	**567 883**	**552 621**
Autres immobilisations corporelles	15 488	40 498
Amortissements et dépréciations	(3 239)	(2 876)
Autres immobilisations corporelles nettes	**12 249**	**37 621**
Titres de participation	614 667	461 517
Dépréciations des titres de participation	(11 984)	(12 969)
Prêts	124 882	120 263
Autres immobilisations financières	15	15
Immobilisations financières nettes	**727 580**	**568 826**
IMMOBILISATIONS NETTES	**2 246 831**	**2 146 970**

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 7 516 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 34 478 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (cf. note 23, p. 186).

10.2 VARIATIONS

(en milliers d'euros)		Brut	Amortissements et dépréciations	Net
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
	Total	**2 086 376**	**(126 999)**	**1 959 376**
Augmentations	Immobilisations incorporelles	1 581	(530)	1 051
	Immobilisations corporelles	141 742	(23 498)	118 244
	Immobilisations financières	168 905	(4 284)	164 621
	Total	**312 228**	**(28 312)**	**283 916**
Diminutions	Immobilisations incorporelles	70	(62)	8
	Immobilisations corporelles	106 057	(9 773)	96 284
	Immobilisations financières	276	(245)	31
	Total	**106 403**	**(10 080)**	**96 323**
Au 31 décembre 2016	Immobilisations incorporelles	3 673	(1 301)	2 372
	Immobilisations corporelles	1 706 732	(130 960)	1 575 772
	Immobilisations financières	581 795	(12 970)	568 826
	Total	**2 292 200**	**(145 231)**	**2 146 970**
Augmentations	Immobilisations incorporelles	1 303	(887)	416
	Immobilisations corporelles	74 836	(29 509)	45 327
	Immobilisations financières	302 967	(2 200)	300 768
	Total	**379 106**	**(32 596)**	**346 510**
	Immobilisations incorporelles	104	(1)	103
Diminutions	Immobilisations corporelles	120 466	(15 933)	104 533
	Immobilisations financières	145 198	(3 185)	142 013
	Total	**265 768**	**(19 119)**	**246 649**
Au 31 décembre 2017	Immobilisations incorporelles	4 872	(2 187)	2 685
	Immobilisations corporelles	1 661 102	(144 536)	1 516 566
	Immobilisations financières	739 564	(11 985)	727 580
	TOTAL	**2 405 538**	**(158 707)**	**2 246 831**

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par :

- l'acquisition de cellules sur le site Rennes Saint-Grégoire pour un montant de 16,9 millions d'euros, l'extension de la galerie de Monthieu pour 15,9 millions d'euros, l'extension de la galerie de Morlaix pour 8,2 millions d'euros et l'extension de la galerie de Quimper pour 6,4 millions d'euros.

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement :

- aux cessions des actifs de Villeneuve-Loubet, Fontaine-lès-Dijon, Valence Sud, Toulouse Fenouillet, Saint-Martin-d'Hères, Chalon-sur-Saône, Castres et Poitiers pour une valeur nette comptable de 105,8 millions d'euros générant une plus-value nette de frais de 20,1 millions d'euros.

Immobilisations financières

En septembre 2017, la société La Diane a opéré une réduction de capital par remboursement aux associés générant une diminution de la valeur des titres de 16,7 millions d'euros.

En octobre 2017, Mercialys a procédé à l'apport de titres de participation à sa filiale La Diane. Cette opération a porté sur les titres de la SCI Kerbernard, le SNC Fiso, la SNC CC Narbonne, la SNC Géante de Périaz, la SAS Les Salins, la SCI Timur, la SCI Caserne de Bonne et la SNC Fenouillet Participation pour une valeur nette comptable de 125,2 millions d'euros. En contrepartie, Mercialys a reçu de nouveaux titres de la société La Diane pour 295,1 millions d'euros.

Mercialys a conclu avec ses filiales plusieurs conventions de comptes courants. Les prêts réalisés au 31 décembre 2017 sont les suivants (y compris produits d'intérêts) :

- SNC Fenouillet Participation : 44 439 milliers d'euros ;
- SNC Fenouillet Immobilier : 74 558 milliers d'euros ;
- SCI Rennes Anglet : 3 115 milliers d'euros ;
- OPCI UIR II : 2 729 milliers d'euros.

10.3 DÉPRÉCIATION

Une dotation pour dépréciation des immobilisations corporelles d'un montant de 7 572 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 665 milliers d'euros ont été jugée nécessaire sur les actifs immobiliers de Mercialys au 31 décembre 2017 contre une dotation d'un montant de 2 640 milliers d'euros en 2016.

Sur les titres de participation, les variations de dépréciations portent sur les sociétés Point Confort, Alcudia Albertville, AMR et La Diane pour 11 985 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 12 970 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Sur l'exercice des dotations de 2 200 milliers d'euros et des reprises de 3 185 milliers d'euros ont été comptabilisées.

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.

Note 11 Créances

11.1 DÉCOMPOSITION

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Créances clients	16 493	25 334
Dépréciations	(3 984)	(3 596)
Créances clients nettes	**12 509**	**21 738**
Autres créances d'exploitation	52 781	52 368
Comptes courants des sociétés apparentées	150 941	145 881
Dépréciations	(37)	(37)
Autres créances nettes	**203 685**	**198 212**
CRÉANCES	**216 194**	**219 950**

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

Créances clients et comptes rattachés	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture					Actifs dépréciés	Total
(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	
Au 31 décembre 2016	6 435	8 304	687	668	(218)	9 441	9 458	25 334
AU 31 DÉCEMBRE 2017	**4 517**	**2 357**	**1 520**	**941**	**326**	**5 144**	**6 833**	**16 494**

Les créances clients au 31 décembre 2017 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 14 652 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 17 444 milliers d'euros au 31 décembre 2016 ;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 5 889 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (6 814 milliers d'euros au 31 décembre 2016). 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 1 126 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (690 milliers d'euros au 31 décembre 2016).

Les comptes courants des sociétés apparentées sont essentiellement constitués des comptes courants avec la SCI Caserne de Bonne pour 75 495 milliers d'euros contre 77 354 milliers d'euros au 31 décembre 2016, la SNC FISO pour 10 205 milliers d'euros contre 40 543 milliers d'euros au 31 décembre 2016 et la SARL La Diane pour 35 307 milliers d'euros.

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 30 804 milliers d'euros contre 36 220 milliers d'euros au 31 décembre 2016, dont principalement :

- créances clients : 1 955 milliers d'euros (3 905 milliers d'euros au 31 décembre 2016) ;
- autres créances d'exploitation : 26 365 milliers d'euros (27 160 milliers d'euros au 31 décembre 2016) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 544 milliers d'euros (764 milliers d'euros au 31 décembre 2016).

11.2 ÉCHÉANCIER

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
À moins d'un an	210 714	213 630
À plus d'un an	5 480	6 319
CRÉANCES	**216 194**	**219 950**

Note 12 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Actions propres	2 942	2 156
Dépréciations	-	-
Contrat de liquidité	101	101
Banque	193 164	9 960
TRÉSORERIE	**196 207**	**12 217**

La société détient 127 534 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec des prestataires au 31 décembre 2017, contre 69 500 au 31 décembre 2016.

Note 13 Capitaux propres

13.1 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 2015	**544 839**	**172 967**	**10 319**	**728 125**
Augmentation de capital				-
Diminution de capital				-
Affectation résultat				-
Dividendes versés		(52 327)		(52 327)
Résultat de l'exercice		114 187		114 187
Acompte sur dividendes		(39 432)		(39 432)
Autres mouvements			5 202	5 202
Au 31 décembre 2016	**544 839**	**195 395**	**15 521**	**755 755**
Augmentation de capital				-
Diminution de capital				-
Affectation résultat				-
Dividendes versés		(57 829)		(57 829)
Résultat de l'exercice		287 280		287 280
Acompte sur dividendes		(37 637)		(37 637)
Autres mouvements			(12 665)	(12 665)
AU 31 DÉCEMBRE 2017	**544 839**	**387 209**	**2 857**	**934 905**

L'acompte sur les dividendes 2017 s'est traduit par un versement en numéraire de 37 637 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2017, le capital est composé de 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

13.2 DIVIDENDES

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2016, 91 792 082 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2016 (257 087 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,06 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Un acompte de 0,43 euro par action a été mis en paiement en 2016, et le solde du dividende de 0,63 euro par action a été versé le 4 mai 2017.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 57 829 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2016 s'est élevé à un montant total de 97 261 milliers d'euros.

Mercialys a également versé le 23 octobre 2017 un acompte sur dividende de 0,41 euro par action représentant un montant de 37 637 milliers d'euros.

Le Conseil d'administration a proposé le 14 février 2018, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 26 avril 2018, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2017 à 1,09 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,41 euro par action déjà versé en octobre 2017).

Cette distribution correspond à la distribution de 95 % du résultat récurrent fiscal, taux résultant de l'obligation fixée par le statut SIIC, soit 0,99 euro par action et 0,10 euro par action correspondant au solde des plus-values réalisées en 2016. Les plus-values distribuables au titre de 2017 représentant un montant de 12,3 millions d'euros devront être distribuées en 2019.

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.

13.3 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 2016	**56 044**
Actions attribuées	4 503
Actions supprimées	(8 332)
Actions émises	(32 461)
Actions en circulation au 31 décembre 2016	**74 588**
Actions attribuées	85 697
Actions supprimées	(10 426)
Actions émises	(14 446)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2017	**135 413**

13.4 PLANS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Dates d'attribution	20/04/16	20/04/16	20/04/16	20/04/16	20/03/17	20/03/17	27/04/17	27/04/17	21/12/17
Échéance de la période d'attribution	20/04/18	20/04/18	20/04/19	20/04/19	20/03/19	20/03/20	27/04/20	27/04/20	21/03/19
Échéance de la période de conservation	20/04/20	20/04/20	20/04/21	20/04/21	21/03/19	21/03/22	28/04/22	28/04/22	22/12/19
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	20,01	20,01	20,01	20,01	16,75	16,75	17,93	17,93	18,09
Nombre de bénéficiaires	4	11	4	10	114	11	2	3	3
Nombre d'actions attribuées à l'origine	17 139	9 031	17 139	11 525	14 478	12 283	41 750	14 562	2 624
Juste valeur de l'action gratuite en euros	6,38	10,46	11,74	13,74	14,56	9,64	5,04	5,04	16,63
Taux de performance retenu	53 %	87 %	75 %	87,70 %	100 %	80 %	39 %	39 %	100 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2017	**17 139**	**7 143**	**17 139**	**10 581**	**12 192**	**12 283**	**41 750**	**14 562**	**2 624**

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus sont les suivants :

- performance absolue et performance relative du TSR de l'action Mercialys ;
- croissance organique moyenne sur 3 ans ≥ 2 % et TSR moyen sur 3 ans ≥ 6 %.

Note 14 Provisions

VARIATIONS

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Dotations	Reprise	31/12/2017
Pour risques et charges	6 717	2 915	1 872	7 760
Pour indemnités fin de carrière	160	35	-	195
Pour médailles du travail	13	5	-	18
PROVISIONS	**6 890**	**2 955**	**1 872**	**7 973**
dont exploitation		1 734	593	
dont financier		406	-	
dont exceptionnel		815	1 279	

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.

Note 15 Emprunts et dettes financières diverses

15.1 DÉCOMPOSITION

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Emprunts obligataires	1 405 553	1 255 068
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	258 500	290 000
Concours bancaires courants	2 100	1 155
Dettes financières divers (dépôts de garantie reçus)	17 602	17 444
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**1 683 756**	**1 563 667**

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.

15.2 EMPRUNT OBLIGATAIRE

Au 31 décembre 2017, le montant des financements obligataires s'élève à 1 379,7 millions d'euros répartis en 3 souches :

- une souche obligataire de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2,00 %, avec une maturité de 10 ans (échéance en novembre 2027) ;
- 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 de 150 millions d'euros a donné lieu à la comptabilisation d'une prime d'émission de 0,4 million d'euros et de frais d'émission de 1,3 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 présentées à l'actif du bilan.

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang *(pari passu)*, limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs *(negative pledge)* et

défaut croisé *(cross default)*. Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le *rating downgrade* est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en *non-investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà *non-investment grade*, dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la société.

15.3 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 lisser son risque de taux dans le temps.

Détail des opérations de couverture au 31 décembre 2017 :

(en milliers d'euros)	Notionnel	Mtm net	Mtm actif	Mtm passif	Prime	Provision
Swaps de variabilisation	1 282 000	31 557	34 919	(3 174)	-	-

La structure de la dette de Mercialys, après couverture, se décompose à fin décembre 2017 en 65 % de dette à taux fixe et 35 % de dette à taux variable.

15.4 LIGNE DE CRÉDIT CONFIRMÉE

La ligne de crédit est de 240 millions d'euros. Les conditions ont été revues et la maturité portée à 5 ans à compter de décembre 2014 puis prolongé d'une année supplémentaire, soit à maturité décembre 2020. Les frais pour 1,6 million d'euros ont fait l'objet d'un étalement.

Mercialys a également mis en place :

- en décembre 2014, des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 millions d'euros d'une maturité de 3 ans (avec double option de prolongation d'un an) ;
- en juillet 2016, une ligne bancaire confirmée pour un montant total de 30 millions d'euros d'une maturité de 3 ans (avec double option de prolongation d'un an) soit décembre 2019 et une ligne bancaire confirmée pour un montant total de 30 millions d'euros d'une maturité de 3 ans renouvelé pour un an (avec double option de prolongation d'un an) soit décembre 2020.

À fin décembre 2017 le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève donc à 360 millions d'euros.

15.5 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 2017 s'élève à 258,5 millions d'euros.

15.6 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 droit < 50 %, à chaque arrêté ;
- ICR *(Interest Coverage 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 ;
- Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	12/2017	12/2016
LTV *(Loan To Value)*	< 50 %	39,9 %	42,5 %
ICR *(Interest Coverage ratio)*	> 2	5,2x	5,3x

Au 31 décembre 2017, les deux autres covenants contractuels (Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

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

Note 16 Dettes

16.1 DÉCOMPOSITION

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Dettes fournisseurs	18 679	21 008
Dettes fiscales et sociales	5 235	5 833
Impôts sur les bénéfices	-	-
Comptes courants des sociétés apparentées	17 084	27 803
Dettes fournisseurs immobilisations	10 350	19 529
Autres dettes	4 060	3 158
DETTES	**55 408**	**77 331**

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent principalement aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)	
Snc Agout	9 619
Sci Timur	3 299
Snc Dentelle	2 338
Snc Géante Périaz	1 700

Les charges à payer s'élèvent à 31 902 milliers d'euros contre 37 325 milliers d'euros au 31 décembre 2016 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 15 721 milliers d'euros (17 310 milliers d'euros au 31 décembre 2016) ;
- dettes fiscales et sociales : 3 957 milliers d'euros (4 390 milliers d'euros au 31 décembre 2016) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 128 milliers d'euros (144 milliers d'euros au 31 décembre 2016) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 8 211 milliers d'euros (12 994 milliers d'euros au 31 décembre 2016) ;
- autres dettes : 3 885 milliers d'euros (2 487 milliers d'euros au 31 décembre 2016).

16.2 ÉCHÉANCIER

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
À moins d'un an	55 405	77 327
Entre un et cinq ans	-	-
À plus de cinq ans	-	-
DETTES	**55 405**	**77 327**

Note 17 Compte de régularisation

Ce poste est essentiellement constitué des droits d'entrée restant à étaler et de produits liés au débouclage de *swaps*.

Note 18 Engagement hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

18.1 ENGAGEMENTS LIÉS À L'ACTIVITÉ COURANTE

18.1.1 Engagements reçus

18.1.1.1 Cautions bancaires reçues

- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2017, elles s'élèvent à 5 276 milliers d'euros contre 1 423 milliers d'euros au 31 décembre 2016 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 2 563 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 1 045 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

18.1.1.2 Convention de partenariat

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de partenariat, approuvée par le Conseil d'administration du 22 juin 2012. Un avenant à cette convention a été signé le 12 novembre 2014.

La durée du partenariat, initialement de 3 ans et demi, a été prorogée jusqu'à fin 2020.

Le principe fondamental de la Convention de partenariat, selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la Convention de partenariat.

La Convention initiale portait sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante, listés en amont. La nouvelle convention permet à Mercialys de proposer de nouveaux projets qui seront étudiés par Casino puis suivis dans le cadre de comités de suivi.

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

Le prix d'acquisition des projets développés par Casino, uniquement déterminés sur la base d'un taux de capitalisation des loyers dans le cadre de la convention initiale, peut dorénavant également être déterminé sur un prix de vente prévisionnel calculé sur la base du TRI prévisionnel (de 8 à 10 %).

Le principe du partage à 50/50 de l'*upside/downside* est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif (*upside/downside*) entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et des loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50 % de la différence ainsi constatée. Dans le cadre du processus d'acquisition anticipée évoqué précédemment, une clause de rendez-vous entre les parties est prévue dans les contrats.

En contrepartie de cette exclusivité, Mercialys s'est engagée à ne pas investir dans des opérations susceptibles d'avoir un impact concurrentiel significatif dans la zone de chalandise d'un site à enseigne alimentaire du groupe Casino.

La société Mercialys n'a réalisé aucune acquisition en 2017, au titre de la convention de partenariat.

18.1.1.3 Convention de compte courant

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 avec Casino une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une convention de compte courant. Cette Convention permettra à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

La durée de la Convention est alignée sur celle de la Convention de partenariat négociée entre les parties ; elle a donc été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020.

18.1.1.4 Engagement dans le cadre de la cession du site Poitiers

La cession du site de Poitiers réalisée en juin 2017 a été conclue pour 46,4 millions d'euros actes en mains incluant 1,5 million d'euros de complément de prix.

L'acquéreur sera redevable du complément de prix à tout moment jusqu'au 31 décembre 2018 si les conditions d'exigibilité sont remplies. Ces conditions d'exigibilité reposent principalement sur l'atteinte de loyers nets exigibles pour les locaux vacants au moment de la vente qui feront l'objet d'un bail ayant pris effet pendant la période du complément de prix.

18.1.2 Engagements donnés

Dans le cadre des opérations d'acquisition divers contrats et garanties ont été conclus avec ses parties liées.

Mercialys s'est engagée au travers de Contrats de promotion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée avec IGC Services. Des appels de fonds sont réalisés pour les contrats de promotion immobilière ; ils sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux et sont comptabilisés en créances. Ils s'élèvent au 31 décembre 2017 à 353 milliers d'euros contre 347 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Les contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, conclus au 31 décembre 2017, portent sur une enveloppe de travaux de 37 959 milliers d'euros.

Les risques résiduels liés à l'opération de promotion font l'objet d'une garantie autonome de bonne fin consentie par les sociétés apporteuses du groupe Casino. Cette garantie comprend une garantie de versement des sommes nécessaires à la réalisation des programmes et une garantie financière en cas de dépassement des délais.

Dans le cadre de l'extension de la galerie marchande du centre commercial Géant Monthieu, Mercialys s'est engagée à participer au financement des équipements publics de la ZAC dont la réalisation lui profitera.

Le montant de 752 milliers d'euros sera versé par Mercialys en plusieurs échéances comprises entre la date de déclaration d'ouverture du chantier et le 30 juin 2019.

Dans le cadre des opérations de cessions d'actifs, Mercialys a accordé des garanties locatives aux acquéreurs :

- Sites Rennes-Anglet (cessions réalisée au 1er semestre 2016)
  Mercialys a accordé une garantie locative portant sur les hypermarchés de Rennes et Anglet. Mercialys s'est engagée à verser les loyers de la deuxième période triennale (du 29 juin 2019 au 28 juin 2022) dans l'hypothèse de non-renouvellement du bail pour les Hypermarchés.
- Site Poitiers Beaulieu (cession réalisée en juin 2017)
  Mercialys a accordé une garantie locative portant sur l'hypermarché de Poitiers et s'est engagée à verser les loyers de la deuxième période triennale (du 30 juin 2020 au 29 juin 2023) en cas de départ de DCF à l'issue de la première triennale.
- Site de Fontaine-lès-Dijon (cession réalisée en juillet 2017)
  Garantie locative sur la seconde triennale du bail de l'hypermarché en cas de départ de DCF à l'issue de la première triennale. Cette garantie locative accordée par les vendeurs Mercialys et Fiso est constituée dans un protocole *ad-hoc* entre les parties.

Mercialys a accordé à la SAS Immosiris une garantie locative portant sur l'hypermarché de Clermont Ferrand. Mercialys s'est engagé à verser les loyers et charges de la deuxième période triennale dans l'hypothèse de non-renouvellement du bail pour l'hypermarché en cas de non-relocation. En cas de relocation, Mercialys s'est engagé à verser à la SAS Immosiris la différence entre les loyers et charges qui auraient dû être payés par DCF et les loyers et charges dus par le nouveau locataire de l'hypermarché, en tenant compte des franchises accordées au nouveau locataire, et ce uniquement s'agissant de la seconde période triennale.

18.2 ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

18.2.1 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 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.

18.2.2 Engagement dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthétis Participations

Dans le cadre de la cession des 49 % de la SAS Hyperthétis Participations, Mercialys dispose d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI) et exerçable à sa main en 2022. Cette option est valorisée à 141,8 millions d'euros au 31 décembre 2017 correspondant à l'ANR de la société calculé sur la base d'une valeur d'expertise hors droit de 285,9 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.

Mercialys a également accordé à la SAS Hyperthétis Participations une garantie locative portant sur les hypermarchés. Mercialys s'est engagé à verser les loyers de la deuxième période triennale dans l'hypothèse de non-renouvellement du bail pour les hypermarchés.

18.2.3 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, lors des apports reçus en 2005 et 2009.

La société se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

18.3 ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT ET CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

18.3.1 Preneur de contrats de location financement

Au 31 décembre 2017, le Groupe n'est pas preneur de contrats de location financement.

18.3.2 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.

Note 19 Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition de Mercialys au risque de taux résulte des emprunts décrits en note 15.3, page 179. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, la société utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux).

Note 20 Éléments concernant les entreprises liées

(en milliers d'euros)	12/2017	12/2016
Produits/(Charges)		
Loyers facturés		
Distribution Casino France	19 824	22 917
Monoprix	10 268	8 334
Casino Restauration	776	2 043
Autres entités du groupe Casino	5 483	5 669
Convention de prestations de conseil perçues par Mercialys	295	208
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	1 834	1 125
Convention de prestations pour Hyperthetis Participations	100	100
Convention de prestations pour Immosiris	50	184
Convention de prestation de services versée au groupe Casino	(2 142)	(2 080)
Activité Property Management versée au groupe Casino	(5 037)	(4 370)
Produits financiers	49 463	22 058
Charges financières	(141)	(145)
Résultat de cession d'immobilisations à des entreprises liées (1) (2)	11 295	37 396
Mandat de vente exclusif avec IGC Services	(1 136)	(946)
Actifs/(Passifs)		
Prêts	124 841	120 245
Titres de participation	606 250	453 100
Comptes courants des sociétés apparentées	133 857	118 078
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys à IGC Services	3	40
Appels de fonds des contrats de promotion immobilière IGC Services	353	347
Remboursement compte courant Fenouillet Participation à Foncière Euris	-	25 528
Acquisitions des titres de Fenouillet Participation auprès de Foncière Euris	-	11 241
Cession d'immobilisation à la SCI AMR	-	87 552
Acquisition d'immobilisations auprès du groupe Casino (3)	1 791	74 900

(1) Ce résultat de cession d'immobilisation est net de frais.
(2) Les opérations significatives sont détaillées en note 2, page 169.
(3) Certaines acquisitions ont été réalisées dans le cadre de la Convention de partenariat décrite en note 18, page 181 : en 2016, les sites concernés étaient les suivants : Carcasonne Salvaza, Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes. En 2017, aucune acquisition n'a été réalisée dans le cadre de cette convention.

20.1 CONVENTION DE PRESTATION DE CONSEIL ENTRE LES SOCIÉTÉS DU GROUPE MERCIALYS ET LES SOCIÉTÉS L'IMMOBILIÈRE GROUPE CASINO ET ALCUDIA PROMOTION

L'objet de cette convention est la mise à disposition de son équipe de spécialistes de valorisation de patrimoines immobiliers. Elle avait initialement été conclue le 25 juillet 2007 entre les sociétés Mercialys Gestion et Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion, sociétés du groupe Casino. 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. La durée initiale était de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une période d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestation de conseil.

Cet acte modificatif intègre les aménagements apportés à la Convention le 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées. Les Parties ont ainsi décidé d'actualiser les modalités du plan de charge ainsi que les conditions financières de la Convention. Afin d'ajuster la facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N+1, une clause de rendez-vous est prévue en fin d'exercice.

20.2 CONVENTIONS D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Dans le cadre des opérations d'acquisition de portefeuilles d'actifs immobiliers auprès du groupe Casino, des conventions d'occupation précaire conclues avec la société Distribution Casino France garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public.

20.3 CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES, D'ASSET MANAGEMENT ET DE CONCESSION DE LICENCES DE MARQUE AVEC HYPERTHÉTIS PARTICIPATIONS

Le 26 juin 2015, Hyperthétis Participations et Mercialys ont signé un contrat de prestation de services et de concession de licence de marque. Le contrat est consenti pour une durée de 8 ans et renouvelable par tacite reconduction. Dans le cadre du développement et de l'exploitation de ses actifs, la société Hyperthétis Participations a décidé de confier à Mercialys des missions de gestion comptable, juridique et de vie sociale, de conseil en stratégie ainsi que des missions liées à la licence de marque.

Hyperthétis Participations a également signé un contrat d'asset management avec Mercialys.

20.4 CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES, D'ASSET MANAGEMENT POUR IMMOSIRIS

Dans le cadre des opérations immobilières réalisées en 2015, Mercialys a conclu un contrat d'asset management et un contrat de prestation de services avec Immosiris.

20.5 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.

20.6 ACTIVITÉS DE PROPERTY MANAGEMENT

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale de L'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient.

20.7 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.

20.8 CONVENTIONS DE PARTENARIAT

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de partenariat. La nature de cette convention est détaillée en note 18.1.1.2, page 181.

20.9 AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

20.9.1 SCI Rennes-Anglet

Mercialys a consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élève à 3 064 milliers d'euros à fin décembre 2017. Cette avance en compte courant est rémunérée à hauteur de la moyenne des taux annuelle des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit et sociétés de financement pour les prêts à taux variable et d'une durée initiale de plus de deux ans. Cette convention a été conclue pour la durée du pacte soit 15 ans prorogé par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 ans.

Mercialys et la SCI Rennes-Anglet ont également conclu un contrat de concession de licence de marque.

20.9.2 SCI AMR

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- Prestation de Conseil en Immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers ;
- Mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans.

20.9.3 SNC Fenouillet Participation

Mercialys a consenti un prêt au profit de la SNC Fenouillet Participation qui s'élève à 39 778 milliers d'euros à fin décembre 2017.

Note 21 Rémunérations

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction en 2017 se sont élevées à 1 525 milliers d'euros contre 1 754 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Note 22 Honoraires des Commissaires aux comptes

Honoraires en milliers d'euros 12/2017	Ernst & Young	KPMG
Honoraires certification des comptes	151,5	151,5
Honoraires autres que la certification des comptes (1)	43,5	12,5
TOTAL	**195,0**	**164,0**

(1) Les honoraires autres que la certification des comptes sont relatifs à :
- *l'émission d'une lettre de confort dans le cadre de l'émission obligataire*
- *des rapports sur la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes*
- *le rapport RSE*

Note 23 Événements postérieurs à la clôture

Mercialys a signé une promesse de vente en janvier pour un montant de 14,6 millions d'euros acte en main.

Le 20 février 2018, Mercialys a placé avec succès une émission obligataire à 8 ans d'un montant de 300 millions d'euros. Cette opération s'inscrit dans le cadre des besoins généraux de la Société et permet de sécuriser le remboursement à terme de la souche obligataire d'un montant de 479,7 millions d'euros arrivant à échéance en mars 2019. Elle fait suite à l'émission d'un placement privé obligataire d'un montant de 150 millions d'euros réalisé en novembre dernier.

Note 24 Tableau des filiales et participations

24.1 FILIALES (50 % AU MOINS DU CAPITAL DÉTENU)

(en milliers d'euros)			Capitaux propres		Quote-part du capital détenu	Valeur d'inventaire des titres détenus					
Sociétés	Siège social	SIREN	Capital	Autres capitaux propres	*(en %)*	Brute	Nette	Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2017	Résultat (+ ou -) exercice 2017	Dividendes encaissés
SAS Point Confort	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	306 139 064	154	7 324	100	8 130	8 130	659	458	347	277
SCI La Diane	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	424 153 815	293 255	1 853	100	295 179	295 179	35 307	-	6 257	6 260
SAS Hyperthéthis Participations	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	811 749 852	27 439	244 312	51	139 937	139 937	-	14 290	11 115	8 359
SNC Alcudia Albertville	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	511 018 681	1	-	99,99	1 130	1	21	(8)	(1)	4 577
SNC Agout	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	497 952 812	9 380	163	99,99	9 500	9 500	-	(7)	163	140
SNC Dentelle	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	498 780 345	7 994	214	99,99	8 009	8 009	-	375	214	223
SAS Mercialys gestion	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	484 531 561	37	187	100	37	37	1 527	11 917	183	690
SAS Immosiris	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	814 312 096	14 048	126 961	51	71 649	71 649	-	7 140	5 772	3 523
SAS Astuy	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	821 879 467	37	(7)	100	37	37	73	-	(3)	-
SNC MS Investissement	23, bd de Latour-Maubourg 75007 Paris	382 619 021	1	-	99,9	1	1	-	-	-	-
SAS Epicanthe	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	812 269 546	1	(32)	100	1	1	548	-	(19)	-
SAS Mercialys exploitation	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	815 249 198	37	(405)	100	37	37	2 792	3 955	76	-
TOTAL						**533 647**	**532 518**				

24.2 PARTICIPATIONS (10 À 50 % DU CAPITAL DÉTENU)

(en milliers d'euros)			Capitaux propres		Quote-part du capital détenu	Valeur d'inventaire des titres détenus					
Sociétés	Siège social	SIREN	Capital	Autres capitaux propres	*(en %)*	Brute	Nette	Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2017	Résultat (+ ou -) exercice 2017	Dividendes encaissés
SAS Corin Asset Management	Centre cial La Rocade 20600 Furiani	492 107 990	37	96	40	15	15	-	1 024	92	44
SCI PDP	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	501 644 470	16	(555)	10	2	-	-	-	(3)	-
SCI Rennes Anglet	8, rue Lamennais 75008 Paris	820 948 016	2 562	22 339	30	7 687	7 687	3 064	6 453	2 203	-
SCI AMR	91-93, bd Pasteur 75015 Paris	791 464 191	123 016	(8 946)	39,90	57 909	47 056	-	10 473	1 488	2 994
SNC AIX 2	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	512 951 617	10	610	50	6 991	6 991	480	2 105	610	224
OPCI UIR II	112, av. Kleber 75784 Paris Cedex 16	533 700 654	51 236	1 444	19,98	8 406	8 406	2 685	5 443	1 416	392
TOTAL						**81 010**	**70 155**				

24.3 AUTRES PARTICIPATIONS

(en milliers d'euros)			Capitaux propres		Quote-part du capital détenu	Valeur d'inventaire des titres détenus					
Sociétés	Siège social	SIREN	Capital	Autres Capitaux Propres	*(en %)*	Brute	Nette	Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2017	Résultat (+ ou -) exercice 2017 [1]	Dividendes encaissés
SNC Fenouillet Immobilier	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	808 659 460	2	165	-	1	1	74 192	5 316	1 184	-
GIE Grand Quartier [1]	Route de Saint-Malo 35760 Saint-Grégoire	729 300 087	438	5 103	-	10	10	-	3 383	(287)	-
TOTAL						**11**	**11**				

(1) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2016.

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la société Mercialys,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Mercialys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des immobilisations corporelles

Risque identifié	Au 31 décembre 2017, la valeur nette comptable des immobilisations corporelles de la Société s'élève à 1 517 millions d'euros. La note 1.2 « Immobilisations corporelles » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et les méthodes comptables suivies par votre Société relatives à la comptabilisation, la répartition par composants, les modalités d'amortissement ainsi qu'à l'évaluation des immobilisations corporelles. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre Société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer sur les évaluations indépendantes. L'évaluation des immobilisations corporelles requiert une part de jugement et d'estimation significative de la Direction et des évaluateurs indépendants. Notamment, les évaluateurs indépendants tiennent compte d'informations spécifiques pour chaque actif telles que l'emplacement, les revenus locatifs, les taux de rendement, les dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables récentes intervenues sur le marché. L'évaluation des immobilisations corporelles est considérée comme un point clé de l'audit en raison de leur montant significatif, de la part significative de jugement dans la détermination de la juste valeur des immobilisations corporelles et de la sensibilité aux hypothèses retenues par les experts.

Notre réponse	Dans le cadre de l'audit des comptes annuels de votre Société, nous avons réalisé les diligences suivantes : - apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par votre Société ; - analyser les variations significatives de justes valeurs par immeuble ; - tester l'efficacité opérationnelle des contrôles réalisés par la Direction sur les données transmises aux évaluateurs et utilisées dans le cadre de la valorisation des immeubles ainsi que des contrôles opérés par la Direction sur les justes valeurs issues des expertises indépendantes ; - réaliser un entretien, en présence de nos spécialistes immobiliers, avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ; - rapprocher, sur une sélection d'actifs, les données utilisées par les évaluateurs indépendants avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement qui nous ont été communiqués par votre Société ; - pour une sélection d'actifs, analyser, avec nos spécialistes immobiliers, la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs immobiliers indépendants, notamment les taux de rendement, au regard des informations de marché disponibles ; - rapprocher les éléments pris en compte pour déterminer le montant des pertes de valeur des immeubles à provisionner (rapprochement des valeurs nettes comptables avec les comptes audités et de la juste valeur avec l'expertise indépendante) ; - examiner le caractère approprié des informations données dans la note 1.2 de l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des titres de participation

Risque identifié	Les titres de participation figurent au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de 728 millions d'euros. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure. Comme indiqué dans la note 1.3 « Immobilisations financières » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation tels que l'actif net réévalué (« ANR ») en fonction des expertises faites sur le patrimoine immobilier des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité. L'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues.
Notre réponse	Nous avons réalisé les diligences suivantes : - examiner le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participation sur la base des informations qui nous ont été communiquées ; - comparer la valeur des capitaux propres retenus dans la détermination des valeurs d'utilité avec la valeur des capitaux propres dans les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et apprécier si les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres sont fondés sur une documentation probante ; - rapprocher les valeurs nettes comptables des immeubles retenues avec celles figurant dans les comptes des entités concernées, ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ; - comparer les justes valeurs des immeubles retenues avec celles estimées par les évaluateurs indépendants, en effectuant des travaux identiques à ceux présentés ci dessus sur l'évaluation des immobilisations corporelles. Nos travaux ont également consisté à : - apprécier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où la Société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs ; - examiner le caractère approprié des informations données dans la note 1.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels.

Transactions immobilières avec les parties liées

Risque identifié	Votre Société réalise des opérations patrimoniales avec le groupe Casino, son principal actionnaire. Les notes « Faits marquants de l'exercice » et 20 de l'annexe aux comptes annuels exposent les transactions réalisées avec les parties liées. Ces transactions portent sur des montants significatifs et peuvent suivre un circuit d'approbation différent selon qu'elles sont ou non considérées comme réglementées. La présentation de cette information en annexe requiert donc que le groupe puisse identifier et regrouper toute l'information nécessaire. Nous avons dès lors jugé l'exhaustivité de l'information présentée en annexe sur les transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino comme un point clé de l'audit.
Notre réponse	Dans le cadre de l'audit des comptes de votre Société, nous avons donc mené les procédures suivantes afin d'apprécier le caractère exhaustif des informations données dans les notes « Faits marquants de l'exercice » et 20 de l'annexe aux comptes annuels : - identifier les conventions portant sur des transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino, en particulier les conventions réglementées, en prenant connaissance des procès-verbaux des Conseils d'administration et des Comités d'investissement tenus au cours de l'exercice ; - examiner les informations données dans ces notes de l'annexe au regard des informations figurant dans les conventions.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre Société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres 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.

INFORMATIONS RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Mercialys par votre Assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2017, nos cabinets étaient dans leur huitième année de mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était Commissaire aux comptes depuis 1999.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont

considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense et Lyon, le 19 mars 2018

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres
Isabelle Goalec	Nicolas Perlier

3.2.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la société Mercialys,

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 conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Avec la société L'Immobilière Groupe Casino, contrôlant un actionnaire détenant plus de 10 % du capital de votre Société

Avenant n° 1 à l'acte modificatif à la convention cadre de prestations de conseil en date du 23 mars 2015

Nature et objet

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. Le 23 mars 2015, votre Société, d'une part, et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis, d'autre part, ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestations de conseil (ci-après « la Convention Cadre de Prestation de Conseil ») intégrant les aménagements apportés à la convention le 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées.

Lors de sa réunion du 27 avril 2017, votre Conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant n° 1 à la convention cadre de prestations de conseil. Cet avenant, signé le 18 mai 2017, a été conclu afin de pouvoir faire bénéficier les filiales directement contrôlées par les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis des prestations réalisées par votre Société et d'actualiser les conditions financières de la convention. Cet avenant a pris effet à compter du 1er janvier 2017.

Votre Société, en sa qualité de prestataire, s'engage à fournir une prestation de services fonctionnels pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux. Ces prestations de services peuvent recouvrir des missions d'asset management, des missions de commercialisation sur des sites en exploitation ou en projets (hors projets réalisés dans le cadre de la Convention de Partenariat entre votre Société et Casino), et des missions de marketing.

La facturation au titre de cette Convention Cadre de Prestation de Conseil est variable d'une année sur l'autre. Une clause de rendez-vous est ainsi prévue en fin d'exercice afin d'ajuster la facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N+1. En effet, la facturation est établie en fonction du temps passé par les équipes d'asset management de votre Société sur la détermination et la mise en œuvre de projets portés par le groupe Casino.

Modalités

Au titre de l'exercice 2017, les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont versé à votre Société une rémunération d'un montant hors taxes de 280 mille euros.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société

Cet avenant a été signé afin de faire bénéficier les filiales directement contrôlées par les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis des prestations réalisées par votre Société et d'actualiser les conditions financières de la convention.

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. Avec la société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre Société

a) Acte modificatif à la convention de partenariat immobilier

Personnes concernées

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre Société et de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Nature et objet

La convention de partenariat signée le 2 juillet 2012 entre la société Casino, Guichard-Perrachon et votre Société, pour une durée expirant le 31 décembre 2015, a fait l'objet d'aménagements et de prorogations successifs, ces derniers étant intervenus par acte modificatif en date du 31 janvier 2017, autorisé par votre Conseil d'administration réuni le 14 décembre 2016 et approuvé par l'Assemblée générale du 27 avril 2017. Aux termes de cet acte modificatif, ladite convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020 et divers aménagements ont été apportés afin d'améliorer les modalités de collaboration entre les parties, tout en maintenant les principes généraux de la convention et l'équilibre originel des droits et obligations respectifs des parties.

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 principes généraux de cette convention de partenariat sont les suivants :

- Un accès privilégié aux projets d'immobiliers commercial développés par Casino et/ou ses filiales en France dans son domaine d'activité (droit de priorité).

  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 et qui font l'objet d'un engagement de présentation par la société Casino, Guichard-Perrachon à votre Société. Votre Société a la faculté de présenter à la société Casino, Guichard-Perrachon tout projet, entrant ou non dans le périmètre de la convention, la société 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.
- Des engagements réciproques et gradués en plusieurs étapes pour accompagner le développement des projets :
  - 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 précommercialisation 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 »), avec possibilité d'asseoir la valorisation de l'actif sur la base d'un TRI projet prévisionnel.

  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.
- Une valorisation des projets sur la base des loyers prévisionnels, les modalités de fixation et d'ajustement du prix étant 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), les surfaces prises en compte étant les surfaces « Gross Leasing Area » (GLA) des centres après extension et en y intégrant la grande surface alimentaire ;
  - 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.

À 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 2017 :

- Premier semestre 2017

	Galerie Marchande			Retail Parks	Centre-Ville
Type d'actif	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
> 20 000 m²	5,6 %	6,2 %	6,2 %	6,5 %	5,4 %
5 000 à 20 000 m²	6,1 %	6,5 %	6,5 %	6,9 %	5,7 %
< 5 000 m²	6,5 %	6,9 %	6,9 %	7,6 %	6,2 %

- Deuxième semestre 2017

	Galerie Marchande			Retail Parks	Centre-Ville
Type d'actif	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
> 20 000 m²	5,5 %	6,0 %	6,0 %	6,4%	5,3 %
5 000 à 20 000 m²	6,0 %	6,4 %	6,4 %	6,8 %	5,6 %
< 5 000 m²	6,4 %	6,8 %	6,8 %	7,4 %	6,0 %

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. À 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 la société 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 la société 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.

- clause de « rendez-vous » annuelle.

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 2017, un projet d'extension sur le centre commercial du Port (La Réunion) pour un montant de 27,7 millions d'euros, sur la base d'un TRI d'environ 8 %.

2. Avec la société Casino Finance

Acte modificatif à la Convention d'avance en compte courant

Personnes concernées

La société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre Société, et contrôlant la société Casino Finance.

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre Société et de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Nature et objet

Lors de sa réunion du 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 la société Casino, Guichard-Perrachon et votre Société le 25 juillet 2012 aux termes de laquelle la société Casino, Guichard-Perrachon a consenti à votre Société une ouverture de crédit d'un montant maximal de 50 millions d'euros sous forme d'Avances A qui désigne toute avance d'un montant en principal inférieur à 10 millions d'euros et/ou d'Avances B qui désigne toute avance d'un montant en principal égal ou supérieur à 10 millions d'euros, ces avances étant exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de votre Société.

L'acte modificatif à la convention d'avance en compte courant a été signé le 26 février 2015 et la société Casino Finance, filiale de la société Casino, Guichard-Perrachon, entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino, a été substituée à la société Casino, Guichard-Perrachon dans les droits et obligations de cette dernière.

La convention d'avance en compte courant venant à échéance au 31 décembre 2015 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

S'agissant des intérêts, toute Avance A est productrice d'un intérêt EURIBOR 1 mois majoré de la Marge A et toute Avance B est productrice d'un intérêt EURIBOR applicable à la période de tirage majoré de la Marge B, étant précisé que ces marges peuvent évoluer chaque année en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino Finance. La Marge A et la Marge B correspondent, respectivement, à 0,60 % et 0,85 % l'an au titre de 2016.

Lors de sa réunion du 14 décembre 2016, le Conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant à la convention d'avance en compte courant conclue avec la société Casino Finance, telle que modifiée le 26 février 2015. Cet avenant a été signé le 14 février 2017 et permet de proroger la convention jusqu'en décembre 2019. Les conditions évoluent comme suit compte tenu du coût des ressources financières de Casino :

- pour la tranche plafonnée à 10 millions d'euros (Avances B), la marge est ramenée de 0,60 % à 0,40 % ;
- pour la tranche de 50 millions d'euros (Avances A), la marge est portée de 0,85 % à 0,95 %, le coût du tirage du RCF de Casino ayant évolué à la hausse, étant précisé que ce niveau de ratio ayant été calculé sur un ratio Dette Financière nette / EBITDA de Casino estimé à fin 2016, la marge sera revue en mars 2017 si le ratio retenu ressortait dans une fourchette différente de l'estimation.

Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, votre Société a versé à la société Casino Finance une commission de non-utilisation de 192 mille euros.

3. Assurance perte d'emploi et régime de prévoyance et de retraite des dirigeants

Personnes concernées

M. Éric Le Gentil, président-directeur général à compter du 17 juillet 2013.

M. Vincent Ravat, directeur général délégué de votre Société à compter du 30 août 2016.

Nature et montant des sommes versées au cours de l'exercice

MM. Éric Le Gentil et Vincent Ravat bénéficient, durant l'exercice de leur fonction, 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 et du régime de prévoyance, les cotisations versées en 2017 par votre Société se sont élevées à 14 301 euros pour M. Éric Le Gentil et à 9 569 euros pour M. Vincent Ravat.

En outre, MM. Éric Le Gentil et Vincent Ravat bénéficient, durant l'exercice de leur fonction, des engagements répondant aux caractéristiques des régimes collectifs et obligatoires de retraite dont les cotisations résultent d'accords paritaires nationaux.

4. Avec la société L'Immobilière Groupe Casino, contrôlant un actionnaire détenant plus de 10 % du capital de votre Société

Contrat de licence de marques

Nature et objet et modalités

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.

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 Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre Société

Contrat de licence de marques

Nature et objet et modalités

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.

2. Avec M. Éric Le Gentil, Président-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. Éric Le Gentil qui s'appliquerait, en cas de cessation de ses fonctions, durant une période n'excédant pas le temps de présence dans votre Société avec un plafond d'un an, étant précisé que votre Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

En contrepartie, il serait versé à M. Éric Le Gentil une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

Modalités

Au titre de l'exercice 2017, cette convention n'a porté aucun effet.

3. Avec M. Vincent Ravat, Directeur général délégué de votre Société à compter du 30 août 2016

Clause de non-concurrence

Nature et objet

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 30 août 2016, a autorisé une obligation de non-concurrence concernant M. Vincent Ravat qui s'appliquerait, en cas de cessation de ses fonctions, durant une période n'excédant pas le temps de présence dans votre Société avec un plafond d'un an, étant précisé que votre Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

En contrepartie, il serait versé à M. Vincent Ravat une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

Modalités

Au titre de l'exercice 2017, cette convention n'a porté aucun effet.

Paris-La Défense et Lyon, le 19 mars 2018

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	Ernst & Young et Autres
Isabelle Goalec	Nicolas Perlier

3.2.5 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices

	2017	2016	2015	2014	2013
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social *(en milliers d'euros)*	92 049,2	92 049,2	92 049,2	92 049,2	92 049,2
Nombre d'actions émises	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Résultat global des opérations effectuées *(en milliers d'euros)*					
Chiffre d'affaires hors taxes	137 899,9	144 453,3	142 180,1	131 192,0	128 227,0
Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	308 152,8	156 656,3	179 623,5	149 901,8	172 743,1
Impôt sur les bénéfices	(1 332,4)	102,6	1 119,3	-	235,0
Participation des salariés	-	-	58,1	70,0	14,7
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	287 280,2	114 187,3	148 251,5	126 583,8	145 997,1
Montant total distribué aux actionnaires	100 333,6 (1)	97 572,1	122 425,4	114 141,0	106 777,0
Résultat global des opérations réduit à une seule action *(en euros)*					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	3,37	1,70	1,95	1,63	1,88
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	3,12	1,24	1,61	1,38	1,59
Dividende distribué à chaque action	1,09 (1)	1,06	1,33	1,24	1,16
Personnel					
Nombre de salariés *(équivalence plein-temps)*	50,3	43,2	41,4	40,5	39,4
Montant de la masse salariale *(en milliers d'euros)*	6 040,8	5 092,6	5 061,2	4 904,6	3 582,9
Montant versé au titre des avantages sociaux, Sécurité sociale et œuvres sociales *(en milliers d'euros)*	2 341,3	2 099,7	1 959,6	2 028,3	1 670,5

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale qui se tiendra le 26 avril 2018.

3.2.6 Information sur les délais de paiement de la société Mercialys SA

Ci-après les tableaux relatifs aux délais de paiement des fournisseurs et des clients au 31 décembre 2017, en milliers d'euros, établi en application des dispositions requises par l'article D. 441-4 du Code de commerce.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	Art. D. 441 L-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Art. D. 441 L-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	ns					184	ns					2 235
Montant total des factures concernées TTC	224	1 079	233	36	(78)	1 270	965	106	(351)	1 079	(433)	401
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0 %	2 %	0 %	0 %	0 %	2 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							0,7 %	0,1 %	(0,3) %	0,8 %	(0,3) %	0,3 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						18						1 763
Montant total des factures exclues TTC						(37)						10 162
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours à compter de la date de la facture						Délais contractuels : Facturations trimestrielles avec paiements à échoir					

50 %
Taux de féminisation du Conseil d'administration

58,3 %
Taux d'indépendance du Conseil d'administration

91 %
Taux d'assiduité du Conseil d'administration

Grand Quartier, Rennes

4

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1 Direction et contrôle de la Société 202

4.1.1 Conseil d'administration 202

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale 225

4.1.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration 226

4.1.4 Comités Spécialisés 228

4.1.5 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration 231

4.1.6 Déontologie 231

4.1.7 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction 233

4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 234

4.2.1 Rémunération et avantages des administrateurs 234

4.2.2 Rémunération et avantages des dirigeants et mandataires sociaux 236

4.2.3 Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président-Directeur général et du Directeur général délégué au titre de l'année 2018 246

4.1 DIRECTION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

4.1.1 Conseil d'administration

La Société a la forme d'une société anonyme. 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.

La Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'Association française des entreprises privées (AFEP) et le Mouvement des entreprises de France (MEDEF) (le Code AFEP-MEDEF). Le Code AFEP-MEDEF peut être consulté sur le site Internet de l'AFEP à l'adresse suivante : www.afep.com.

Conformément au Code AFEP-MEDEF, et en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, il est précisé ici que la Société se conforme à l'intégralité des recommandations du Code AFEP-MEDEF.

4.1.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A - Composition actuelle du Conseil

Au 14 février 2018, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2017, le Conseil d'administration est composé de douze administrateurs dont sept sont indépendants (58,3 %) au sens du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF et six sont des femmes (50 %).

Les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général sont unifiées et assurées par Monsieur Éric Le Gentil. Il est assisté d'un Directeur général délégué. Ces fonctions sont exercées, depuis le 30 août 2016, par Monsieur Vincent Ravat.

Le tableau ci-après présente de façon synthétique la composition du Conseil d'administration au 14 février 2018, ainsi que la situation du Conseil au cours de l'exercice 2017 :

						Présence dans des Comités/Taux de présence		
	Sexe	Âge (au 31/12)	Date de première nomination	Date de l'Assemblée au cours de laquelle le mandat arrive à échéance	Taux de présence au Conseil d'administration	Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des investissements	Comité des nominations et des rémunérations
Dirigeant mandataire social								
Éric Le Gentil	H	57	13/02/2013	2019	100 %		M 100 %	
Membres indépendants								
Victoire Boissier	F	50	20/04/2016	26/04/2018	100 %			M (2) 100 %
Bernard Bouloc *(jusqu'au 24/10/2017)*	H	81	14/10/2005	2019	100 %	M 100 %		P 100 %
Anne-Marie de Chalambert	F	74	23/07/2013	26/04/2018	89 %		P 100 %	M 100 %
Élisabeth Cunin-Diéterlé	F	57	06/06/2012	2019	100 %			M/P (2) 100 %
Marie-Christine Levet	F	50	06/06/2012	2019	89 %	P 100 %		
Ingrid Nappi-Choulet	F	51	30/04/2014	2020	67 %	M 75 %		
Pascale Roque (1) *(à compter du 24/10/2017)*	F	56	24/10/2017	2019	100 %	M (3)		
Generali Vie			30/04/2014	26/04/2018				
Bruno Servant représentant de la société	H	57	30/04/2014		100 %		M 100 %	

M : Membre P : Président
(1) Ratification de la cooptation soumise à l'Assemblée générale du 26 avril 2018.
(2) Depuis le 24 octobre 2017.
(3) Depuis le 21 décembre 2017 – Pas de réunion tenue du 21 au 31 décembre 2017.

	Sexe	Âge (au 31/12)	Date de première nomination	Date de l'Assemblée au cours de laquelle le mandat arrive à échéance	Taux de présence au Conseil d'administration	Présence dans des Comités/Taux de présence		
						Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des investissements	Comité des nominations et des rémunérations
Membres représentant l'actionnaire de référence								
La Forézienne de Participations			10/12/2010	26/04/2018				
Yves Desjacques, *représentant de la société (jusqu'au 13/11/2017)*	H	50	08/06/2012		62,5 %			M 100 %
David Lubek, *représentant de la société (à compter du 13/11/2017)*	H	44	13/11/2017		100 %	M (3)		
Jacques Dumas	H	67	22/08/2005	2020	100 %	M (4) 100 %		M (3)
Casino, Guichard-Perrachon			19/08/1999	2020				
Antoine Giscard d'Estaing, *représentant de la société*	H	56	06/04/2009		78 %		M 100 %	
Michel Savart	H	55	06/05/2010	2020	100 %		M 80 %	M 80 %
Nombre de réunions					**9**	**4**	**5**	**5**
Taux de présence					**91 %**	**75 %**	**96 %**	**96 %**

M : Membre P : Président
(3) Depuis le 21 décembre 2017 – Pas de réunion tenue du 21 au 31 décembre 2017.
(4) Jusqu'au 21 décembre 2017.

Une composition équilibrée

Avec 58,3 % d'administrateurs indépendants et une parité complète entre hommes et femmes, la Société s'aligne sur les meilleurs standards internationaux.

Le Conseil s'interroge régulièrement sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celles de ses Comités spécialisés afin de garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Avec la cooptation de Madame Pascale Roque le 24 octobre 2017 en remplacement de Monsieur Bernard Bouloc, Mercialys a confirmé son engagement fort en matière d'indépendance de sa gouvernance et de diversité de son Conseil d'administration.

Représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil et des Comités

Le Conseil d'administration comprend six femmes sur douze administrateurs, soit 50 %.

Madame Anne-Marie de Chalambert ayant émis le souhait de ne pas voir son mandat renouvelé, il sera proposé lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018 de nommer une nouvelle administratrice indépendante afin de poursuivre la parité.

En outre, chaque Comité est présidé par une administratrice indépendante.

Politique de diversité

Le Conseil d'administration veille à appliquer les principes du Code AFEP-MEDEF concernant sa composition. Avec l'appui de son Comité des nominations et des rémunérations, il évalue périodiquement sa taille, sa structure et sa composition de même que celles de ses Comités. Les nouvelles candidatures, comme les propositions de renouvellement, prennent en compte les conclusions ressortant de l'évaluation du fonctionnement du Conseil et font l'objet de recommandations du Comité des nominations et des rémunérations.

La taille du Conseil est jugée appropriée. Le Conseil poursuit les objectifs de maintenir la diversité et la complémentarité des compétences techniques et des expériences, la représentation équilibrée des femmes et des hommes et une proportion d'administrateurs indépendants supérieure au seuil de 50 % préconisé par le Code AFEP-MEDEF pour les sociétés au capital dispersé et dépourvues d'actionnaires de contrôle.

Les renouvellements et nominations d'administrateurs sont proposés afin de maintenir ces équilibres et de disposer d'un ensemble de compétences en adéquation avec les activités de la Société et les missions respectives dévolues aux Comités du Conseil. Il est également tenu compte de leur volonté d'être associés au développement de la Société, de leurs engagements de responsabilité sociétale de Mercialys, et de leur disponibilité compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil et des Comités.

Le Conseil d'administration a veillé également à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de ses Comités spécialisés. Au 14 février 2018, chaque Comité est présidé par une femme, le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des nominations et des rémunérations comprenant par ailleurs une majorité de femmes.

La diversité des compétences représentées au sein du Conseil est présentée au paragraphe ci-après.

Des compétences variées, transversales et complémentaires

Le Conseil d'administration conforte également la diversité de ses compétences avec un panel de membres expérimentés et à l'expertise éprouvée tant en matière d'immobilier, gestion d'actifs, finance, juridique, ressources humaines, marketing, distribution, recherche économique, Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE), nouvelles technologies ou encore digitalisation :

	Immobilier/ Construction/ Urbanisme	Recherche	Juridique/ Ressources Humaines	Finances/ Comptabilité	Nouvelles technologies	Gestion de sociétés	Assurance	Distribution/ hôtellerie	Autres *
Éric Le Gentil	■		■	■		■	■		■
Victoire Boissier	■			■		■		■	
Anne-Marie de Chalambert	■			■		■	■		
Élisabeth Cunin-Diéterlé	■		■	■		■			■
Jacques Dumas	■		■	■		■		■	
Antoine Giscard d'Estaing	■			■		■		■	
Marie-Christine Levet			■	■	■	■			
David Lubek	■			■		■	■	■	
Ingrid Nappi-Choulet	■	■		■					■
Pascale Roque	■		■	■		■		■	
Michel Savart	■		■	■		■		■	
Bruno Servant	■			■			■		■

* *Informatique, Santé, RSE…*

Un Conseil composé à 58,3 % d'administrateurs indépendants

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 :

- critère 1 : ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide, ou de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère, et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- critère 2 : ne pas être dirigeant 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 dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- critère 3 : ne pas être (ou ne pas être lié directement ou indirectement à un) client, fournisseur, banquier d'affaires ou 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 ;
- critère 4 : ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- critère 5 : ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- critère 6 : ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans (la perte de la qualité d'indépendant intervient à la date des douze ans) ;
- critère 7 : ne pas être, contrôler ou représenter un actionnaire détenant seul ou de concert plus de 10 % du capital ou des droits de vote au sein des assemblées de la Société.

Le Conseil porte chaque année une attention particulière au critère des liens d'affaires significatifs (critère 3). Lorsque des courants d'affaires ou des relations ont été identifiés entre la Société et les sociétés dans lesquelles les administrateurs qualifiés d'indépendants exercent des fonctions ou des mandats, des éléments qualitatifs et/ou quantitatifs, parmi lesquels leur montant non significatif apprécié du point de vue de chacune des parties, ou encore l'antériorité de la relation par rapport à la nomination, sont généralement pris en considération par le Conseil pour confirmer l'indépendance des administrateurs concernés.

Comme l'an dernier, sept administrateurs répondent complètement aux critères d'indépendance : Mesdames Victoire Boissier, Anne-Marie de Chalambert, Élisabeth Cunin-Diéterlé, Marie-Christine Levet, Ingrid Nappi-Choulet, Pascale Roque et Monsieur Bruno Servant, représentant de la société Generali Vie.

Concernant Madame Élisabeth Cunin-Diéterlé, le Conseil a confirmé son analyse que les relations commerciales entretenues entre le groupe Camaïeu, dont elle est dirigeante, et Mercialys, n'étaient pas de nature à compromettre l'exercice de son indépendance de jugement au sein du Conseil ni susceptible de faire naître des conflits d'intérêts. En effet, sur 653 magasins exploités par le groupe Camaïeu en France, 20 sont présents dans les galeries marchandes de Mercialys. Les loyers versés par Camaïeu à Mercialys représentent 1,17 % de la masse totale des loyers perçus par Mercialys. Le courant d'affaires existant entre Mercialys et Camaïeu n'est donc pas significatif.

Il est par ailleurs rappelé que sur la base des critères du Code AFEP-MEDEF révisé en 2016, Monsieur Bernard Bouloc a perdu sa qualité d'administrateur indépendant en octobre 2017, ayant alors atteint une durée de mandat de douze ans. À ce titre, il a démissionné de ses fonctions et le Conseil d'administration a coopté Madame Pascale Roque, nouvelle administratrice qui répond aux critères d'indépendance susvisés.

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 :

Administrateurs	Critère 1	Critère 2	Critère 3	Critère 4	Critère 5	Critère 6	Critère 7
Administrateurs indépendants							
Victoire Boissier	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Anne-Marie de Chalambert	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Élisabeth Cunin-Diéterlé	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Marie-Christine Levet	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Ingrid Nappi-Choulet	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Pascale Roque	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Bruno Servant, représentant de Generali Vie	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Administrateurs non indépendants							
Jacques Dumas	non	oui	oui	oui	oui	oui	non
Antoine Giscard d'Estaing, représentant de Casino, Guichard-Perrachon	non	oui	oui	oui	oui	oui	non
Éric Le Gentil	non	oui	oui	oui	oui	oui	non
David Lubek, représentant de la Forézienne de Participations	non	oui	oui	oui	oui	oui	non
Michel Savart	non	oui	oui	oui	oui	oui	non

B. Mandats et fonctions des membres du Conseil d'administration, du Directeur général et du Directeur général délégué

M. Éric Le Gentil

Président-Directeur général

Date de naissance : 20 juin 1960

Nationalité française

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

Nombre de titres Mercialys détenus : 18 400

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 à tenir en 2019
Président du Conseil d'administration	13 février 2013	AGO à tenir en 2019
Directeur général	17 juillet 2013	AGO à tenir en 2019
Membre du Comité des investissements	13 avril 2012	AGO à tenir en 2019

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Au sein du groupe Mercialys

- Gérant de la société La Diane.

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

M. Vincent Ravat

Directeur général délégué

Non-Administrateur

Date de naissance : 15 mars 1974

Nationalité française

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

Nombre de titres Mercialys détenus : 6 771

Expertise et expérience

M. Vincent Ravat a rejoint Mercialys en janvier 2014 en tant que Directeur général adjoint en charge des équipes de commercialisation, exploitation et marketing & communication. Il était auparavant, depuis janvier 2011, Directeur des Opérations France d'Hammerson, groupe d'investissement, de développement et de gestion immobilière, coté au London Stock Exchange, développant ses activités au Royaume-Uni et en France. De 2000 à 2010, il avait exercé différentes fonctions en Asie, Suisse, Espagne et France au sein des Groupes KingJouet et Distritoys SA dont il était membre du Comité exécutif. Il est diplômé de l'ESC Rouen (devenue Neoma Business School) et Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS),

Fonction principale

- Directeur général délégué de la société Mercialys.

Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

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

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Au sein du groupe Mercialys

- Président de la société Mercialys Exploitation.

Hors groupe Mercialys

- Administrateur de l'Institut pour la Ville & le Commerce.
- Administrateur du Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

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

Mme Victoire Boissier

Administratrice indépendante (mandat soumis à renouvellement)

Date de naissance : 28 décembre 1967

Nationalité française

Adresse professionnelle : 6, allée Jean Prouvé – 92110 Clichy

Nombre de titres Mercialys détenus : 800

Expertise et expérience

Diplômée de l'EM Lyon (Majeure en finances) et de l'INSEAD (*International Executive* Programme), Mme Victoire Boissier débute sa carrière en 1990 dans le secteur bancaire (Barclays) puis rejoint Générale de Restauration. 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. De 2009 à 2017, Mme Victoire Boissier occupe le poste de Vice-Président finances au sein de la société Louvre Hôtels Group et en est membre du Comité exécutif. Elle rejoint en 2017 le groupe d'éducation Grandir/Les Petits Chaperons Rouges, en tant que Directeur général délégué.

Fonction principale

- Directeur général délégué finance groupe au sein du groupe Grandir/Les Petits Chaperons Rouges.

Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administratrice	20 avril 2016	AGO du 26 avril 2018
Membre du Comité des nominations et des rémunérations	24 octobre 2017	AGO du 26 avril 2018

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Néant

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) ;
- Gérante de la société Achats Services* ;
- Membre du Comité exécutif et Vice-Président Finances de la société Louvre Hôtels Group*.

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2017.*

Mme Anne-Marie de Chalambert

Administratrice indépendante (mandat non soumis à renouvellement)

Date de naissance : 7 juin 1943

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 investit 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 du 26 avril 2018
Présidente et membre indépendant du Comité des investissements	23 juillet 2013	AGO du 26 avril 2018
Membre indépendant du Comité des nominations et des rémunérations	23 juillet 2013	AGO du 26 avril 2018

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Hors groupe Mercialys

- Administratrice de la Société Foncière Lyonnaise SA (société cotée) ;
- Membre du Comité de rémunérations et de sélection, membre du Comité des comptes et d'audit et membre du Comité des administrateurs indépendants 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)

- Administratrice, membre du Comité des rémunérations et des nominations et membre du Comité des investissements de la société Nexity SA (société cotée).

Mme Élisabeth Cunin-Diéterlé

Administratrice indépendante

Date de naissance : 17 septembre 1960

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.

Fonction principale

- Présidente du groupe Camaïeu.

Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administratrice	6 juin 2012	AGO à tenir en 2019
Membre indépendant du Comité des nominations et des rémunérations	27 novembre 2013	AGO à tenir en 2019
Présidente du Comité des nominations et des rémunérations	24 octobre 2017	AGO à tenir en 2019

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Hors groupe Mercialys

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

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Présidente des sociétés Créations Nelson, Comptoir des Cotonniers France, Petit Véhicule, AMB ;
- Présidente et membre du Directoire de la société Financière Brame ;
- Directrice générale de la société Camaïeu International ;
- 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, Princesse Tam-Tam Espagne et Petit Véhicule Italie.

M. Jacques Dumas

Administrateur

Date de naissance : 15 mai 1952

Nationalité française

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

Nombre de titres Mercialys détenus : 508

Expertise et expérience

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

Fonctions principales

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

Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administrateur	22 août 2005	AGO à tenir en 2020
Membre du Comité des nominations et des rémunérations	21 décembre 2017	AGO à tenir en 2020

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Euris

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

Hors du groupe Euris

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

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président de la société GreenYellow ;
- Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Cobivia au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon* (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil d'administration de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France au Conseil d'administration de la société Distribution Franprix ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'administration de la société Cdiscount ;
- Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Rallye (société cotée) ;
- Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys (société cotée).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2017.*

Mme Marie-Christine Levet

Administratrice indépendante

Date de naissance : 28 mars 1967

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 partenaire du fonds Educapital, fonds d'investissement spécialisé dans l'éducation et la formation, qu'elle a fondé en octobre 2017.

Fonction principale

- Administratrice de sociétés.

Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administratrice	6 juin 2012	AGO à tenir en 2019
Présidente et membre indépendant du Comité d'audit, des risques et du développement durable	30 avril 2014	AGO à tenir en 2019

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Hors groupe Mercialys

- Administratrice et Présidente du Comité d'audit des sociétés Iliad, Econocom et Maisons du Monde (sociétés cotées) ;
- Administratrice de la société SoLocal (société cotée).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

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

* *Mandat et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2017.*

Mme Ingrid Nappi-Choulet

Administratrice indépendante

Date de naissance : 1er avril 1966

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*), Mme 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 2020
Membre indépendant du Comité d'audit, des risques et du développement durable	5 mai 2015	AGO à tenir en 2020

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Hors groupe Mercialys

- Membre du Conseil immobilier de l'État ;
- Administratrice de l'Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France.

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.

Mme Pascale Roque

Administratrice indépendante (mandat soumis à ratification)

Date de naissance : 14 février 1961

Nationalité française

Adresse professionnelle : Groupe Pierre & Vacances – L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75019 Paris

Nombre de titres Mercialys détenus : 900

Expertise et expérience

Mme Pascale Roque est diplômée de l'ESSEC. Elle a démarré sa carrière en 1985 chez Air France, groupe où elle passera 15 ans, et sera impliquée dans des sujets à enjeux opérationnels et de transformation d'organisation majeurs. En 2001, elle rejoint le groupe d'hôtellerie Accor, où elle exerce tout d'abord les fonctions de Directrice des ventes internationales, puis des forces de vente et des centres d'appels du groupe. En 2006, elle est promue Directrice générale des hôtels Formule 1 et Etap Hôtel. En 2009, elle intègre le groupe Pierre & Vacances en tant que Directrice générale des Résidences Pierre & Vacances et Maeva. En 2013, elle devient Directrice générale de la chaîne d'hôtels B&B Hôtels. Depuis 2016, Mme Pascale Roque est Directrice générale de Pierre & Vacances Tourisme et membre du Comité exécutif du groupe.

Fonctions principales

- Directrice générale de la société Pierre & Vacances Tourisme ;
- Membre du Comité exécutif du groupe Pierre & Vacances.

Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administratrice	24 octobre 2017	AGO à tenir en 2019
Membre indépendant du Comité d'audit, des risques et du développement durable	21 décembre 2017	AGO à tenir en 2019

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Néant

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

Néant

M. Michel Savart

Administrateur

Date de naissance : 1er avril 1962

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 2020
Membre du Comité des nominations et des rémunérations	22 octobre 2010	AGO à tenir en 2020
Membre du Comité des investissements	22 octobre 2010	AGO à tenir en 2020

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Euris

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

Hors du groupe Euris

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

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

- Président du Conseil d'administration de la société Mercialys (société cotée) ;
- *Chairman of the Management Board* des sociétés Centrum Riviera Sp. Zoo* et Centrum Wzgorze Sp. Zoo (Pologne) ;
- Administrateur de la société Cdiscount ;
- Représentant de la société Fenouillet Participation, Gérante de la société Fenouillet Immobilier ;
- Représentant permanent de la société Finatis au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon* (société cotée) ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Présidente des sociétés Marigny Belfort et Gérante des sociétés SCI Sofaret et SCI Les Herbiers ;
- Représentant de la société Immat Bel, Gérante de la société Marigny Fenouillet* ;
- Représentant de la société Marigny Fenouillet, Gérante de la société Fenouillet Participation ;
- Représentant de la société Marigny Foncière, Présidente de la société Mat-Bel 2 et co-Gérante de la société SCI Palais des Marchands ;
- Représentant de la société Mat-Bel 2, Gérante de la société Marigny Fenouillet ;
- Représentant de la société 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 ;
- *Managing Director* de la société Centrum Riviera Sp Zoo (Pologne) ;
- Gérant de la société Aubriot Investissements ;
- *Co-Manager* des sociétés Einkaufszentrumam Alex GmbH et Loop 5 Shopping Centre GmbH (Allemagne).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2017.*

Société Casino, Guichard-Perrachon

Administrateur

Société anonyme au capital de 169 825 403,88 euros

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

554 501 171 R.C.S. Saint-Étienne

Nombre de titres Mercialys détenus : 26 452

Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administrateur	19 août 1999	AGO à tenir en 2020

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Casino

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

Hors du groupe Casino

- Administrateur de la société Loire Télé.

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

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

M. Antoine Giscard d'Estaing

désigné le 6 avril 2009

Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon

Date de naissance : 5 janvier 1961

Nationalité française

Adresse professionnelle : Groupe Casino – 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 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Au sein du groupe Mercialys

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

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Casino

- Président et membre du Comité de surveillance des sociétés GreenYellow et Monoprix ;
- Président-Directeur général et administrateur de la société Casino Finance ;
- Président et membre du Comité de surveillance de la société Cnova Pay ;
- *Chairman of the Board of Directors and Non-Executive Director* de la société Cnova N.V. (société cotée – Pays-Bas).

Hors du groupe Casino

- Administrateur, Président et membre du Comité d'audit, et 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 du Conseil d'administration et administrateur de la société Banque du Groupe Casino* ;
- Vice-Président et Directeur général délégué de la société Casino Finance* ;
- Président des sociétés Casino Finance et GreenYellow* ;
- Président et membre du Conseil de surveillance 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 ;
- *Director of the Board of Directors and 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 2017.*

Société La Forézienne de Participations

Administrateur (mandat soumis à renouvellement)

Société par Actions Simplifiée au capital de 568 599 197 euros

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

501 655 336 R.C.S. Saint-Étienne

Nombre de titres Mercialys détenus : 36 042 460

Mandats et fonctions exercés au sein de la Société

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
Administrateur	10 décembre 2010	AGO du 26 avril 2018

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Casino

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

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

Néant

M. David Lubek

désigné le 13 novembre 2017

Représentant permanent de la société La Foézienne de Participations

Date de naissance : 13 mai 1973

Nationalité française

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

Expertise et expérience

Diplômé de l'École Polytechnique et de l'ENSAE, titulaire d'un DEA d'économie (EHESS), M. David Lubek débute sa carrière comme professeur assistant d'économie à l'ENSAE. Il rejoint le ministère des Finances en 2000 à la Direction du budget où il occupe divers postes de responsabilité (budget de la recherche, synthèse de l'exécution budgétaire). Il intègre en 2006 l'Inspection des Finances où il mène des missions de conseil et d'audit relatives aux secteurs public et privé. Entre 2010, il rejoint Groupama comme Directeur de l'audit général Groupe. Depuis 2013, il est Directeur du contrôle de gestion du groupe Casino.

Fonction principale

- Directeur du contrôle de gestion du groupe Casino

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Au sein du groupe Mercialys

- Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys (société cotée).

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Casino

- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Comité de surveillance de la société Monoprix.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Néant

Société Generali Vie

Administrateur indépendant (mandat soumis à renouvellement)

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 du 26 avril 2018

Autres mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

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 et GFA Caraïbes.

Hors du groupe Generali France

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

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

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

M. Bruno Servant

désigné le 30 avril 2014

Représentant permanent de la société Generali Vie

Date de naissance : 26 février 1960

Nationalité française

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

Nombre de titres Mercialys détenus : 850

Expertise et expérience

Diplômé de l'ESSEC et de l'Institut d'Études Politiques de Paris, section Service Public et de l'Institut des 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 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Au sein du groupe Mercialys

- Membre indépendant du Comité des investissements.

Hors groupe Mercialys

Au sein du groupe Generali France

- Gérant de la société SCI GF Pierre.

Hors du groupe Generali France

- Représentant de la société Generali Vie au Conseil d'administration de la société SICAV Objectif Sélection ;
- *Chairman of the Board of Directors* de la société Generali Investments Asia Limited (Hong Kong) ;
- *Member of the Board* de la société Generali Investments Europe S.p.A. (Italie) ;
- *Member of the Supervisory Board* des sociétés Lion I et Lion River II (Pays-Bas).

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière de Paris (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Generali Vie, Censeur au Conseil d'administration de la société Mercialys (société cotée) ;
- Représentant permanent de Generali Vie au Conseil d'administration de la société Generali Luxembourg (Luxembourg) ;
- Représentant permanent de Generali France Assurances au Conseil de surveillance de la société Foncière des Murs (société cotée) ;
- Administrateur de la société STEG.

C. Mandats et fonctions éxercés par Madame Dominique Dudan dont il est proposé la nomination en qualité d'Administratrice

Mme Dominique Dudan

Date de naissance : 19 janvier 1954

Nationalité française

Adresse professionnelle : 1, rue de Condé – 75006 Paris

Nombre de titres Mercialys détenus : 100

Expertise et expérience

Après des études scientifiques, Mme Dominique Dudan rejoint le monde de l'immobilier. Admise comme Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), elle en est devenue Fellow. Entre 1996 et 2005, Mme Dominique Dudan a occupé le poste de Directrice du développement au sein du groupe Accor Hotels & Resorts. Elle a ensuite rejoint HSBC Reim en tant que Directrice des opérations et membre du Directoire, puis BNP Paribas Reim en tant que Directrice générale adjointe et Directrice des fonds immobiliers réglementés. En 2009, Mme Dominique Dudan crée sa propre structure, Artio Conseil, tout en assurant le poste de Directrice générale de la société Arcole Asset Management. En 2011, Mme Dominique Dudan devient Présidente de Union Investment Real Estate France, fonction qu'elle occupe jusqu'en juillet 2015. Depuis 2015, elle est administratrice de la société Gecina et depuis 2017, membre du Conseil de surveillance de la société Swiss Life Reim (France). Mme Dominique Dudan est également membre de RICS France, de la Commission économique du MEDEF au titre du Groupement de Professions de Services, du Cercle des Femmes de l'Immobilier, du Club de l'Immobilier d'Île-de-France, de l'Institut d'Études Immobilières et Foncières et de l'association VoxFemina. Elle est Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

Fonction principale

- Administratrice de sociétés.

Mandats et fonctions exercés en 2017 et se poursuivant au 14 février 2018

Hors du groupe Mercialys

- Administratrice et Membre du Comité d'audit et des risques de la société Gecina (société cotée) ;
- Membre du Conseil de surveillance et Membre du Comité d'audit et des risques de la société Swiss Life Reim (France) ;
- Présidente du Conseil de surveillance de la société Sofidy Pierre Europe (OPCI) ;
- Senior Advisor pour la partie immobilière de la société LBO France Gestion ;
- Présidente de la société Artio Conseil ;
- Gérante des sociétés SCI du Terrier, SCI du 92 et SARL William's Hotel ;
- Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors et Membre de RICS France.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Présidente de la société Union Investment Real Estate France ;
- Co-gérante de la société Warburg-HIH Invest France * ;
- Administratrice et Vice-Présidente de L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France (ORIE)*.

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en janvier 2018.*

D. Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017

Principes généraux régissant la composition du Conseil

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 dans le règlement intérieur du Conseil d'administration, qui figure au chapitre 9, page 325 et suivantes.

Les grands principes relatifs à la composition du Conseil sont les suivants :

- La durée du mandat des administrateurs est de trois années et le Conseil est renouvelé en partie chaque année, conformément aux statuts de la Société et au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, afin de permettre une continuité de l'activité, de favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs et de permettre aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante sur ces mandats ;
- Les statuts ne prévoient pas de limite d'âge pour les administrateurs en dehors de la limite légale selon laquelle le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut pas être supérieur au tiers des administrateurs en fonctions ;
- Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires (cf. article 14 des statuts, ou page 333) ;
- L'article 23 des statuts prévoit la faculté de nommer un ou plusieurs censeurs, choisis parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée générale ordinaire ou, entre deux Assemblées générales ordinaires, par le Conseil d'administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Les censeurs, nommés pour une durée de trois ans, assistent aux réunions du Conseil d'administration. Dans ce cadre, ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. L'âge limite pour l'exercice des fonctions de censeur est fixé à quatre-vingts ans. La Société ne comprend toutefois aucun censeur à ce jour ;
- 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.

Changements intervenus en 2017 et mandats des membres du Conseil arrivant à échéance en 2018

Suite à sa perte de qualité d'administrateur indépendant, Monsieur Bernard Bouloc a démissionné de ses fonctions d'administrateur le 24 octobre 2017. Le Conseil d'administration a ainsi coopté Madame Pascale Roque en remplacement de ce dernier.

Le 13 novembre 2017, Monsieur David Lubek a été nommé représentant permanent de la société La Forézienne de Participations, en remplacement de Monsieur Yves Desjacques.

Le Conseil d'administration a donc revu la composition de ses trois Comités, qui à la date du présent document référence sont composés comme suit :

Comité des nominations et des rémunérations

- Madame Élisabeth Cunin-Dieterlé, Présidente, administratrice indépendante ;
- Madame Victoire Boissier, administratrice indépendante ;
- Madame Anne-Marie de Chalambert, administratrice indépendante ;
- Monsieur Jacques Dumas, administrateur représentant l'actionnaire de référence ;
- Monsieur Michel Savart, administrateur représentant l'actionnaire de référence.

Comité d'audit, des risques et du développement durable

- Madame Marie-Christine Levet, Présidente, administratrice indépendante ;
- Madame Ingrid Nappi-Choulet, administratrice indépendante ;
- Madame Pascale Roque, administratrice indépendante ;
- Monsieur David Lubek, administrateur représentant l'actionnaire de référence.

Comité des investissements

- Madame Anne-Marie de Chalambert, Présidente, administratrice indépendante ;
- Monsieur Antoine Giscard d'Estaing, administrateur représentant l'actionnaire de référence ;
- Monsieur Éric Le Gentil, administrateur, Président-Directeur général ;
- Monsieur Michel Savart, administrateur représentant l'actionnaire de référence ;
- Monsieur Bruno Servant, administrateur indépendant.

Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique les changements survenus en 2017 dans la composition du Conseil d'administration.

Date	Départs	Nominations
Conseil d'administration du 24 octobre 2017	■ Bernard Bouloc : Administrateur, Membre du Comité d'audit et des risques et Membre et Président du Comité des nominations et des rémunérations.	■ Pascale Roque : Administratrice indépendante ; ■ Victoire Boissier : Membre du Comité des nominations et des rémunérations ; ■ Élisabeth Cunin-Diéterlé : Présidente du Comité des nominations et des rémunérations.
13 novembre 2017	■ Yves Desjacques : Représentant permanent de La Foréziennne de Participations et Membre du Comité des nominations et des rémunérations.	■ David Lubek : Représentant permanent de La Foréziennne de Participations.
Conseil d'administration du 21 décembre 2017	■ Jacques Dumas : Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable.	■ Jacques Dumas : Membre du Comité des nominations et des rémunérations en remplacement d'Yves Desjacques ; ■ Pascale Roque : Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable ; ■ David Lubek : Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable.

Renouvellements – Nomination 2018

Les mandats de Mesdames Victoire Boissier, Anne-Marie de Chalambert, de la société La Foréziennne de Participations, et de la société Generali Vie arrivent à échéance lors de l'Assemblée générale 2018. Le Conseil d'administration, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, propose à l'Assemblée générale de renouveler le mandat de Madame Victoire Boissier, de la société La Foréziennne de Participations, et de la société Generali Vie et de nommer une nouvelle administratrice indépendante, Madame Anne-Marie de Chalambert n'ayant pas souhaité le renouvellement de son mandat.

La synthèse des évolutions intervenues au cours de l'exercice 2017 et les propositions soumises à l'Assemblée générale dans la composition du Conseil sont les suivantes :

	Assemblée générale du 27 avril 2017	Assemblée générale du 26 avril 2018
Fin du mandat	Jacques Dumas Ingrid Nappi-Choulet (1) Michel Savart Casino, Guichard-Perrachon	Victoire Boissier (1) Anne-Marie de Chalambert (1) La Foréziennne de Participations Generali Vie (1)
Renouvellement	Jacques Dumas Ingrid Nappi-Choulet (1) Michel Savart Casino, Guichard-Perrachon	Victoire Boissier (1) La Foréziennne de Participations Generali Vie (1)
Ratification		Pascale Roque (1)
Nomination		Dominique Dudan (1)

(1) Administrateur indépendant.

À l'issue de l'Assemblée générale du 26 avril 2018, le Conseil resterait composé de douze membres et comprendrait, au sens des critères issus du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, sept administrateurs indépendants : Mesdames Victoire Boissier, Élisabeth Cunin-Diéterlé, Dominique Dudan, Marie-Christine Levet, Ingrid Nappi-Choulet, Pascale Roque 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 Foréziennne de Participations (représentée par Monsieur David Lubek).

La représentation des administrateurs indépendants resterait de 58,3 % et celle des femmes de 50 %.

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale

4.1.2.1 DIRECTION GÉNÉRALE

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

Le Président-Directeur général est assisté d'un Directeur général délégué. Ces fonctions sont exercées par Monsieur Vincent Ravat depuis le 30 août 2016.

A. 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.

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.

Toutefois, le seuil de dix millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au groupe Mercialys. En outre, les projets, objets de la convention de partenariat conclue avec Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, 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 2017, 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 afférentes.

B. Comité de direction

Le Comité de direction de Mercialys rassemble, outre la Direction générale, les directeurs des principales fonctions opérationnelles et financières de Mercialys. Cette instance vise à s'assurer de la mise en œuvre de la stratégie de la Société, telle que déterminée par le Conseil d'administration.

Ainsi, les principales missions du Comité de direction sont :

- de déterminer les grands axes budgétaires de la Société et de définir les plans d'actions afférents de tous les segments de l'entreprise ;
- d'assurer le suivi de la performance opérationnelle et de mettre en place toutes les actions d'optimisation de celle-ci ;
- de permettre l'échange d'informations entre l'ensemble des directions, et de favoriser la diffusion des meilleures pratiques, notamment au niveau de la gestion opérationnelle, de la maîtrise des risques et du développement durable ;
- d'émettre des avis sur les grandes orientations de la Société, les principales négociations en cours, et sur l'évolution du portefeuille de projets, et ce en amont de leur présentation au Comité des investissements puis du Conseil d'administration.

Le Comité de direction est composé des personnes suivantes :

- Éric Le Gentil, Président-Directeur général ;
- Vincent Ravat, Directeur général délégué ;
- Nicolas Joly, Directeur général adjoint ;

- Thierry Auge, Directeur des ressources humaines ;
- Élizabeth Blaise, Directrice administrative et financière ;
- Fabrice Haurani, Directeur asset management galeries ;
- Didier Jacquel, Directeur de l'exploitation en charge des centres commerciaux ;
- Julie Savary, Directrice marketing et communication ;
- Stéphane Vallez, Directeur commercial et marketing B to B.

4.1.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

4.1.3.1 FONCTIONNEMENT 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 de gestion et le rapport sur le gouvernement d'entreprise. 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.

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

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 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.

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

À cet égard, il convoque 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.

A. Règlement intérieur du Conseil d'administration

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration font l'objet d'un règlement intérieur adopté le 22 août 2005. Il a été modifié pour la dernière fois le 20 mars 2017 afin de traduire les évolutions législatives et réglementaires liées à l'entrée en vigueur du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché et à la réforme de l'audit légal et de refléter le Code AFEP-MEDEF de novembre 2016. Il regroupe et précise les différentes règles qui lui sont applicables de par la loi, les règlements et les statuts de la Société. Le règlement intérieur intègre également les principes de « gouvernement d'entreprise » auxquels le Conseil adhère et dont il organise la mise en œuvre.

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, des risques et du développement durable, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements.

Les règles de déontologie et les principes de bonne gouvernance applicables aux membres du Conseil d'administration sont précisés au paragraphe 4.1.6, page 231.

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

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

Le règlement intérieur du Conseil est mis à la disposition des actionnaires dans le présent document de référence (cf. chapitre 9, § 9.1.5, p. 338). Il peut par ailleurs être consulté sur le site de la Société : www.mercialys.fr.

B. Information du Conseil d'administration

Les modalités d'exercice du droit de communication consacré par la loi et les obligations de confidentialité qui lui sont attachées sont précisées par le règlement intérieur du Conseil.

Le Président-Directeur général est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

À ce titre, les éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration, sont communiqués aux membres du Conseil d'administration préalablement à la réunion du Conseil. Ainsi, il est mis à disposition de chacun des membres du Conseil un dossier préparatoire comprenant les informations et documents, sous réserve de leur disponibilité et en fonction de l'état d'avancement des dossiers, relatifs aux sujets inscrits à l'ordre du jour. Une plateforme sécurisée mise en place à la fin de l'exercice 2016 a permis d'engager la dématérialisation des dossiers du Conseil et des Comités, facilitant leur transmission et archivage.

Les membres du Conseil d'administration sont informés de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la responsabilité sociétale de l'entreprise.

La Directrice administrative et financière participe à toutes les réunions du Conseil.

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

Lors de son entrée en fonction, l'administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles. Des entretiens sont organisés avec certains membres du Comité de direction afin de leur permettre d'approfondir leur connaissance des éléments propres à la Société, ses activités et ses marchés.

Ainsi, fin 2017, Madame Pascale Roque, lors de son entrée en fonction en qualité d'administrateur, a rencontré plusieurs membres du Comité de direction qui lui ont permis d'avoir une meilleure vision opérationnelle et financière des grands enjeux de Mercialys. Par ailleurs, début 2018, des visites de sites sont organisées avec l'équipe dédiée à ces projets chez Mercialys.

La Direction générale, la Directrice administrative et financière et le secrétariat du Conseil sont à la disposition des administrateurs pour fournir toute information ou explication pertinente.

Entre les séances du Conseil, les administrateurs reçoivent toute information importante concernant la Société ou tout événement affectant de manière significative la Société, les opérations ou informations qui leur ont été préalablement communiquées ou les sujets qui ont été débattus en séance. Ils sont invités aux réunions de présentation aux analystes des résultats financiers.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités du Groupe, ses métiers et secteurs d'activité, ainsi que sur des aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances.

4.1.3.2 MISSIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

En 2017, le Conseil a arrêté les comptes au 31 décembre 2016 et au 1er semestre 2017 ainsi que les documents prévisionnels de gestion de la société Mercialys. Il a arrêté les rapports et les résolutions présentés à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire réunie le 27 avril 2017. Il a également pris connaissance de l'activité du Groupe à fin mars et à fin septembre 2017.

Le Conseil d'administration a approuvé :

- les opérations de cession des lots détenus par Mercialys au sein du site La Galerie-Géant Beaulieu à Poitiers, du centre commercial de Fontaine-lès-Dijon et des lots détenus dans la galerie marchande de Saint-Paul à La Réunion ;
- les opérations d'acquisitions entrant dans le cadre de la Convention de partenariat avec Casino, notamment l'acquisition du site du Port à La Réunion.

Le Conseil a également bénéficié de présentations spécifiques sur la politique d'égalité hommes/femmes.

Le Conseil d'administration s'est réuni neuf fois en 2017. Le taux moyen de participation des administrateurs a été de 91 %.

B. Gouvernement d'entreprise

Le Conseil d'administration a également 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. § 4.1.4, p. 228).

Les administrateurs indépendants de la Société se sont par ailleurs réunis le 21 décembre 2017. Dans ce cadre, ils ont rendu compte au Président-Directeur général des observations et recommandations formulées.

C. Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

Le Conseil d'administration a par ailleurs approuvé le Chapitre 6 du document de référence 2016 présentant les politiques RSE du groupe dans le cadre de la démarche de progrès engagée par Mercialys. Celles-ci sont fondées sur quatre grands principes structurants :

1. Définir une stratégie ambitieuse atteignable et créatrice de différenciation ;
2. Préférer une logique d'expérimentation préalable au déploiement de certaines actions ;
3. Être agile avec une forte adaptation aux territoires ;
4. Favoriser une mise en œuvre opérationnelle partenariale avec certaines parties,

Leur déploiement s'appuie sur l'implication de toutes les équipes dans la construction de la stratégie, sur la fixation d'objectifs adaptés (quantitatifs et qualitatifs) selon les thématiques, sur l'intégration progressive à chacun des métiers et sur le développement d'une stratégie de communication adaptée aux différents publics.

D. 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 2016 sur la base des objectifs quantitatifs et qualitatifs arrêtés par le Conseil d'administration, de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Ravat en leur qualité respective de Président-Directeur général et Directeur général délégué.

Dans le cadre de la politique de rémunération 2017 présentée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2017, le Conseil d'administration a également fixé les objectifs 2017 pour la rémunération de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Ravat, ainsi que les principes et critères de rémunération de l'ensemble de leur rémunération.

Suite à l'approbation de la 26e résolution lors de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2017, le Conseil d'administration a décidé de la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs de Mercialys, de collaborateurs clés du Groupe, ainsi que de l'attribution gratuite d'actions au bénéfice de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Ravat (cf. § 4.2.2.1, B, 6, p. 242 et 4.2.2.1, C, 5, p. 245).

4.1.4 Comités Spécialisés

Le Conseil d'administration est assisté de trois Comités spécialisés : le Comité d'audit, des risques et du développement durable, 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.

4.1.4.1 COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

A. Composition

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est composé de quatre membres : Madame Marie-Christine Levet, Madame Ingrid Nappi-Choulet et Madame Pascale Roque, membres indépendants, ainsi que Monsieur David Lubek, 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 disposent des compétences nécessaires en matière financière ou comptable (cf. § 4.1.1.1, A, p. 204).

B. Missions et attributions

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable apporte son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'occasion de toute opération, de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société Mercialys ou ses filiales en terme d'engagement et/ou de risque.

À ce titre et conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, il assure, sous la responsabilité du Conseil d'administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Ses missions sont :

- apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ;
- examiner les états financiers annuels et semestriels du Groupe et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration ;
- entendre les Commissaires aux comptes et recevoir communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions ;
- examiner et formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de Commissaires aux comptes de la Société et de ses filiales à l'occasion de toute nomination ;
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers, examiner, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et ses filiales et formuler un avis sur les honoraires sollicités ;
- examiner 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 ;
- se saisir de toute opération ou de tout fait ou évènement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société ou de ses filiales en termes d'engagements et/ou de risques ;
- 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 ;
- approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes dans le respect de la législation applicable.

Lors de sa séance du 24 octobre 2017, le Conseil d'administration a décidé que ce Comité prendrait en charge l'examen de toutes les informations extra-financières et notamment du développement durable. Ainsi le Comité d'audit et des risques a été renommé en « Comité d'audit, des risques et du développement durable ». À ce titre, il examine la politique de développement durable déterminé par la Direction générale et sa mise en œuvre, prend connaissance des risques associés au

développement durable *via* la cartographie des risques et s'enquiert des évolutions réglementaires ayant une incidence sur la gestion par Mercialys des différents critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable 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. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

C. Activité au cours de l'année 2017

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2017 avec un taux de participation de 75 %.

Lors de chaque arrêté des comptes annuels et semestriels, le Comité d'audit, des risques et du développement durable 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 2017.

Le Comité s'est assuré de l'indépendance des Commissaires aux comptes. De nombreux échanges ont eu lieu, notamment au regard de la mise en place du nouveau rapport.

Le Comité a examiné les documents de prévention des risques de la société Mercialys et le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Il a eu communication des conclusions des travaux des Commissaires aux comptes sur les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Dans le cadre de la procédure d'examen des conventions conclues avec des parties liées, le Comité d'audit, des risques et du développement durable a examiné le rapport général de la Direction générale sur les conventions avec une partie liée intervenues au cours de l'exercice 2017.

Le Comité a examiné en octobre 2017 l'élargissement de ses compétences aux questions RSE et a changé de dénomination pour devenir le Comité d'audit, des risques et du développement durable. La charte du Comité a été modifié afin d'intégrer ces nouvelles compétences.

Le Comité s'est également prononcé sur une mission SACC en fin d'année, dans le cadre de la réorganisation juridique du groupe Mercialys. À ce titre, le Comité a approuvé les missions qui avaient été confiées aux Commissaires aux comptes dans le cadre de distribution d'acompte sur dividendes par les sociétés ne disposant pas de Commissaires aux comptes. Ces missions n'ont finalement pas eu lieu.

Le Président du Comité a rendu compte au Conseil d'administration des travaux de chacune des réunions du Comité d'audit, des risques et du développement durable.

4.1.4.2 COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

A. Composition

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de cinq membres : Mesdames Élisabeth Cunin-Dieterlé, Anne-Marie de Chalambert et Victoire Boissier, membres indépendants, ainsi que Messieurs Jacques Dumas et Michel Savart, représentant l'actionnaire de référence.

Le Comité, présidé par Madame Élisabeth Cunin-Dieterlé, est composé majoritairement de membres indépendants, conformément au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. Leurs compétences figurent au § 4.1.1.1, A, page 204.

Monsieur Éric Le Gentil est associé aux travaux du Comité dans le cadre du processus de sélection des nouveaux administrateurs.

B. Missions et attributions

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'attribution gratuite d'actions. Il examine la composition du Conseil d'administration.

Ses missions sont :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- examiner la composition du Conseil d'administration ;
- 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 ;
- examiner les candidatures aux fonctions de Directeur général et, s'il y a lieu, de Directeur général délégué ;
- 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 ;
- formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des administrateurs et des censeurs ;

- 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 ;
- mettre en œuvre l'évaluation régulière 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. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

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

C. Activité au cours de l'année 2017

Le Comité s'est réuni cinq fois au cours de l'année 2017 avec un taux de participation de 96 %.

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 2016 du Directeur général et du Directeur général délégué, des résultats du dispositif d'intéressement long terme 2016 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.

En outre, le Comité a examiné la politique de rémunération *ex ante* 2017 du Président-Directeur général et du Directeur général délégué, tel que présenté à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2017, en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, introduit par la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (« Loi Sapin 2 »).

Il a examiné les modalités de mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs du groupe Mercialys et des collaborateurs clés de Mercialys, ainsi que les critères de performance déterminés pour les plans dont sont bénéficiaires les membres du Comité de direction.

Le Comité a également examiné la nouvelle composition des Comités spécialisés suite aux changements intervenus au cours du second semestre 2017.

Le Comité des nominations et des rémunérations a par ailleurs examiné la question de la succession du dirigeant mandataire social et a noté que la présence d'un Directeur général délégué permet de pallier la succession imprévue du Directeur général, ceci conformément aux dispositions de l'article L. 225-55, alinéa 2 du Code de commerce qui dispose que « lorsque le Directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général. ».

Le Comité a également pris connaissance des résultats de l'évaluation des travaux du Conseil d'administration réalisé par un cabinet extérieur (cf. § 4.1.5, p. 231).

En outre, il a été saisi des modalités de répartition des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés.

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

4.1.4.3 COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

A. Composition

Le Comité des investissements est composé de cinq membres : Madame Anne-Marie de Chalambert et Monsieur Bruno Servant, membres indépendants, Messieurs Michel Savart et 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. Les compétences des membres figurent au § 4.1.1.1, A, page 204.

B. Missions et attributions

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. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

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 missions sont :

- examiner la stratégie d'investissement et veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements réalisés ;
- examiner et formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- étudier et formuler un avis sur les projets d'investissement ou de désinvestissement soumis à autorisation préalable du Conseil d'administration ;
- examiner toutes les renégociations (annuelles ou autres) relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion et acquisitions, sur lesquelles il émet un avis au Conseil d'administration ;
- procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

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 uniquement.

C. Activité au cours de l'année 2017

Ce Comité s'est réuni cinq fois en 2017 avec un taux de participation de 96 %.

Le Comité a émis ses recommandations dans le cadre des différents projets d'agrandissement, d'acquisitions et de cessions d'actifs soumis au Conseil d'administration. Il a également émis ses recommandations dans le cadre de la mise en place des opérations de partenariat.

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

4.1.5 Évaluation du 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.

En 2017, le Comité des nominations et des rémunérations a confié cette évaluation à un consultant extérieur, qui a procédé à cette évaluation à partir de l'analyse des questionnaires remis personnellement et confidentiellement par chacun des 12 administrateurs.

Il est ressorti de cette évaluation la très bonne gouvernance de Mercialys, tant en termes de composition du Conseil que de fonctionnement. L'ensemble des administrateurs s'est déclaré satisfait du bon fonctionnement du Conseil et de ses Comités ainsi que des relations entretenues avec le Président-Directeur général et le Directeur général délégué de Mercialys.

Quelques points d'amélioration ont été soulevés afin de contribuer au renforcement du Conseil et de ses Comités notamment sur certains aspects organisationnels.

Il a par ailleurs été souligné que la contribution individuelle de certains administrateurs pourrait être optimisée.

Le Conseil d'administration a pris acte de cette évaluation, noté les axes d'amélioration proposés et engagé des initiatives afin d'améliorer encore ses bonnes pratiques.

La prochaine évaluation interviendra au second semestre 2020.

4.1.6 Déontologie

Le règlement intérieur du Conseil, et notamment sa section V, énonce les règles de déontologie auxquelles sont soumis les administrateurs. Cette section a été complétée et mise à jour en 2016 et début 2017. Elle rappelle que chaque administrateur doit exercer son mandat dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique, de loyauté et d'intégrité. Elle comprend notamment des prescriptions relatives au devoir d'information de l'administrateur, à la défense de l'intérêt social, à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts, à l'assiduité des administrateurs, à la protection de la confidentialité, et à la participation des administrateurs au capital. Les mesures relatives à la prévention des opérations d'initiées ont par ailleurs été regroupées dans le Code de déontologie boursière qui a été adopté en 2017 et auquel le règlement intérieur fait expressément référence. Ces documents sont consultables sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

La section V du règlement intérieur précise qu'avant d'accepter sa mission, chaque administrateur doit prendre connaissance des textes légaux et réglementaires liés à sa fonction, des codes et bonnes pratiques de gouvernance applicables, ainsi que des prescriptions particulières à la Société résultant des statuts et du règlement intérieur.

Les administrateurs ont le devoir de demander l'information nécessaire dont ils estiment avoir besoin pour accomplir leur mission. À cet effet, ils doivent réclamer dans les délais appropriés au Président les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil.

Au cours de l'exercice 2015, le Conseil d'administration a souhaité aménager ou compléter les procédures existantes en son sein et ainsi conforter la démarche de bonne gouvernance. Il a été décidé d'instituer une procédure d'examen de l'ensemble des conventions entre parties liées.

S'agissant des règles relatives à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts, le règlement intérieur précise que chaque administrateur a l'obligation d'informer le Conseil d'administration,

de tout conflit d'intérêts réel ou potentiel dans lequel il pourrait être directement ou indirectement impliqué, et l'obligation de s'abstenir de participer aux débats et au vote de la délibération correspondante. Chaque administrateur doit par ailleurs consulter le Président avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations et des rémunérations ou le Conseil d'administration de ces questions.

4.1.6.1 PROCÉDURE D'EXAMEN PRÉALABLE PAR LE COMITÉ D'AUDIT ET LE COMITÉ DES INVESTISSEMENTS DES CONVENTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Mercialys a souhaité apporter 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, des risques et du développement durable 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, des risques et du développement durable 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.

Les conventions réglementées conclues par la Société sont par ailleurs soumises à cette procédure quel que soit leur montant. Sur demande de la Direction générale, toute convention n'entrant pas dans le champ d'application de cette procédure pourra également y être soumise en raison de ses caractéristiques. Le Conseil d'administration peut également à la demande du Président-Directeur général, du Président du Comité d'audit, des risques et du développement durable ou du Président du Comité des investissements décider de confier à un Comité *ad hoc* l'examen préalable d'une convention avec une partie liée spécifique en raison de la nature ou de l'importance de l'opération envisagée.

Une charte spécifique d'organisation et de fonctionnement de la procédure a été établie et approuvée, après avis du Comité d'audit, des risques et du développement durable, par le Conseil d'administration. Le règlement intérieur du Conseil d'administration intègre également les dispositions relatives au principe d'examen préalable des conventions avec les parties liées par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des investissements.

4.1.6.2 CONDAMNATIONS

À la connaissance de la Société, aucun membre du Conseil d'administration n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ou d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- été associé en qualité de dirigeant à une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation ;
- été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

4.1.6.3 RESTRICTIONS ACCEPTÉES PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION CONCERNANT LA CESSION DE LEURS ACTIONS

Aux termes des statuts de la Société, chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 100 actions de la Société. Aux termes du règlement intérieur, chaque administrateur, personne physique ou morale ou représentant permanent, s'engage par ailleurs à détenir un nombre d'actions de la Société correspondant à un montant au moins équivalent à une année de jetons de présence, ces actions pouvant être acquises au moyen desdits jetons de présence.

Sous réserve de ce qui précède, à la connaissance de la Société, il n'existe pour les membres du Conseil d'administration aucune restriction concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société autres que les dispositions législatives ou réglementaires applicables, en matière d'abstention d'intervention sur les titres de la Société dans le cadre de la prévention des manquements et délits d'initié.

4.1.6.4 PRÉVENTION DES MANQUEMENTS ET DÉLITS D'INITIÉS

La Société a mis à jour au cours de l'exercice 2016 et début 2017 ses textes et recommandations internes suite à l'évolution du cadre législatif et réglementaire de la prévention des abus de marché avec l'entrée en vigueur le 3 juillet 2016 du règlement européen 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

Sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le règlement intérieur du Conseil d'administration a ainsi été modifié et un Code de déontologie boursière a été adopté. Ce Code inclut notamment une description (i) des dispositions légales et réglementaires applicables, (ii) de la définition de l'information privilégiée (iii) des mesures prises par la Société dans le cadre de la prévention des opérations d'initiés, (iv) des obligations incombant aux personnes ayant accès à des informations privilégiées et (v) des sanctions encourues.

Le Code s'applique aux membres du Conseil d'administration, dirigeants et personnes assimilées ainsi que plus généralement aux salariés qui sont susceptibles d'avoir accès à des informations sensibles ou privilégiées.

Il institue un Comité de déontologie boursière, chargé notamment de répondre à toute question liée à l'application du Code de déontologie boursière.

Le Code de déontologie boursière, comme le règlement intérieur du Conseil d'administration, fait référence au respect de l'interdiction de réaliser toutes opérations sur les titres et les instruments financiers de la Société :

- pendant les 30 jours calendaires précédant la date de diffusion par la Société d'un communiqué de presse d'annonce de ses résultats annuels et semestriels et le jour de ladite diffusion ;
- pendant les 15 jours calendaires précédant la date de diffusion par la Société d'un communiqué de presse d'annonce de ses informations financières trimestrielles et le jour de ladite diffusion ;
- à compter de la détention d'une information privilégiée et jusqu'à ce que l'information perde son caractère privilégié, notamment en étant rendue publique.

4.1.6.5 ASSIDUITÉ ET CUMUL DES MANDATS

Le règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle que chacun des administrateurs doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires. Il doit veiller à assister à toutes les réunions du Conseil d'administration, aux Assemblées générales d'actionnaires et aux réunions des Comités dont il fait partie. Les modalités de fixation et de répartition des jetons de présence adoptées par la Société sont conformes aux recommandations du Code AFEP-MEDEF selon lesquelles en particulier la part variable liée à l'assiduité doit être prépondérante.

Il est vérifié qu'aucun administrateur, dont le mandat vient à renouvellement lors de l'Assemblée générale annuelle, n'est en situation de cumul de mandat. Le règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle qu'en complément des règles légales, les administrateurs se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF qui prévoient :

- pour le dirigeant mandataire social, qu'il ne doit pas exercer plus de deux autres mandats dans des sociétés cotées extérieures à son groupe y compris étrangères et qu'il doit recueillir l'avis du Conseil avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée extérieure au Groupe ;
- pour un administrateur, qu'il ne doit pas exercer plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au Groupe, y compris étrangères, cette recommandation s'appliquant lors de la nomination ou du prochain renouvellement du mandat de l'administrateur. Chaque administrateur informe la Société des mandats exercés dans d'autres sociétés françaises ou étrangères. Il porte à la connaissance de la Société tout nouveau mandat ou responsabilité professionnelle dans les meilleurs délais.

4.1.7 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le groupe Casino, principal actionnaire (cf. chapitre 6, p. 275 et suivantes). 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 Jacques Dumas, Antoine Giscard d'Estaing (représentant permanent de Casino, Guichard-Perrachon), David Lubek (représentant permanent de La Forézienne de Participations) et Michel Savart, administrateurs, 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, des risques et du développement durable, 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 uniquement.

Les missions conférées au Comité d'audit, des risques et du développement durable et au Comité des investissements, en particulier au travers de la procédure d'examen préalable des conventions entre parties liées, au sein desquels siège une majorité d'administrateurs indépendants, permettent de prévenir les conflits d'intérêts.

Par ailleurs, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration de la Société.

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. chapitre 6, p. 275 et suivantes), aucun autre contrat de service ne lie les mandataires à Mercialys.

4.2 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES ADMINISTRATEURS ET MANDATAIRES SOCIAUX

4.2.1 Rémunération et avantages des administrateurs

4.2.1.1 POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

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.

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.

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

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

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

Ces règles n'ont pas évolué en 2017.

4.2.1.2 RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS AU TITRE DE 2017

Conformément aux règles de répartitions des jetons de présence, telles que décrites ci-dessus, le montant brut global des jetons de présence versé en janvier 2018, au titre de l'exercice 2017, aux membres du Conseil d'administration et aux membres des Comités spécialisés s'est élevé à 309 098 euros contre 307 593 euros au titre de l'exercice 2016.

Les tableaux ci-dessous détaillent les jetons de présence versés par la Société en 2016, 2017 et 2018 à chacun des administrateurs et membres des Comités spécialisés (hors Monsieur Éric Le Gentil dont les renseignements sont communiqués au paragraphe 4.2.2.1, B, 2, page 239), 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 2016 et 2017 (au titre des exercices 2015 et 2016)

(en euros)	2016	2017
Victoire Boissier [1]	-	9 493
Bernard Bouloc	40 000	41 200
Anne-Marie de Chalambert	44 000	45 000
Élisabeth Cunin-Dieterlé	23 000	24 000
Yves Desjacques	10 250	11 600
Jacques Dumas	12 500	12 500
Antoine Giscard d'Estaing	11 750	13 000
Marie-Christine Levet	30 000	29 000
Ingrid Nappi-Choulet	19 641	21 800
Michel Savart	19 500	20 000
Bruno Servant	29 000	30 000

(1) Nomination le 20 avril 2016.

Jetons de présence versés en 2018 (au titre de l'exercice 2017)

	Conseil d'administration		Comités spécialisés		Total
(en euros)	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	
Victoire Boissier	5 000	10 000	2 000	600	17 600
Bernard Bouloc [1]	4 068	7 778	12 055	10 800	34 701
Anne-Marie de Chalambert	5 000	8 889	13 000	17 000	43 889
Élisabeth Cunin-Diéterlé	5 000	10 000	4 945	6 000	25 945
Yves Desjacques [2]	2 288	2 778	1 830	2 400	9 296
Jacques Dumas	2 500	5 000	2 000	3 000	12 500
Antoine Giscard d'Estaing	2 500	3 889	2 000	5 500	13 889
Marie-Christine Levet	5 000	8 889	9 000	6 000	28 889
David Lubek [2]	212	556	-	-	768
Ingrid Nappi-Choulet	5 000	6 667	4 000	4 500	20 167
Pascale Roque [1]	932	2 222	-	-	3 154
Michel Savart	2 500	5 000	4 000	6 800	18 300
Bruno Servant	5 000	10 000	4 000	11 000	30 000

(1) Démission de Monsieur Bernard Bouloc de ses fonctions le 24 octobre 2017/Cooptation de Madame Pascale Roque le 24 octobre 2017.
(2) Désignation de Monsieur David Lubek en qualité de nouveau représentant permanent de la société La Forézienne de Participations le 13 novembre 2017 en remplacement de Monsieur Yves Desjacques.

Taux de présence au Conseil d'administration et aux Comités

4.2.2 Rémunération et avantages des dirigeants et mandataires sociaux

4.2.2.1 RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ AU TITRE DE L'ANNÉE 2017

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président-Directeur général et du Directeur général délégué adoptés en 2017

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2017 au Président-Directeur général et au Directeur général délégué au titre de leur mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2017 (résolutions 10 et 11).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2017 approuvé les principes et les critères de détermination et d'attribution de la rémunération du Président-Directeur général et du Directeur général délégué.

Les principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs présentés lors de cette Assemblée générale ordinaire sont ceux du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, benchmark, cohérence, intelligibilité des règles et mesures.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2017.

1. Éléments de rémunération du Président-Directeur général approuvés en 2017

a) Rémunération fixe

Fixée à 450 000 euros le 1er mars 2015, la rémunération fixe n'a pas évolué en 2016 et est restée inchangée en 2017.

b) Rémunération variable annuelle

La rémunération variable peut représenter 50 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et peut atteindre jusqu'à 100 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs.

Elle est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs, à concurrence de 70 % (vs 50 % en 2016) et sur des objectifs managériaux, à concurrence de 30 % (vs 50 % en 2016).

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établissent comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantitatifs Mercialys (20 % du variable total)	Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation)	0 %	5 %	10 %
	Croissance du FFO 2017 (hors cessions)	0 %	5 %	10 %
Objectifs quantitatifs individuels (50 % du variable total)	Marge d'EBITDA	0 %	5 %	10 %
	Impact *prorata temporis* des ouvertures 2017 (loyers)	0 %	5 %	10 %
	TRI des projets ouverts en 2017	0 %	5 %	10 %
	Vacance financière courante	0 %	5 %	10 %
	Spread de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC	0 %	5 %	10 %
Objectifs managériaux (30 % du variable total)		0 %	15 %	30 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0 %**	**50 %**	**100 %**

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation est préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calcule ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2017, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 26 avril 2018.

c) Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Président-Directeur général à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé le principe d'une attribution gratuite d'actions qui s'est substitué aux dispositifs de rémunération variable long terme attribués aux mandataires sociaux exécutifs ces trois dernières années.

Cette attribution représente un enjeu cible de 75 % de son salaire fixe (soit 337 500 euros) et peut représenter jusqu'à 112,50 % de son salaire fixe (soit 506 250 euros) en cas de surperformance des conditions de performances.

Les actions attribuées gratuitement ne seront définitivement acquises par le Président-Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence et de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des trois années à partir des deux critères et grilles d'évaluation suivants :

- La performance absolue de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 25 % de l'attribution :

Moyenne sur 3 ans du TSR Mercialys annuel	Coefficient multiplicateur
[0 % à 6 %[	0 %
[6 % à 7 %[	33,33%
[7 % à 8 %[	66,66%
[8 % à 9 %[	100 %
[9 % à 10 %[	125%
>= 10 %	150 %

- La performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2017, mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour les 75 % restants :

Classement de Mercialys par rapport aux sociétés de l'indice sur 3 ans	Coefficient multiplicateur
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125 %
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75 %
]60 à 80 %]	50 %
]80 % à 100 %]	0 %

50 % des actions définitivement acquises par le Président-Directeur général devront être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions et 50 % pendant une durée de deux années au minimum.

d) Autres éléments de rémunération

Le Président-Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Président-Directeur général à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Président-Directeur général est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Président-Directeur général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Président-Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

Par ailleurs, le Président-Directeur général perçoit au titre de ses fonctions d'administrateur de la Société un jeton de présence, composé d'une part fixe et d'une part variable déterminée en fonction des présences au Conseil. Il s'est ainsi élevé au titre de 2016 à 50 000 euros.

2. Éléments de rémunération du Directeur général délégué approuvés en 2017

a) Rémunération fixe

Compte tenu de la réussite constatée de sa prise de fonction, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 février 2017, suivant l'avis du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé de porter la rémunération fixe annuelle du Directeur général délégué à la somme de 300 000 euros bruts à compter du 1er mars 2017. Lors de sa nomination en qualité de Directeur général délégué, le 30 août 2016, celle-ci avait été fixée, après analyse d'un benchmark réalisé par un cabinet spécialisé, à 270 000 euros bruts à compter du 1er septembre 2016.

La rémunération fixe et variable annuelle du Directeur général délégué est répartie à deux tiers pour Mercialys et un tiers pour Mercialys Gestion, filiale à 100 % de Mercialys, compte tenu de son maintien dans ses fonctions salariées de Directeur en charge de la commercialisation au sein de Mercialys Gestion.

b) Rémunération variable annuelle

La rémunération variable peut représenter 40 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 80 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs.

Elle est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs, à concurrence de 70 % (vs 50 % en 2016) et sur des objectifs managériaux, à concurrence de 30 % (vs 50 % en 2016).

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établissent comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantitatifs Mercialys (20 % du variable total)	Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation)	0 %	4 %	8 %
	Croissance du FFO 2017 (hors cessions)	0 %	4 %	8 %
Objectifs quantitatifs individuels (50 % du variable total)	Marge d'EBITDA	0 %	4 %	8 %
	Impact *prorata temporis* des ouvertures 2017 (loyers)	0 %	4 %	8 %
	TRI des projets ouverts en 2017	0 %	4 %	8 %
	Vacance financière courante	0 %	4 %	8 %
	Spread de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC	0 %	4 %	8 %
Objectifs managériaux (30 % du variable total)		0 %	12 %	24 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0 %**	**40 %**	**80 %**

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation est préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calcule ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2017, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société à tenir en 2018.

c) Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Directeur général délégué à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé de le faire bénéficier d'une attribution gratuite d'actions qui se substituerait aux dispositifs de rémunération variable long terme attribués aux mandataires sociaux exécutifs ces trois dernières années.

Cette attribution représente un enjeu cible de 50 % du salaire fixe (soit 150 000 euros) et peut représenter jusqu'à 75 % de son salaire fixe (soit 225 000 euros) en cas de surperformance des conditions de performances.

Les actions attribuées gratuitement ne seront définitivement acquises par le Directeur général délégué qu'au terme d'une période d'acquisition de trois ans, sous conditions de présence et de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des trois années à partir des deux critères et grilles d'évaluation suivants :

- La performance absolue de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* - TSR), mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 25 % de l'attribution :

Moyenne sur 3 ans du TSR Mercialys annuel	Coefficient multiplicateur
[0 % à 6 %[	0 %
[6% à 7 %[	33,33%
[7% à 8 %[	66,66%
[8% à 9 %[	100 %
[9% à 10 %[	125%
>= 10 %	150 %

- La performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* - TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2017, mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour les 75 % restants.

Classement de Mercialys par rapport aux sociétés de l'indice sur 3 ans	Coefficient multiplicateur
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125%
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75%
]60 à 80 %]	50 %
]80 % à 100 %]	0 %

50 % des actions définitivement acquises par le Directeur général délégué devraient être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions et 50 % pendant une durée de deux années au minimum.

d) Autres éléments de rémunération

Le Directeur général délégué ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature à l'exception d'une voiture de fonction.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Directeur général délégué à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Directeur général délégué est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général délégué serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général délégué une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

B. Détails de la rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur général

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

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature dus à Monsieur Éric Le Gentil, au titre des exercices 2016 et 2017, par Mercialys s'établissent comme suit, étant précisé qu'il ne perçoit aucune rémunération sous forme de jetons de présence ou autres des sociétés contrôlées par Mercialys et que cette dernière n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce :

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

(en euros)	Exercice 2017	Exercice 2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 2, ci-après)	1 043 554	1 337 671
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	97 116	-
TOTAL	**1 140 670**	**1 337 671**

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 2016 et 2017, s'établissent comme suit :

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

	Exercice 2017		Exercice 2016	
(en euros)	Montants dus (9)	Montants versés (10)	Montants dus (9)	Montants versés (10)
Rémunération fixe (1) (2)	452 191	452 191	453 446	453 446
Rémunération variable annuelle (1) (3)	344 250 (3)	320 625	320 625	382 500
Rémunération variable pluriannuelle (1) (4)	182 812	326 188 (5)	325 000	-
Rémunération exceptionnelle (6)	-	150 000	175 000	175 000
Indemnités de prise de fonction	-	-	-	105 000 (7)
Jetons de présence	50 000	50 000	50 000	50 000
Avantages en nature (8)	14 301	14 301	13 600	13 600
TOTAL	**1 043 554**	**1 313 305**	**1 337 671**	**1 179 546**

(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôts.
(2) Les montants indiqués comprennent également les indemnités congés.
(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2017, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2017, au paragraphe 4.2.2.1, A, 1, b, page 236, et des précisions sont apportées au tableau paragraphe 3 ci-après, étant précisé que ce montant ne sera versé que sous réserve de l'approbation de la 4e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018.
(4) Monsieur Eric Le Gentil percevra la somme de 182 812 euros, sous réserve de l'approbation de la 4e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018, au titre du dispositif de rémunération variable long terme de 2015, selon les modalités et dispositions arrêtées par le Conseil d'administration du 23 mars 2015 (cf. paragraphe 4 ci-après).
(5) Monsieur Éric Le Gentil a perçu en mars 2017 la somme de 325 000 euros, auquel s'ajoutent 1 188 euros correspondant aux frais bancaires dans le cadre du réinvestissement de cette somme en actions, soit un montant de 326 188 euros.
(6) Cf. paragraphe 5 ci-après.
(7) 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 conditionnée d'un montant de 105 000 euros acquise à l'issue d'un délai de 3 ans. Cette indemnité a été versée en juillet 2016.
(8) Garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.
(9) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
(10) 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 que ce soit des sociétés contrôlées par Mercialys.

3. Rémunération variable annuelle

La rémunération variable, au titre de l'exercice 2017, de Monsieur Éric Le Gentil a été déterminée par le Conseil d'administration du 7 mars 2018, 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 variable total)	Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation)	*En % de la rémunération fixe*	0 %	5 %	10 %	7,5 %
		Valeur de l'indicateur		2,4 %		2,6 %
	Croissance du FFO 2017 (hors cessions)	*En % de la rémunération fixe*	0 %	5 %	10 %	10 %
		Valeur de l'indicateur		4,5 %		6,1 %
Objectifs quantitatifs individuels (50 % du variable total)	Marge d'EBITDA	*En % de la rémunération fixe*	0 %	5 %	10 %	0 %
		Valeur de l'indicateur		84,5 %		83,7 %
	Impact *prorata temporis* des ouvertures 2017 (loyers)	*En % de la rémunération fixe*	0 %	5 %	10 %	10 %
		Valeur de l'indicateur		3,3 M€		3,6 M€
	TRI des projets ouverts en 2017	*En % de la rémunération fixe*	0 %	5 %	10 %	9 %
		Valeur de l'indicateur		9 %		9,8%
	Vacance financière courante	*En % de la rémunération fixe*	0 %	5 %	10 %	0 %
		Valeur de l'indicateur		2,2 %		2,5 %
	Spread de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC	*En % de la rémunération fixe*	0 %	5 %	10 %	10 %
		Valeur de l'indicateur		240 bps		390 bps
Objectifs managériaux (30 % du variable total)		*En % de la rémunération fixe*	0 %	15 %	30 %	30 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0 %**	**50 %**	**100 %**	**76,5 %**

Cette rémunération devra, avant versement, recueillir l'approbation des actionnaires de la Société lors de l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 26 avril 2018 (cf. résolution 4, p. 312).

4. Rémunération variable long terme – Obligation de conservation d'actions Mercialys

Monsieur Éric Le Gentil est bénéficiaire de deux dispositifs de rémunération variable long terme mis en place, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, par les Conseils d'administration du 23 mars 2015 et du 11 mars 2016, le dispositif mis en place par le Conseil d'administration du 11 mars 2014 ayant pris fin en 2017. Monsieur Éric Le Gentil a perçu à ce titre, en mars 2017, la somme de 326 188 euros et a acquis, au titre de l'obligation de réinvestissement, 17 400 actions (289 000 euros, soit le montant attribué net de charges sociales) correspondant à un montant supérieur à l'obligation fixée par le Conseil d'administration du 11 mars 2014 (162 000 euros).

Il est rappelé que ces rémunérations variables long terme ne lui seront versées qu'à l'issue d'un délai de trois ans sous condition de présence ainsi que sous les deux conditions de performance suivantes, appréciées annuellement sur trois années consécutives, chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de l'intéressement cible :

- performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), correspondant au rendement total pour l'actionnaire ;
- performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone, 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 2015 et 2016 effectuée par un tiers externe, fait ressortir les éléments suivants :

Rémunération variable long terme du 23 mars 2015

	2015	2016	2017
Performance absolue du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus			
TSR Mercialys annuel	15 %	5,2 %	2,19 %
Coefficient multiplicateur	150 %	0 %	0 %
Performance relative du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus, par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone			
Classement de Mercialys	23e	14e	30e
Positionnement en percentile	59e	36e	83e
Coefficient multiplicateur	100 %	125 %	0 %
Performance globale	125 %	62,5 %	0 %
Montant acquis *(versement effectué en 2018 sous condition de présence)*	112 500 €	70 312 €	0 €

Monsieur Éric Le Gentil est tenu de réinvestir 75 % de la rémunération ainsi acquise, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de son mandat.

Rémunération variable long terme du 11 mars 2016

	2016	2017
Performance absolue du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus		
TSR Mercialys annuel	5,2 %	2,19 %
Coefficient multiplicateur	0 %	0 %
Performance relative du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus, par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone		
Classement de Mercialys	16e	39e
Positionnement en percentile	33e	86e
Coefficient multiplicateur	125 %	0 %
Performance globale	62,5 %	0 %
Montant acquis *(versement effectué en 2019 sous condition de présence)*	70 312 €	0 €

Monsieur Éric Le Gentil est tenu de réinvestir 50 % de la rémunération ainsi acquise, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de son mandat.

5. Rémunération exceptionnelle

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

Le Conseil d'administration du 10 février 2016, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé, afin de reconnaître l'implication de Monsieur Éric Le Gentil dans le dépassement des objectifs fixés pour l'année 2015, notamment (i) au niveau des investissements, de l'acquisition de 10 Grandes Surfaces Alimentaires (GSA) et de cinq sites à transformer acquis auprès de Monoprix, (ii) de trois opérations de cessions réalisées avec un investisseur dans le cadre de l'allocation d'actifs et de la préservation du profil financier, (iii) de la signature de transactions globales avec des enseignes internationales et des enseignes nouvelles et innovantes sur la partie commerciale, (iv) sur le plan marketing, la refonte complète du concept intérieur et extérieur, le déploiement accéléré sur les façades et la création d'une nouvelle identité corporate, de lui accorder une prime exceptionnelle 350 000 euros, versée en numéraire pour moitié en février 2016 et pour moitié en février 2018 sous condition de présence.

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 n'a été attribuée par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle à Monsieur Éric Le Gentil.

Suite à l'approbation de la politique de rémunération 2017 (26e résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2017), autorisant l'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux, Monsieur Éric Le Gentil a bénéficié d'une attribution gratuite d'actions selon les critères et modalités suivantes :

Tableau 6 – Position-recommandation AMF n° 2009-16

	Actions gratuites attribuées à Monsieur Éric Le Gentil				
N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité (2)	Conditions de performance (3)
Plan 24, du 27/04/2017	19 269 (1)	97 116 €	27/04/2020	28/04/2022	OUI
TOTAL	**19 269 (1)**	**97 116 €**	**27/04/2020**	**28/04/2022**	**OUI**

(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Éric Le Gentil s'élèvera à 28 904 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 145 676 euros.
(2) Le Conseil d'administration a fixé à 50 % du nombre d'actions attribuées définitivement, le nombre des actions attribuées gratuitement que le bénéficiaire est tenu de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de sa fonction de Président-Directeur général de la société Mercialys.
(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 qu'à la réalisation de deux critères de performance : la performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) mesurée en moyenne annuelle entre le 1er janvier 2017 et le 31 janvier 2019 pour 25 % de la dotation initiale et la 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/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2017, mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 75 % de la dotation initiale.

Par ailleurs, aucune action n'est devenue disponible au cours de l'exercice 2017.

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

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

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

(1) Conformément aux dispositions du Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF, Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur général, n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein du groupe Mercialys.
(2) Monsieur Éric Le Gentil ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.
(3) Monsieur Éric Le Gentil est susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa 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 lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

À noter que l'ensemble des tableaux AMF (Position-recommandation n° 2009-16) ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables s'agissant de Monsieur Éric Le Gentil, à savoir:

- le tableau 3, relatif aux jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants ;
- le tableau 4, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe ;
- le tableau 5, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social ;
- le tableau 7, relatif aux actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social ;
- le tableau 8, relatif à l'historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions ;
- le tableau 9, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers ;
- le tableau 10, relatif à l'historique des attributions gratuites d'actions.

C. Détails de la rémunération de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général délégué

Monsieur Vincent Ravat, Directeur général délégué, exerce également les fonctions de Directeur en charge de l'exploitation, de la commercialisation et du marketing de Mercialys Gestion, contrôlée par Mercialys, et en est à ce titre salarié. La rémunération fixe et variable de Monsieur Vincent Ravat est répartie à deux tiers pour Mercialys et un tiers pour Mercialys Gestion.

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

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature dus, au titre de l'exercice 2017, à Monsieur Vincent Ravat par Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle s'établissent comme suit. Il est rappelé que la société Mercialys n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce :

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

(en euros)	Exercice 2017	Exercice 2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 2, ci-après)	486 149	216 338
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement	43 163	-
TOTAL	**529 312**	**216 338**

2. Rémunérations versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Monsieur Vincent Ravat a été nommé Directeur général délégué le 30 août 2016, la rémunération perçue au titre de 2016 ne correspondant donc pas à un exercice complet et n'est donc pas comparable à 2017.

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature versés à Monsieur Vincent Ravat, au titre de ses fonctions de Directeur général délégué, par la Société, au cours et au titre de l'exercice 2017, s'établissent comme suit :

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

	Exercice 2017		Exercice 2016	
(en euros)	Montants dus (7)	Montants versés (8)	Montants dus (7)	Montants versés (8)
Rémunérations fixes (1) (2)	197 233	194 156	69 231	41 538
Rémunération variable annuelle (1) (3)	115 200 (3)	33 240	33 240	-
Rémunération variable pluriannuelle (1) (4)	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle (5)	-	33 340	33 340	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature (6)	9 569	9 569	4 219	4 219
TOTAL	**322 002**	**270 305**	**140 030**	**45 757**

(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôts. Le Conseil d'administration suivant l'avis du Comité des nominations et des rémunérations a décidé, sur la base d'un benchmark réalisé par un cabinet spécialisé, de porter la rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent Ravat à la somme de 300 000 euros brut à compter du 1er mars 2017.
(2) Les montants indiqués comprennent également les indemnités congés.
(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2017, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2017, au paragraphe 4.2.2.1, A, 2, b, page 237, et des précisions sont apportées au tableau paragraphe 3 ci-après, étant précisé que ce montant ne sera versé que sous réserve de l'approbation de la 5e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018.
(4) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération pluriannuelle.
(5) Cf. paragraphe 4 ci-après.
(6) Garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.
(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
(8) Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.

Par ailleurs, Monsieur Vincent Ravat exerce également les fonctions de Directeur de la commercialisation au sein de la société Mercialys Gestion. À ce titre, les montants des rémunérations et avantages de toute nature dus au titre de 2017 sont les suivants :

Tableau 2 - Position-recommandation n° 2009-16

	Exercice 2017		Exercice 2016	
(en euros)	Montants dus [7]	Montants versés [8]	Montants dus [7]	Montants versés [8]
Rémunérations fixes [1] [2]	102 779	101 277	40 191	23 249
Rémunération variable annuelle [1] [3]	57 600 [3]	16 620	16 620	-
Rémunération variable pluriannuelle [1] [4]	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle [5]	-	16 660	16 660	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature [6]	3 768	3 768	2 837	2 837
TOTAL	**164 147**	**138 325**	**76 308**	**26 086**

(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôts. Le Conseil d'administration suivant l'avis du Comité des nominations et des rémunérations a décidé, sur la base d'un benchmark réalisé par un cabinet spécialisé, de porter la rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent Ravat à la somme de 300 000 euros brut à compter du 1er mars 2017.
(2) Les montants indiqués comprennent également les indemnités congés.
(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au paragraphe 4.2.2.1, A, 2, b, page 236, et des précisions sont apportées au tableau paragraphe 3 ci-après, étant précisé que ce montant ne sera versé que sous réserve de l'approbation de la 5e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018.
(4) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération pluriannuelle.
(5) Cf. paragraphe 4 ci-après.
(6) Garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs, et voiture de fonction.
(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.

3. Rémunération variable annuelle

La rémunération variable au titre de l'exercice 2017 de Monsieur Vincent Ravat a été déterminée par le Conseil d'administration du 7 mars 2018, 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 variable total)	Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation)	*En % de la rémunération fixe*	0 %	4 %	8 %	6 %
		Valeur de l'indicateur		2,4%		2,6 %
	Croissance du FFO 2017 (hors cessions)	*En % de la rémunération fixe*	0 %	4 %	8 %	8 %
		Valeur de l'indicateur		4,5 %		6,1 %
Objectifs quantitatifs individuels (50 % du variable total)	Marge d'EBITDA	*En % de la rémunération fixe*	0 %	4 %	8 %	0 %
		Valeur de l'indicateur		84,5 %		83,7 %
	Impact *prorata temporis* des ouvertures 2017 (loyers)	*En % de la rémunération fixe*	0 %	4 %	8 %	8 %
		Valeur de l'indicateur		3,3 M€		3,6 M€
	TRI des projets ouverts en 2017	*En % de la rémunération fixe*	0 %	4 %	8 %	7,2 %
		Valeur de l'indicateur		9 %		9,8 %
	Vacance financière courante	*En % de la rémunération fixe*	0 %	4 %	8 %	0 %
		Valeur de l'indicateur		2,2 %		2,5 %
	Spread de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC	*En % de la rémunération fixe*	0 %	4 %	8 %	8 %
		Valeur de l'indicateur		240 bps		390 bps
Objectifs managériaux (30 % du variable total)		*En % de la rémunération fixe*	0 %	12 %	24 %	20,40 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0 %**	**40 %**	**80 %**	**57,6%**

Cette rémunération devra, avant versement, recueillir l'approbation des actionnaires de la Société lors de l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 26 avril 2018 (cf. résolution 5, p. 313).

4. Rémunération exceptionnelle

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

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

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée à Monsieur Vincent Ravat en 2017.

Il est toutefois précisé que Monsieur Vincent Ravat a bénéficié, en 2014 et 2016, de plans d'attribution gratuite d'actions, attributions intervenues dans le cadre de ses fonctions salariées et avant sa nomination en qualité de Directeur général délégué (cf. § 7.2.5.3, p. 306).

Suite à l'approbation de la politique de rémunération 2017 (26e résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2017) autorisant l'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux, Monsieur Vincent Ravat a bénéficié d'une attribution gratuite d'actions selon les critères et modalités suivantes :

Tableau 6 – Position-recommandation AMF n° 2009-16

	Actions gratuites attribuées à Monsieur Vincent Ravat				
N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité (2)	Conditions de performance (3)
Plan 24, du 27/04/2017	8 564 (1)	43 163 €	27/04/2020	28/04/2022	OUI
TOTAL	**8 564 (1)**	**43 163 €**	**27/04/2020**	**28/04/2022**	**OUI**

(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat, s'élèvera à 12 846 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 64 744 euros.
(2) Le Conseil d'administration a fixé à 50 % du nombre d'actions attribuées définitivement, le nombre des actions attribuées gratuitement que le bénéficiaire est tenu de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de sa fonction de Directeur général délégué de la société Mercialys.
(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 qu'à la réalisation de deux critères de performance : la performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) mesurée en moyenne annuelle entre le 1er janvier 2017 et le 31 janvier 2019 pour 25 % de la dotation initiale et la 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/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2017, mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 75 % de la dotation initiale.

Par ailleurs, aucune action n'est devenue disponible au cours de l'exercice 2017.

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

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

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

(1) Monsieur Vincent Ravat est titulaire d'un contrat de travail au sein de Mercialys Gestion. Il exerce les fonctions de Directeur en charge de l'exploitation, de la commercialisation et du marketing.
(2) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance en vigueur en au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.
(3) Monsieur Vincent Ravat est susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa 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 lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en page 238, les tableaux AMF (Position-recommandation n° 2009-16) ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables s'agissant de Monsieur Vincent Ravat.

En application des dispositions de l'article L. 225-100, II, du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018 est appelée à approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur au Président-Directeur général, et au Directeur général délégué en raison de leur mandat. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant en annexe 1, page 320 et suivantes.

4.2.3 Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président-Directeur général et du Directeur général délégué au titre de l'année 2018

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES PRINCIPES ET LES CRITÈRES DE DÉTERMINATION, DE RÉPARTITION ET D'ATTRIBUTION DES ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ AU TITRE DE L'EXERCICE 2018

(6e et 7e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018)

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2018 au Président-Directeur général et au Directeur général délégué au titre de leur mandat social, doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 7 mars 2018 a arrêté, sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, les principes de détermination et la structure de la rémunération du Président-Directeur général et du Directeur général délégué pour 2018.

I. Principes

Le Conseil d'administration se réfère aux principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, benchmark, cohérence, intelligibilité des règles et mesures.

Conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration délibère hors la présence des intéressés.

Le Conseil d'administration veille à ce que la politique de rémunération soit alignée avec l'intérêt social de l'entreprise et l'intérêt des actionnaires et des parties prenantes. Les indicateurs de performance choisis pour la rémunération variable doivent être en lien avec la stratégie de Mercialys.

II. Éléments de rémunération du Président-Directeur général

Rémunération fixe

Fixée à 450 000 euros le 1er mars 2015, cette rémunération restera inchangée en 2018.

Rémunération variable annuelle

Afin d'ancrer plus fortement la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) au sein des priorités stratégiques, il est proposé de faire évoluer le mécanisme de rémunération variable 2018, versée en 2019, des mandataires sociaux.

Cette modification consiste en l'intégration d'un objectif RSE quantifiable et la diminution de la part des objectifs managériaux en retirant la mesure du critère social et sociétal de l'évaluation.

La rémunération variable serait donc structurée autour de deux types d'objectifs :

1/ des objectifs quantitatifs, pondérés à 80 % (vs 70 % au titre de 2017) dont 1 objectif RSE à 10 %, et

2/ les objectifs managériaux, qui seraient ramenés à 20 % (vs 30 % en 2017).

Les résultats du benchmark de rémunération réalisé en avril 2017 avec le cabinet Mercer montrent que :

- la rémunération fixe du Président-Directeur général se situe entre le 1er quartile et la médiane du marché ;
- le bonus cible est moins compétitif, se situant en dessous du 1er quartile du marché.

Afin de réduire la différence de niveau par rapport aux pratiques du marché, et pour motiver et retenir le Président-Directeur général, il a été décidé de faire évoluer la rémunération variable cible du Président-Directeur général et de la porter au niveau du 1er quartile, soit à 70 % vs 50 % actuellement.

La rémunération variable pourrait ainsi représenter 70 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés, et pourrait atteindre jusqu'à 140 % (vs 100 % en 2017) de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs.

Elle serait déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs, à concurrence de 80 % (vs 70 % en 2017), et sur des objectifs managériaux, à concurrence de 20 % (vs 30 % en 2017).

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établiraient comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantitatifs Mercialys (80 % du variable total)	Croissance du FFO hors coût de portage du refinancement de la dette 2019	0 %	14 %	28 %
	Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation)	0 %	7 %	14 %
	Marge d'EBITDA	0 %	7 %	14 %
	Progression des classements RSE : GRESB et EPRA	0 %	7 %	14 %
	Spread de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC	0 %	7 %	14 %
	Vacance financière courante	0 %	7 %	14 %
	Loyers annualisés des ouvertures 2018	0 %	7 %	14 %
Objectifs managériaux (20 % du variable total)		0 %	14 %	28 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0 %**	**70 %**	**140 %**

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation serait préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2018, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, serait conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société à tenir en 2019.

Rémunération long terme

Il est rappelé que Monsieur Éric Le Gentil bénéficie d'un dispositif de rémunération variable long terme mis en place, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, par le Conseil d'administration du 11 mars 2016. Cette rémunération ne lui sera versée qu'à l'issue d'un délai de 3 ans, soit en 2019, sous condition de présence ainsi que sous deux conditions de performance, tel que décrit au sein du paragraphe 4, pages 240 et suivantes. En 2017, afin d'associer durablement le Président-Directeur général à la performance de la Société, il a été décidé le principe d'une attribution gratuite d'actions, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce, qui se substituerait au dispositif de rémunération variable long terme attribué précédemment. Ce principe d'attribution gratuite d'actions est reconduit en 2018.

Ainsi, la possibilité d'attribuer des actions gratuites aux mandataires sociaux n'est possible que si la Société attribue à ses salariés et à au moins 90 % des salariés de ses filiales l'un des avantages suivants :

- des options d'achat et/ou de souscription d'actions ;
- des actions gratuites ;
- la mise en place d'un accord d'intéressement ou un accord de participation dérogatoire. Pour les sociétés qui ont déjà de tels accords, la première attribution autorisée par l'Assemblée générale tenue postérieurement à la loi du 3 décembre 2008 suppose que chacune d'elles (société cotée et filiales concernées) modifie les modalités de calcul de l'un de ces accords, ou verse un supplément d'intéressement ou de participation.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 75 % de son salaire fixe (soit 337 500 euros) et pourrait représenter jusqu'à 112,50 % de son salaire fixe (soit 506 250 euros) en cas de surperformance des conditions de performances.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par le Président-Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence et de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des 3 années à partir des critères et grilles d'évaluation suivants :

- Performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* - TSR), par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2018, mesurée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour 50 % des actions attribuées :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice	Coefficient multiplicateur
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125 %
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75 %
]60 à 80 %]	50 %
]80 % à 100 %]	0 %

- Croissance organique des revenus locatifs, y compris commerce éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 25 % de la dotation initiale.

  À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance serait déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance organique des revenus locatifs	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
2,30 %	100 %
2,60 % ou plus	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluerait de manière linéaire entre les bornes définies.

- Croissance du FFO (hors coût de portage du refinancement de la dette 2019, pour l'exercice 2018) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour les 25 % restants de la dotation initiale.

  À la fin de la période de trois ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance serait déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
3,00 %	100 %
4,00 % ou plus	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluerait de manière linéaire entre les bornes définies.

Les actions attribuées gratuitement en 2018 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de 3 ans qui s'achèverait en 2021.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Président Directeur général devrait obligatoirement conserver 50 % de ses actions au nominatif durant une période de deux ans au minimum suivant leur acquisition définitive, les autres 50 % devraient être conservés jusqu'à la cessation de ses fonctions.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 24.3.3 du Code AFEP-MEDEF, révisé en novembre 2016, le Président-Directeur général prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Autres éléments de rémunération

Le Président-Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Président-Directeur général à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Président-Directeur général est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Président-Directeur général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Président-Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

Par ailleurs, le Président-Directeur général perçoit au titre de ses fonctions d'administrateur de la Société des jetons de présence, composés d'une part fixe et d'une part variable déterminée en fonction de son assiduité aux réunions du Conseil. Ils se sont ainsi élevés au titre de 2017 à 50 000 euros.

III. Éléments de rémunération du Directeur général délégué

Rémunération fixe

La rémunération fixe annuelle du Directeur général délégué a été fixée, lors de sa nomination le 30 août 2016, à 270 000 euros à compter du 1er septembre 2016 sur la base d'un benchmark réalisé par un cabinet spécialisé. Lors du Comité des nominations et des rémunérations du 30 août 2016, il a été acté que la rémunération du Directeur général délégué avait vocation à évoluer dans le temps en fonction de la réussite constatée de sa prise de fonction. Compte tenu de la réussite constatée de sa prise de fonction, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 février 2017, suivant l'avis du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé de porter sa rémunération fixe à 300 000 euros à effet du 1er mars 2017, soit une hausse de 11 %. Ce montant restera inchangé en 2018.

La rémunération fixe et variable annuelle du Directeur général délégué est répartie à deux tiers pour Mercialys et un tiers pour Mercialys Gestion, filiale à 100 % de Mercialys, compte tenu de son maintien dans ses fonctions salariées de Directeur en charge de la commercialisation au sein de Mercialys Gestion.

Rémunération variable annuelle

Afin d'ancrer plus fortement la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) au sein des priorités stratégiques, il est proposé de faire évoluer le mécanisme de rémunération variable 2018, versée en 2019, des mandataires sociaux.

Cette modification consiste en l'intégration d'un objectif RSE quantifiable et la diminution de la part des objectifs managériaux en retirant la mesure du critère social et sociétal de l'évaluation.

La rémunération variable serait donc structurée autour de deux types d'objectifs :

1/ des objectifs quantitatifs, pondérés à 80 % (vs 70 % au titre de 2017) dont 1 objectif RSE à 10 %, et

2/ les objectifs managériaux, qui seraient ramenés à 20 % (vs 30 % en 2017).

La rémunération variable du Directeur général délégué pourrait représenter 40 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés, et pourrait atteindre jusqu'à 80 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs.

Elle serait déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs, à concurrence de 80 % (vs 70 % en 2017), et sur des objectifs managériaux, à concurrence de 20 % (vs 30 % en 2017).

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établiraient comme suit :

		% de la rémunération fixe		
	Minimum	Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantitatifs Mercialys (80 % du variable total)	Croissance du FFO hors coût de portage du refinancement de la dette 2019	0 %	4 %	8 %
	Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation)	0 %	4 %	8 %
	Marge d'EBITDA	0 %	4 %	8 %
	Progression des classements RSE : GRESB et EPRA	0 %	4 %	8 %
	Spread de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC	0 %	4 %	8 %
	Vacance financière courante	0 %	4 %	8 %
	Loyers annualisés des ouvertures 2018	0 %	4 %	8 %
	Nombre de clients qualifiés dans les bases de données Mercialys	0 %	4 %	8 %
Objectifs managériaux (20 % du variable total)		0 %	8 %	16 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0 %**	**40 %**	**80 %**

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation serait préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2018, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, serait conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société à tenir en 2019.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Directeur général délégué à la performance actionnariale de la société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce (tel que rappelé ci-avant pour le Président-Directeur général), le principe d'une attribution gratuite d'actions.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 50 % du salaire fixe (soit 150 000 euros) et pourrait représenter jusqu'à 75 % de son salaire fixe (soit 225 000 euros) en cas de surperformance des conditions de performances.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par le Directeur général délégué qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence et de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des 3 années à partir des critères et grilles d'évaluation suivants :

- Performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* - TSR), par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2018, mesurée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour 50 % des actions attribuées :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice	Coefficient multiplicateur
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125 %
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75 %
]60 à 80 %]	50 %
]80 % à 100 %]	0 %

- Croissance organique des revenus locatifs, y compris commerce éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 25 % de la dotation initiale.

  À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance serait déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance organique des revenus locatifs	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
2,30 %	100 %
2,60 % ou plus	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluerait de manière linéaire entre les bornes définies.

- Croissance du FFO (hors coût de portage du refinancement de la dette 2019, pour l'exercice 2018) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour les 25 % restants de la dotation initiale.

  À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance serait déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
3,00 %	100 %
4,00 % ou plus	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluerait de manière linéaire entre les bornes définies.

Les actions attribuées gratuitement en 2018 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans qui s'achèverait en 2021.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général délégué devrait obligatoirement conserver 50 % de ses actions au nominatif durant une période de deux ans au minimum suivant leur acquisition définitive, les autres 50 % devraient être conservés jusqu'à la cessation de ses fonctions.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 24.3.3 du Code AFEP-MEDEF, révisé en novembre 2016, le Directeur général délégué prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Par ailleurs, il est rappelé que Monsieur Vincent Ravat bénéficie de plans d'actions gratuites qui lui ont été attribuées en tant que salarié de Mercialys, avant sa nomination en qualité de Directeur général délégué.

Autres éléments de rémunération

Le Directeur général délégué ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature à l'exception d'une voiture de fonction.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Directeur général délégué à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Directeur général délégué est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général délégué serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général délégué une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

1 638 M€
Dette tirée à fin 2017

39,9 %
LTV hors droits

1,9 %
Coût moyen
de la dette tirée

La Galerie Espace Anjou, Angers

5

FACTEURS DE RISQUES

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques 254

5.1.1 Organes et instances de contrôle interne et gestion des risques 254

5.1.2 Principes généraux de contrôle interne et de gestion des risques 256

5.2 Contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée 258

5.2.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière 258

5.2.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée 259

5.3 Description et gestion des risques 260

5.3.1 Identification et classement des risques .. 260

5.3.2 Synthèse des risques 260

5.4 Relations avec le groupe Casino 268

5.4.1 Risques liés aux accords conclus avec le groupe Casino 268

5.4.2 Risques liés à l'actionnaire de référence .. 268

5.5 Assurances et risques juridiques 269

5.5.1 Assurances et couverture des risques 269

5.5.2 Risques juridiques 270

5.6 Dispositif sur le changement climatique 272

5.7 Dispositif de lutte contre le risque de corruption 272

5.1 ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

Les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques de Mercialys, décrits dans ce chapitre, ont été élaborés à partir du cadre de référence de l'AMF (Autorité des marchés financiers). Les principales *due diligences* ayant sous-tendu la rédaction des paragraphes suivants ont consisté en une circularisation des questionnaires de l'AMF et des questionnaires ou entretiens internes visant à recenser les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Ces dispositifs constituent un cadre organisationnel définissant : 1/ les acteurs, les rôles et responsabilités ; 2/ un processus de gestion des risques fondé sur leur identification, leur analyse et leur traitement, et 3/ un pilotage en continu de ce dispositif.

Ils s'appuient, notamment, sur une organisation spécifique et dédiée à la gestion des risques *via* la mise en place d'un Comité de prévention des risques en 2016, la diffusion en interne des procédures, documentations et modes opératoires jugés comme étant des axes d'amélioration, et une surveillance permanente *via* une évaluation (en fonction de l'occurrence et de l'impact) des risques, conduisant à la mise à jour régulière de la cartographie afférente.

Ces dispositifs font partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique du groupe Mercialys, et visent à prémunir Mercialys contre 11 familles de risques identifiés, lui assurant un développement encadré et pérenne.

5.1.1 Organes et instances de contrôle interne et gestion des risques

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys, tels qu'ils sont décrits dans le présent chapitre, 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.

5.1.1.1 COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La Direction générale, au travers de son Comité de direction, a la charge de définir, concevoir et mettre en œuvre les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Conseil d'administration de la société Mercialys prend pour sa part connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Il existe pour ce faire un Comité d'audit, des risques et du développement durable, 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. Ce comité 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, mettant en œuvre ou faisant réaliser les analyses et investigations qui lui semblent opportunes sur toutes questions de gestion des risques ou de contrôle interne.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable 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, des risques et du développement durable » détaille et encadre ses attributions.

Les détails sur la composition, les attributions et les réalisations du Comité d'audit, des risques et du développement durable peuvent être consultés au chapitre 4, page 201 et suivantes.

5.1.1.2 COMITÉ DE PRÉVENTION DES RISQUES

Un Comité de prévention des risques a été mis en place en 2016 afin de répondre notamment à une exigence accrue de surveillance des risques de la part des régulateurs mais aussi afin de sécuriser les processus sur lesquels Mercialys s'appuie à la fois au niveau opérationnel et financier et ainsi offrir une visibilité accrue sur le traitement des risques.

Ce Comité a pour mission principale d'assurer la gestion du dispositif de maîtrise des risques *via* une cartographie. Les fonctions dédiées sont essentiellement d'identifier les risques portés par Mercialys, de recenser et évaluer les procédures existantes, de mettre en place un plan permettant de compléter ou optimiser le traitement des risques et d'organiser le contrôle de la bonne mise en application des procédures.

Ce Comité est composé du Président-Directeur général, du Directeur général délégué, du Directeur général adjoint, du Directeur administratif et financier, du Directeur des ressources humaines, du Responsable du contrôle interne, du Responsable de la RSE, du Directeur de la conformité et de l'éthique. La composition du Comité lui permet d'avoir un accès direct au sein des départements afin non seulement de bénéficier de la position experte de chacun des responsables de départements mais aussi d'optimiser la démarche d'identification, d'analyse et de traitement des risques. Par ailleurs, le rattachement direct du Comité à la Direction générale renforce la politique de Mercialys de lier sa stratégie à son pilotage des risques.

Ce Comité se réunit une fois par mois et rend compte de ses travaux au Comité d'audit, des risques et du développement durable. Des présentations ponctuelles sont régulièrement faites en Comité de direction.

5.1.1.3 LES COLLABORATEURS

Les collaborateurs et l'encadrement constituent la troisième ligne de maîtrise du système de contrôle interne et gestion des risques. Mercialys veille à inclure l'ensemble des collaborateurs dans le dispositif de maîtrise des risques par des présentations ponctuelles, communications aux équipes et par le fonctionnement même du Comité de prévention des risques *via* des entretiens avec les responsables des départements et/ou collaborateurs.

Ils ont en effet pour mission de faire fonctionner les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne en travaillant à leur amélioration continue. Les collaborateurs ont également un rôle préventif dans le dispositif *via* des échanges fréquents sur les éventuelles améliorations ou identifications de nouveaux risques avec le responsable du contrôle interne.

Une synthèse des acteurs de l'organisation est proposée ci-dessous :

5.1.2 Principes généraux de contrôle interne et de gestion des risques

5.1.2.1 DÉMARCHE ET PRÉALABLE

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.

Mercialys travaille néanmoins à minimiser ces risques, et l'ensemble de ses dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne s'inscrit dans un processus d'amélioration continu visant à assurer la mise en œuvre des meilleures pratiques au sein de la Société.

Un contrôle interne et gestion des risques efficaces nécessitent deux préalables :

- Tout d'abord, une fixation et une communication des objectifs stratégiques et financiers de la société. Au sein de 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.
- Ensuite, des règles de conduite et d'intégrité connues et respectées de tous. Mercialys dispose à ce titre d'une Charte éthique et code de bonne conduite des affaires qui formalise ses engagements éthiques et les règles de comportement qui en découlent pour l'ensemble de ses collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions. La charte est envoyée annuellement à l'ensemble des collaborateurs, qui s'engagent contre signature au plus grand respect de ses principes. Un référentiel d'attitudes et comportements managériaux a également été mis en place et déployé auprès de l'ensemble du Management de l'entreprise, pour guider leurs actions au quotidien.

5.1.2.2 MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT

	Contrôle interne	Gestion des risques
Définition	Le contrôle interne est 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.	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.
Objectifs	Le contrôle interne 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.	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.

	Contrôle interne	Gestion des risques
Cadre organisationnel	L'organisation du contrôle interne chez Mercialys répond aux principes suivants : **1/ Responsabilité et pouvoirs :** - Chaque directeur de service 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. - Les délégations de signatures sont initiées à la demande du mandataire en cas d'impossibilité de signature dans le cadre d'une opération. - La gestion et le suivi des délégations de pouvoirs 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. **2/ 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 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. **3/ 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.	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, et d'en analyser le niveau afin d'en permettre une gestion adaptée. Le Comité de prévention des risques se réunit mensuellement. Ses activités visent à réduire les risques identifiés par l'encadrement, dont la survenance pourrait empêcher l'atteinte des objectifs de l'entreprise. Mercialys peut s'appuyer si nécessaire, dans le cadre de la convention de prestation de services, 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. Dans le cadre de la convention de prestation de service conclue entre Mercialys et le groupe Casino, 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, comme expliqué au paragraphe 5.5, p.269. L'ensemble des fonctions déléguées dans le cadre de la convention de prestation de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino, fait pour sa part l'objet de processus de contrôle par Mercialys sur la qualité des prestations déléguées et actualise en base annuelle sa cartographie des risques.
Diffusion interne de l'information	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 diffusées régulièrement aux collaborateurs concernés de Mercialys ainsi qu'à ceux concernés par les activités de sous-traitance dans le cadre de la prestation 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 vise à permettre d'optimiser la réalisation des activités des acteurs concernés de la Société.	
Surveillance	La supervision du contrôle interne et de la gestion des risques 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 et de la gestion des risques, de l'adéquation de ces derniers aux activités, et veille à l'engagement des actions correctives nécessaires. L'encadrement joue au quotidien un rôle de supervision permanente de la mise en œuvre effective du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques. 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 administratif et financier de la Société a pour mission de surveiller le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques existant chez Mercialys, ainsi que le dispositif de contrôle interne applicable aux activités réalisées par le groupe Casino.	

5.2 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 SA et les sociétés intégrées dans ses comptes consolidés.

Le groupe Mercialys s'appuie sur la Direction Financière du groupe Casino pour établir ses comptes, conformément à la convention de prestations de services précédemment mentionnée.

5.2.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

5.2.1.1 ORGANISATION GÉNÉRALE

Dans le cadre du contrat de prestations de services signé avec le groupe Casino et sous le contrôle de la Direction Administrative et Financière 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, des risques et du développement durable 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.

5.2.1.2 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.

Les évolutions de normes comptables sont analysées en termes d'impact sur les comptes ainsi que sur la présentation de ceux-ci avec les Commissaires aux comptes de Mercialys.

En matière fiscale, des analyses sont réalisées à la fois sur le résultat fiscal et au moment d'opérations spécifiques ; analyses réalisées par Mercialys assistée par la Direction Fiscale dans le cadre de la prestation de services et par des conseils externes spécialisés. 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.

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

5.2.2.1 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.

5.2.2.2 ACTIVITÉS DE CONTRÔLE VISANT À ASSURER LA FIABILITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE PUBLIÉE

A. 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.

Des process de clôture des comptes ont été mis en place, impliquant la production de l'information comptable et son contrôle entre les équipes comptables du groupe Casino dans le cadre de la prestation de services et la Direction Administrative et Financière de Mercialys.

Le système informatique fait l'objet de revues annuelles par les Commissaires aux comptes, dans le cadre de leur audit, notamment pour ce qui concerne la production de l'information comptable et financière de Mercialys.

Conformément aux dispositions légales, la société Mercialys dispose d'un collège de deux Commissaires aux comptes, renouvelés en 2016. Dans le cadre de leur mission, ils s'assurent que les comptes annuels sont réguliers et sincères au regard des règles et principes comptables, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale en fin d'exercice.

La Direction Administrative et Financière de Mercialys assure l'interface avec les auditeurs externes. Les modalités de désignation des Commissaires aux comptes du Groupe sont organisées suivant un processus initié et contrôlé par le Comité d'audit, des risques et du développement durable, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP-MEDEF et à la nouvelle réglementation européenne (Règlement européen n° 537/2014 et Directive 2014/56), transposée en droit français par une ordonnance du 17 mars 2016, et applicable depuis le 17 juin 2016.

B. Processus de gestion de l'information financière externe

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 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 au travers d'un chargé des relations investisseurs dédié.

5.3 DESCRIPTION ET GESTION DES RISQUES

5.3.1 Identification et classement des risques

Mercialys procède de façon récurrente à une revue des principaux risques qui pourraient avoir un impact significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. La gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels de la Société.

L'identification des risques est le fruit d'un travail réalisé par le Comité de prévention des risques sur la base d'entretiens avec chacune des Directions et des collaborateurs. Elle est présentée et validée en Comité d'audit, des risques et du développement durable afin de vérifier l'exhaustivité de la couverture et d'assurer un suivi de la gestion de ces risques. Ce processus itératif est susceptible d'identifier de nouveaux risques en fonction des évolutions potentielles tant au niveau opérationnel, réglementaire que des évolutions du marché de l'immobilier commercial. Les familles de risques sont décrites au paragraphe 5.3.1.1 ci-après.

Afin d'assurer l'établissement et le suivi de la cartographie des risques, Mercialys réalise une classification *via* un système de notation en fonction de l'impact et de la probabilité. Cette probabilité est définie comme un nombre d'occurrences par an. L'impact quant à lui est fonction, lorsque cela est mesurable, d'un pourcentage du FFO.

La cartographie est revue annuellement, et peut être modifiée en fonction des plans d'action mis en place ou de l'identification de nouveaux risques.

5.3.1.1 LES FAMILLES DE RISQUES

La cartographie a permis d'identifier 11 familles de risques :

- risques boursiers et financiers ;
- risques contextuels ;
- risque de gouvernance ;
- risques liés à la Responsabilité Sociale de l'Entreprise ;
- risques d'image et réputation ;
- risques informatiques ;
- risques liés aux Ressources Humaines ;
- risques de conformité ;
- risques liés à la Santé et Sécurité ;
- risques éthiques ;
- risques opérationnels.

5.3.1.2 DÉFINITION DE LA MATÉRIALITÉ

Mercialys priorise la gestion et le suivi de ses risques sur la base de leur matérialité. Celle-ci est définie en fonction de l'impact et de la probabilité. Comme indiqué précédemment, l'impact est, quand il est mesurable, fonction d'un pourcentage du résultat récurrent (FFO). Lorsque l'impact n'est pas mesurable, il est à la charge des membres du Comité de prévention des risques de définir l'impact en fonction d'un autre critère (autre indicateur financier, impact réputationnel, impact au niveau de la stratégie RSE...). Il est divisé en trois catégories (faible, modéré et fort). La probabilité, fonction de l'occurrence sur un nombre d'années, est elle aussi divisée en trois types d'occurrence : improbable, possible, probable.

Les risques matériels sont les risques jugés comme ayant une des combinaisons suivantes : impact modéré avec une occurrence probable, un impact fort avec une probabilité possible ou probable.

5.3.2 Synthèse des risques

I. Risque d'abus de marché 261
II. Risque propre au marché immobilier 262
III. Protection des données informatiques des clients, fournisseurs et collaborateurs 262
IV. Risque lié à la commercialisation..... 262
V. Risque lié à la gestion locative..... 263
VI. Risque lié aux variations climatiques..... 263
VII. Risque sur la sûreté/sécurité..... 264
VIII. Risque naturel et technologique sur une part significative du patrimoine..... 264
IX. Risque lié aux couvertures d'assurances 264
X. Risque portant sur le taux d'intérêt et le coût de la dette 265
XI. Risque portant sur le taux de capitalisation et la valeur du patrimoine..... 265
XII. Risque de contreparties financières (enseignes) 266
XIII. Risque lié à l'environnement économique 266
XIV. Risque lié au règlement fournisseurs..... 267
XV. Risque lié à la défaillance de fournisseurs ou sous-traitants 267
XVI. Risque de réputation et impact sur les preneurs, fournisseurs et collaborateurs..... 267
XVII. Risque associé à une dépréciation/ dégradation du patrimoine..... 267

I. RISQUE D'ABUS DE MARCHÉ

Description du risque

Telle que définie par les textes européens (règlement n° 596/2014 sur les abus de marché, dit « MAR »), la notion d'abus de marché recouvre tout comportement illicite sur un marché financier.

Il convient d'entendre par cette notion les opérations d'initiés, la divulgation illicite d'informations privilégiées et les manipulations de marché.

Les risques liés en cas d'abus de marché sont soit des sanctions pénales, soit des sanctions administratives, pouvant donner lieu à des sanctions d'emprisonnement et des sanctions pécuniaires.

Gestion et couverture du risque

1. **Le premier type de mesures prises dans le cadre de la gestion du risque d'abus de marché, concerne les mesures de conformité et recommandations au texte réglementaire, et principalement l'obligation d'abstention et Obligations déclaratives spécifiques aux dirigeants, aux administrateurs et à leurs proches.**

Obligation d'abstention

En complément de l'obligation générale d'abstention, le règlement MAR impose aux dirigeants, aux administrateurs et aux responsables de haut niveau de n'effectuer aucune transaction pour leur compte propre ou pour le compte de tiers, que ce soit directement ou indirectement, se rapportant aux instruments financiers de la Société, pendant les 30 jours calendaires précédant la date de diffusion par la Société d'un communiqué d'annonce de ses résultats annuels et semestriels et le jour de ladite diffusion (les « fenêtres négatives légales »). Conformément aux recommandations de l'AMF, la Société étend cette obligation d'abstention aux 15 jours calendaires précédant la date de diffusion par la Société d'un communiqué de ses résultats trimestriels. Le respect de ces obligations d'abstention pendant les fenêtres négatives est en outre étendu à l'ensemble des personnes qui ont accès de manière régulière ou occasionnelle à des informations privilégiées.

Par ailleurs, la Société peut décider par précaution d'étendre l'application de ces fenêtres négatives, à toute personne travaillant pour Mercialys et ayant accès à des informations sensibles bien que ne remplissant pas les critères de l'information privilégiée.

Le calendrier prévisionnel de la communication est publié sur le site Internet de la Société. Figure sur ce calendrier les périodes d'embargo durant lesquelles la Société se refuse à donner aux analystes financiers et aux investisseurs des informations nouvelles sur la marche à suivre de ses affaires et de ses résultats. Par ailleurs, le calendrier prévisionnel des fenêtres négatives est envoyé par le Directeur administratif et financier par mail aux personnes ayant régulièrement accès à des informations sensibles, en amont des publications d'activité et de résultats.

Les bénéficiaires d'actions attribuées gratuitement par la Société, qu'ils aient ou non la qualité d'initié, sont également soumis à la période d'abstention spécifique résultant de la réglementation applicable aux attributions gratuites d'actions. Des dispositions existent également concernant les options de souscription ou d'acquisition d'actions conformément au Code de commerce.

Obligations déclaratives spécifiques aux dirigeants, aux administrateurs et à leurs proches

Les dirigeants, les administrateurs, les responsables de haut niveau et leurs proches (les personnes étroitement liées) sont tenues de déclarer par voie électronique à la Société et à l'AMF toute transaction effectuée par eux, ou par un tiers agissant pour leur compte, se rapportant aux instruments financiers de la Société, dans un délai de trois jours ouvrés suivant la date de la transaction, dès lors que le montant total des transactions effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 euros. Les déclarations sont rendues publiques par l'AMF.

Les administrateurs sont par ailleurs tenus d'informer la Société du nombre d'actions de la Société qu'ils détiennent au 31 décembre de chaque année, lors de toute opération financière, ou à tout moment sur demande de la Société.

La liste des personnes ayant accès de manière régulière ou occasionnelle à des informations privilégiées, selon les modalités et le format prescrits par la réglementation en vigueur est régulièrement mise à jour. Toute personne est informée de son inscription sur la liste. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, cette dernière a l'obligation d'établir en interne une liste des salariés susceptibles de détenir une information privilégiée.

2. **Le deuxième type de mesures de gestion d'abus de risque d'abus de marché réside dans la mise en place opérationnelle des moyens de prévention et de contrôle.**

Un Code de déontologie boursière a été rédigé, le 20 mars 2017 et mis en ligne sur le site de la Société. Il a été remis à chaque collaborateur au cours de l'année 2017. Ce Code regroupe l'ensemble de la réglementation et des obligations en vigueur à ce jour, ainsi que les mesures de prévention mises en œuvre par la Société suivant les recommandations de l'AMF.

Pour faciliter l'application du code, un Comité de déontologie boursière a été mis en place. Il est composé du Directeur administratif et financier, du Directeur des ressources humaines et du Secrétaire du Conseil d'administration. Le Comité a pour principales missions d'informer avec suffisamment d'avance les initiés et autres personnes concernées des fenêtres négatives résultant de la publication des comptes annuels, trimestriels ou semestriels, de piloter des actions de sensibilisation, de formation et de communication à la déontologie boursière, de répondre aux interrogations des collaborateurs et à donner des conseils en matière d'éthique, Le Comité doit informer sans délai le Président-Directeur général de la Société de toute violation constatée des dispositions du présent code.

Le Secrétaire du Conseil d'administration est chargé de recevoir les déclarations de transactions notifiées à l'AMF, d'établir les listes d'initiés et de notifier les personnes inscrites sur celles-ci et de donner, sur demande, un avis consultatif préalablement à toute transaction sur les titres de la Société.

Des actions de sensibilisation, de formation et de communication à la déontologie boursière ont été menées au cours de l'année sur l'ensemble des collaborateurs internes de Mercialys, ainsi que sur les collaborateurs de Sudeco et de L'Immobilière Groupe Casino en leur qualité de prestataires de services.

La mise à jour des procédures sur cette thématique est régulièrement actualisée.

II. RISQUE PROPRE AU MARCHÉ IMMOBILIER

Description du risque

Les fluctuations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif sur la politique d'investissement et d'arbitrage et plus généralement sur ses perspectives d'avenir et sa situation financière.

Les risques conjoncturels et structurels comme les modifications socio-économiques ou l'évolution de l'environnement économique peuvent favoriser ou limiter la demande et donc avoir une incidence sur les loyers ou la valorisation du patrimoine.

Il existe deux sous risques identifiés au risque conjoncturel :

1. la rareté de l'offre sur le marché immobilier (actifs limités ou environnement concurrentiel fort) et l'absence de liquidité des actifs (occasions et faisabilité de cessions réduites) ;
2. l'accroissement potentiel de la concurrence.

Gestion et couverture du risque

Mercialys continue de renforcer son dispositif de maîtrise de risque concernant le risque relatif au marché immobilier. L'ensemble de ce dispositif vise à mettre en place les mesures permettant au mieux d'anticiper les variations possibles du marché immobilier, d'ajuster sa stratégie en cas par exemple de dégradation économique, et contrôler l'exposition du patrimoine de Mercialys.

Ce dispositif est constitué :

- d'un pan lié à l'anticipation *via* des veilles formalisées tant sur le plan macroéconomique, que juridique et réglementaire à destination des Dirigeants et des directeurs de chacun des services. Ces veilles permettent à Mercialys de suivre tant le marché des transactions d'actifs immobiliers et des conditions de marché que les aspects réglementaires ;
- d'un pan lié à la vigilance et la connaissance du secteur. Ce suivi du marché immobilier est formalisé en interne par des revues spécifiques ponctuelles sur certains secteurs en fonction de l'environnement économique ; veilles présentées aux Dirigeants et directeurs de chacun des services. Par ailleurs, Mercialys peut faire appel à des experts extérieurs pour des présentations ponctuelles. Le Conseil d'administration de Mercialys offre également une perspective macroéconomique essentielle pour la détermination de sa stratégie grâce aux profils, compétences et secteurs d'activité variés de ses différents administrateurs ;
- d'un pan lié au dispositif de maîtrise de risque sur la revue de la santé financière de ses locataires en fonction de son secteur économique (dispositif détaillé dans le risque de contrepartie financière).

III. PROTECTION DES DONNÉES INFORMATIQUES DES CLIENTS, FOURNISSEURS ET COLLABORATEURS

Description du risque

Les collaborateurs de Mercialys sont amenés à manipuler plusieurs types de données informatiques : celles-ci concernant d'autres collaborateurs (ressources humaines, communication interne), des visiteurs des centres *via* le développement d'outils digitaux (application des centres, Challenge Fidélité...) ainsi que des enseignes *via* notamment le développement de la plateforme servicielle « La Galerie des Services » ainsi que l'utilisation d'un outil CRM.

Ce risque se matérialise ainsi sous différentes formes :

- le risque financier lié à la perte des données informatiques ;
- le risque réglementaire lié à la protection des données personnelles, dans un contexte de renforcement de la loi en la matière *via* l'entrée en vigueur en 2018 du règlement européen ;
- le risque réputationnel lié au piratage des données.

Gestion et couverture du risque

Afin de gérer ce risque, plusieurs actions sont menées :

- *via* la convention de prestation de services, Mercialys délègue la mission de Data Protection Officer (DPO) au groupe Casino qui encadre le recours à des ressources informatiques ou à des services de type Cloud. Un collaborateur dédié au sein de Mercialys a la fonction de correspondant au DPO ;
- chaque collaborateur se voit remettre une charte informatique à son arrivée chez Mercialys qui rappelle les bonnes pratiques en matière d'usage des ressources informatiques ;
- des formations dédiées sont dispensées aux collaborateurs le nécessitant sur la protection et l'utilisation de données personnelles (notamment les équipes du service marketing) ;
- une politique de sauvegarde et d'archivage des données est mise en œuvre afin d'assurer une sauvegarde régulière et complète des données permettant de maintenir l'activité en cas de problème.

  Une procédure rappelle ainsi l'usage du réseau et l'archivage des documents est « doublonné » afin de faire face à toute éventualité.
- l'hébergement des données est soumis à des règles strictes de sécurité. Il est notamment interdit d'héberger des données en dehors de l'Union européenne ;
- des procédures sont mises en place afin d'assurer le respect de la protection des données personnelles dans le cadre de leur récupération et de leur utilisation (CNIL et futur règlement européen).

IV. RISQUE LIÉ À LA COMMERCIALISATION

Description du risque

Mercialys loue les surfaces des galeries marchandes et des moyennes surfaces qu'elle détient en majorité à des grandes enseignes nationales ou locales.

Le premier risque inhérent à la commercialisation réside dans le potentiel d'attractivité de certaines enseignes et du risque de défaut de ces dernières. Ainsi, la performance de grandes enseignes, fortement génératrices de trafic, ou des enseignes présentes sur plusieurs sites peut représenter un risque en cas de dégradation de la conjoncture.

Le deuxième risque lié à la commercialisation réside dans le fait que le secteur de l'immobilier commercial sur lequel Mercialys exerce son activité se caractérise par une évolution régulière des comportements et habitudes de consommation de l'environnement et par une demande changeante de la clientèle,

conduisant potentiellement Mercialys à adapter la conception de ses centres et la répartition des enseignes locataires en fonction des attentes des consommateurs ainsi que d'être en mesure d'anticiper et réagir efficacement aux évolutions du secteur.

Enfin, il existe des risques spécifiques tels que le risque de loyers inadaptés, les risques de non-relocations et renouvellements et le risque de taux de vacance élevé.

Gestion et couverture du risque

Concernant le risque de dépendance à certaines enseignes internationales, nationales ou locales, qui pourrait impacter la performance d'un centre d'un ou plusieurs actifs et donc *in fine* les résultats de Mercialys est traité *via* la mise en place d'un dispositif de maîtrise de risque de contrepartie, décrit ci-dessous (traitement à la fois sur la solvabilité de l'enseigne et sur la dépendance économique de Mercialys avec cette enseigne).

Le deuxième risque d'anticipation et réaction efficace en cas de changement de l'environnement économique et plus spécifiquement le changement des habitudes des consommateurs est détaillé au sein du risque propre au marché de l'immobilier (risque décrit ci-dessus) ; dispositif visant à anticiper, chiffrer les évolutions du secteur, et réagir de manière efficace et rapide. Afin de se prémunir contre ces risques Mercialys a mis en place des procédures :

- une analyse détaillée des réalisations au plan locatif par rapport au budget est réalisée mensuellement entre la Direction Administrative et Financière, la Direction des Assets Managers et la Direction de la Commercialisation. Les conclusions sont présentées en Comité de direction et donnent lieu à des plans d'action spécifique ;
- lors des BP d'actifs réalisés annuellement, une analyse du taux d'effort (rapport entre le montant TTC du loyer et des charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires TTC) par lots est réalisée. Toute évolution qui ne serait pas en ligne avec les taux habituellement constatés par activité fait l'objet d'une étude dédiée de contexte. Les conclusions et décisions sont ensuite prises au cas par cas par la Commercialisation et l'Asset Management.

V. RISQUE LIÉ À LA GESTION LOCATIVE

Description du risque

L'administration et la gestion locative de la quasi-totalité des centres commerciaux de Mercialys sont confiées à la société Sudeco, filiale du groupe Casino. Elle assure le suivi locatif des centres commerciaux (facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels et traitement des demandes et difficultés des locataires).

Le premier sous-risque réside sur le risque d'un potentiel remplacement du prestataire Sudeco. La conséquence pourrait être des éventuels surcoûts, voir avoir une incidence ponctuelle sur la qualité de recouvrement des charges et travaux par la gestion locative des sites.

Le deuxième sous-risque réside dans les activités propres à la gestion locative notamment l'exhaustivité de la facturation et du recouvrement des loyers ainsi que la qualité de la relation locataires, impactant directement l'activité de Mercialys.

Un troisième sous-risque réside dans le fait que Sudeco assure également la gestion des charges communes pour les centres commerciaux détenus dans le cadre d'une copropriété ou d'une AFUL (Association Financière Urbaine Libre) avec Casino parmi des investisseurs, propriétaire et exploitant de certaines grandes surfaces attenantes. L'exercice du mandat de Sudeco dans ce contexte pourrait être susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts.

Gestion et couverture du risque

Le risque inhérent lié à un remplacement du prestataire Sudeco apparaît limité. D'une part, le contrat d'une durée de cinq ans (avec préavis de six mois en cas de faute grave) permettrait à Mercialys de trouver un nouveau gestionnaire immobilier dans le cas d'une rupture de service. D'autre part, Mercialys bénéficierait d'un large choix de prestataires au vu de la structure du marché français du Property Management.

Mercialys a renforcé son dispositif de maîtrise des risques sur les risques liés à l'activité en elle-même du gestionnaire immobilier.

- En effet, des contrôles croisés sont réalisés entre Mercialys et Sudeco, notamment sur les sujets de renouvellement des baux, de facturation et de recouvrement entre la Direction Financière, la Commercialisation, l'Asset Management et le prestataire Sudeco. Ces contrôles permettent principalement un suivi du montant des impayés et des actions mises en place par le pôle recouvrement de Sudeco (en coordination avec la Direction Financière de Mercialys), un suivi de la facturation des baux piloté par Sudeco (en lien avec la Commercialisation et la Direction Financière de Mercialys) et un suivi étroit des renouvellements et commercialisation.
- Par ailleurs, Sudeco réalise des audits ponctuels sur les baux commerciaux et lots vacants dont les conclusions et plans d'actions sont présentés à l'Asset Management et à la Commercialisation. Des audits sont également réalisés concernant la mise en qualité de la base des lots gérances.

Enfin, dans le cadre du mandat de Sudeco, le dispositif prévoit que toutes les décisions en matière de gestion locative soient prises sous la direction de Mercialys. Les contrôles réalisés par Mercialys visent à assurer l'absence de conflit d'intérêts.

VI. RISQUE LIÉ AUX VARIATIONS CLIMATIQUES

Description du risque

Du fait du changement climatique, de forts aléas climatiques sont observés. Le secteur du commerce et notamment certaines activités comme le prêt à porter sont particulièrement « météo sensibles ». Ainsi, les variations climatiques représentent un risque pour l'activité des preneurs de Mercialys, ce qui représente un risque financier pour la Société (risque de cessation d'activité, d'impayés...).

La réactivité des enseignes est cruciale pour gérer et maîtriser ce risque, tant en termes d'adaptation de l'offre que d'opérations commerciales pour « compenser » les effets du climat.

Gestion et couverture du risque

Mercialys gère ce risque de différentes manières :

- en suivant la part du textile dans les baux de la Société afin de s'assurer un mix marchand « résistant au climat » ;
- en établissant une veille sur les politiques commerciales et la rotation des collections des enseignes en amont des négociations commerciales afin d'évaluer la « capacité de résistance » de l'enseigne aux variations climatiques ;
- en monitorant régulièrement les performances commerciales de ses centres afin de mettre en place des actions correctives le cas échéant.

VII. RISQUE SUR LA SÛRETÉ/SÉCURITÉ

Description du risque

En tant que société foncière, pour Mercialys, le risque lié à la sûreté ou à la sécurité se matérialise :

- dans le cadre de l'exploitation de ses centres (vol, attentat, agression...) ;
- dans le cadre d'opérations de travaux réalisées sur ses centres (chute, blessure...).

Ce risque est avant tout un risque de réputation pour la Société, bien qu'il soit également un risque d'ordre juridique (recherche en responsabilité) et financier (indemnisation des victimes par exemple).

Gestion et couverture du risque

Plusieurs types d'actions sont menées pour gérer ce risque, tant sur les centres que lors des travaux :

- des procédures sécurité sont mises en place sur l'ensemble des centres et revues régulièrement ;
- les sociétés en charge de la sécurité des centres sont auditées annuellement. En cas de résultats jugés insatisfaisants par le Property Manager de Mercialys, des actions correctives sont mises en œuvre, sous peine de résiliation du contrat ;
- des procédures de gestion de crise sont disponibles et testées régulièrement ;
- les commerçants sont sensibilisés par les équipes du Property Manager à ces thématiques.

VIII. RISQUE NATUREL ET TECHNOLOGIQUE SUR UNE PART SIGNIFICATIVE DU PATRIMOINE

Description du risque

Un risque naturel est la rencontre entre un aléa d'origine naturelle et des enjeux humains, économiques ou environnementaux. On distingue principalement les avalanches, les feux de forêt, les inondations, les mouvements de terrain, les cyclones... Les risques technologiques sont quant à eux liés à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement (ex. : risques industriel, nucléaire, biologique...).

Un risque naturel ou technologique peut se produire sur une part significative du patrimoine *via* la réalisation d'un même risque naturel intervenant sur un grand nombre d'actifs immobiliers (cf. séisme ou inondations impactant une large zone) ou en cas de simultanéité de plusieurs risques de nature différente intervenant sur un grand nombre d'actifs (ex : inondation combinée à un risque technologique).

Le risque survient quand il affecte une partie significative du patrimoine, c'est-à-dire un cumul de centres représentant une part importante de la valeur vénale du patrimoine de Mercialys.

Ce risque constitue avant tout un risque financier pour Mercialys, compte tenu des dégâts causés sur le patrimoine.

Gestion et couverture du risque

Plusieurs actions sont menées pour gérer ce risque :

- des actions d'anticipation *via* une cartographie permettant d'identifier les zones « chaudes » dans lesquelles un grand nombre d'actifs sont concernés par un même risque et les actifs « sensibles », concernés par plusieurs risques ;
- des actions de gestion avec la mise en place d'une politique d'assurance adaptée ainsi que des procédures de gestion de crise permettant de gérer la situation sur les centres.

IX. RISQUE LIÉ AUX COUVERTURES D'ASSURANCES

Description du risque

Le risque lié aux couvertures d'assurances se définit comme les risques pour la société de ne pas être en mesure de maintenir ses couvertures d'assurances à un coût acceptable, de ne plus être couverte, partiellement ou totalement, pour certains types de risques ou d'être confrontée au risque de défaillance de l'un de ses assureurs.

La politique menée en matière d'assurance chez Mercialys a pour objectifs essentiels la pérennité de son patrimoine et des revenus qui en découlent, ainsi que de couvrir les risques susceptibles d'engager la responsabilité civile professionnelle, celle des mandataires sociaux et celle liée aux opérations de construction.

Le paragraphe 5.5, page 269, détaille les principales couvertures d'assurances souscrites par la Direction des assurances du groupe Casino, dans le cadre de la Convention de Prestation de Services.

Gestion et couverture du risque

La cartographie des risques, mise en œuvre par Mercialys, a été présentée à la Direction des assurances du groupe Casino afin d'en vérifier la couverture des risques.

Les centres commerciaux sont régulièrement audités par les ingénieurs « prévention incendie » des assureurs, selon des priorités annuelles, en fonction de l'importance des actifs (tous les sites sont audités, au moins, une fois tous les 5 ans). 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 la Direction des assurances.

Par ailleurs la Direction des assurances du groupe Casino est informée par Mercialys de toutes variations de périmètre (acquisition, cession, extension, restructuration) et des relevés annuels sont réalisés et communiqués au mois de mai de chaque année.

En Comité de direction, Mercialys et la Direction des assurances du groupe Casino passent en revue les principaux programmes d'assurances, formulent des recommandations et suivent les modifications apportées.

Des appels d'offres réguliers, auprès d'assureurs de premiers ordres, sont organisés par la Direction des assurances du groupe Casino pour optimiser l'équilibre entre les coûts et les couvertures d'assurances.

Dans le cadre de la Convention de Prestations de Services, Mercialys estime bénéficier des niveaux de garanties généralement souscrits par des entreprises de taille équivalente à celle du groupe Casino, profitant des synergies pour souscrire des garanties plus spécifiques à l'activité de Mercialys dans des conditions avantageuses.

X. RISQUE PORTANT SUR LE TAUX D'INTÉRÊT ET LE COÛT DE LA DETTE

Description du risque

L'année 2017 est restée marquée par un contexte de taux d'intérêt toujours historiquement bas se répercutant sur le taux sans risque. Une remontée graduelle ou plus prononcée des taux engendrerait potentiellement un accroissement du coût de la dette de la Société et un impact sur les taux de capitalisation des expertises qui pourrait ne pas être compensé par une remontée des loyers sur les valeurs.

Gestion et couverture du risque

Dans le cadre de l'optimisation du coût de sa dette, la Société pilote de manière dynamique sa politique de couverture de taux. Celle-ci vise à :

- conserver un taux de couverture optimal et respecter une structure de la dette satisfaisant les covenants bancaires. Dans une logique de conservation de la notation financière par l'agence Standard & Poor's, Mercialys conserve une stratégie prudente en préservant une marge de manœuvre significative par rapport à ses covenants bancaires et aux ratios déterminés par l'agence dans le cadre d'une notation BBB / perspective stable. Ainsi, le ratio d'endettement (LTV) fixé par les covenants à < 50 % est ressorti à 39,9 % au 31 décembre 2017 et le ratio de couverture des frais financiers par l'EBITDA (ICR) fixé par les covenants à > 2x s'est affiché à 5,2x au 31 décembre 2017. Enfin, le montant de la dette à taux fixe se porte à 65 % au 31 décembre 2017 contre 55 % à taux fixe demandé par les covenants bancaires ;
- limiter le risque sur des instruments de couverture. Mercialys a un choix d'instruments de couverture qui est limité par les risques de perte et la contrainte de la comptabilité de couverture ;
- anticiper les impacts des variations de taux d'intérêt : cette anticipation est faite non seulement par la mise en place d'une veille (note hebdomadaire à destination de la Direction traitant des variations de politiques monétaires de la FED et de la BCE et évolutions des marchés financiers) mais aussi par les tests de sensibilité entre le taux d'intérêt, le coût de la dette et le taux de capitalisation réalisés *a minima* annuellement. (cf. chapitre 3, note 8.1.3 p. 130 et suivantes, et note 19 p. 144 et suivantes).

Par ailleurs, le dispositif de gestion du risque sur le taux d'intérêt prévoit également :

- de limiter le choix des contreparties bancaires : Mercialys ne traite qu'avec des banques de premier plan ;
- d'être en mesure de faire preuve d'une réactivité forte en cas de variations significatives des taux d'intérêt compte tenu de la modélisation quotidienne de l'ensemble du portefeuille de Mercialys en *Mark to Market*. Les outils de modélisation externes sont immédiats. La société Forex, en tant que valorisateur externe, réalise des reportings sur l'ensemble du portefeuille et sur le risque de contrepartie. Des tests mensuels avec modélisation à la juste valeur de la dette en fonction des taux sont réalisés.

XI. RISQUE PORTANT SUR LE TAUX DE CAPITALISATION ET LA VALEUR DU PATRIMOINE

Le taux de capitalisation est central dans la détermination de la valeur d'expertise des actifs détenus par Mercialys. Sa détermination est fonction du taux réputé sans risque (soit le taux que les États servent lorsqu'ils empruntent) et des primes valorisant le risque associé à l'investissement immobilier.

De plus, des hypothèses sont prises en compte dans la modélisation des expertises sur le patrimoine, intégrant notamment des facteurs de variation des loyers ou des dépenses d'investissement. Toute détérioration de ces hypothèses viendrait impacter négativement la valeur d'expertise.

Dès lors, une hausse significative des taux d'intérêt aurait pour conséquence une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine. Une dégradation significative de la valeur du patrimoine aurait pour conséquence un impact défavorable sur la valeur boursière, mais également potentiellement sur la notation financière et ainsi *in fine* sur le coût de la dette.

Gestion et couverture du risque

Les catalyseurs de remontée des taux sont essentiellement représentés par l'évolution des politiques monétaires des banques centrales. Mercialys anticipe les potentiels impacts des politiques monétaires (veille hebdomadaire à destination des membres de la Direction), et réalise des simulations de l'impact d'une évolution des taux sur la valeur de son patrimoine. Une actualisation est faite semestriellement sur la valeur d'expertise du patrimoine, en fonction d'une diminution/augmentation de 0,5 % du taux de capitalisation et d'une hausse/baisse de 10 % des loyers.

Le risque de dégradation de la valeur d'expertise, au travers d'hypothèses sous-jacentes défavorablement orientées, apparaît maîtrisé à la fois au travers des méthodologies appliquées et de leur fréquence.

Ainsi, l'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys est valorisé sur une base semestrielle, conformément aux recommandations de l'AMF, permettant d'ajuster le cas échéant régulièrement la valeur. Concernant les méthodologies appliquées par les experts : deux approches sont retenues. La première, par capitalisation du revenu, qui 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 seconde par *Discounted Cash-Flow* (DCF), qui 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, dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

XII. RISQUE DE CONTREPARTIES FINANCIÈRES (ENSEIGNES)

Description du risque

Le risque de contrepartie est représenté par la qualité de signature des enseignes locataires et ainsi la capacité à recouvrer les loyers facturés, ce qui a un impact à la fois sur la performance opérationnelle de Mercialys et sa position de trésorerie.

Ce risque peut être accru du fait de l'exposition des loyers de Mercialys à un secteur d'activité ou un locataire.

Gestion et couverture du risque

1. Mercialys s'attache à diversifier son portefeuille de locataires

Concentration vis-à-vis d'un locataire ou d'une enseigne

- Les 5, 10 et 30 premiers locataires principaux de la Société (hors filiales du groupe Casino) représentaient respectivement au 31 décembre 2017 respectivement 8,5 %, 12,7 % et 23,5 % des loyers bruts totaux en base annualisée (avec une dispersion qui s'est accrue par rapport à 2015). À l'exception de H&M et des enseignes du groupe Casino, aucun locataire ne représente plus de 2 % des loyers totaux. À titre informatif, le poids de Casino dans les loyers totaux représente 28,9 % au 31 décembre 2017 (*versus* 31,5 % au 31 décembre 2016).
- La concentration des locataires par rapport aux loyers totaux est suivie semestriellement. Par ailleurs, compte tenu du partenariat historique et du poids des loyers de Casino dans les loyers bruts totaux, un suivi spécifique est réalisé sur l'enseigne Casino. Cette analyse est faite, aussi bien sur le plan des résultats financiers de Casino que sur le plan opérationnel. L'amélioration de la rentabilité du groupe Casino, la forte baisse de son endettement ainsi que l'absence d'impayés sont autant d'indicateurs permettant de s'assurer de la solidité de l'enseigne.

Concertation vis-à-vis d'un secteur

- Mercialys suit de manière régulière son exposition aux secteurs de l'activité économique lui permettant de piloter son exposition et déterminer, *via* le Comité de direction d'éventuelles actions à mettre en œuvre.
- Une veille associant les Directions de la Commercialisation et de l'Asset Management permet d'anticiper au mieux les variations du marché.

2. Mercialys s'attache à diminuer autant que possible les risques de dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires

- Mercialys veille à la sélection de ses locataires par la mise en place de procédures de sélection. Ces dernières visent essentiellement à apprécier la qualité du concept de l'enseigne, sa santé financière, sa stratégie de digitalisation lui permettant de faire face à la concurrence du commerce en ligne, l'existence d'offres alternatives, le mix marchand global de chaque centre commercial par rapport à sa zone de chalandise. Par ailleurs, un suivi étroit de la santé financière des 10 premiers locataires est effectué régulièrement.
- Par ailleurs, il existe également des procédures opérationnelles relatives au suivi et au recouvrement des loyers afin de minimiser le risque de perte de créance.

XIII. RISQUE LIÉ À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Description du risque

Le patrimoine de Mercialys étant constitué de centres commerciaux, l'évolution de l'environnement économique peut impacter de manière plus ou moins directe et plus ou moins rapide, les revenus locatifs, la valeur du patrimoine de Mercialys, la stratégie à long terme d'investissement et les capacités de Mercialys à emprunter sur les marchés. Les principaux facteurs qui pourraient entraîner un environnement économique défavorable pour Mercialys sont essentiellement une baisse du marché immobilier ainsi qu'une conjoncture défavorable pour les enseignes impactant directement leur chiffre d'affaires.

Gestion et couverture du risque

Mercialys a une couverture de ce risque *via* :

- l'anticipation : comme indiqué dans le risque lié au marché Immobilier, une veille hebdomadaire est formalisée et diffusée aux membres de la Direction. Celle-ci porte aussi bien sur la conjoncture économique que sur celle du marché immobilier spécifiquement ;
- un dispositif de maîtrise des risques efficace concernant :
  - la fixation des loyers et la capacité de Mercialys à les maintenir ou les augmenter (dispositif décrit dans le Risque lié à la Commercialisation),
  - la maîtrise du taux de vacance et de la qualité des enseignes choisies notamment en termes de santé financière. En effet, en cas d'environnement économique dégradé créant une incapacité des locataires à payer les loyers et une hausse du reste à charge par Mercialys des coûts non refacturés, générant ainsi une baisse des revenus locatifs et une hausse du reste à charge.
  - Ce dispositif de maîtrise des risques est décrit plus précisément dans le risque lié à la commercialisation ainsi que le risque de contrepartie financière (enseignes).

XIV. RISQUE LIÉ AU RÈGLEMENT FOURNISSEURS

Description du risque

Les dispositions législatives et réglementaires adoptées depuis 2014 ont renforcé les sanctions et les pouvoirs de contrôles. En effet, la loi Consommation, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) et la loi pour la transparence et la modernisation de la vie économique (dite loi Sapin 2) renforcent le cadre législatif de lutte contre les retards de paiement avec notamment le rehaussement du plafond maximal de l'amende à 2 millions d'euros pour les personnes morales et la publicité systématique des décisions d'amende administrative.

Outre les risques réglementaires pouvant entraîner une sanction financière, Mercialys s'inscrit dans une démarche partenariale avec ses fournisseurs permettant une relation de confiance et la pérennisation de la collaboration avec ses fournisseurs.

Gestion et couverture du risque

Mercialys a renforcé son dispositif de maîtrise des risques concernant le risque lié au règlement fournisseur *via* des procédures distribuées à l'ensemble des collaborateurs.

Mercialys dispose d'un process de validation des factures uniformisé, d'un référencement systématique de ses fournisseurs, d'un suivi des engagements ainsi que d'un suivi budgétaire pour les principaux postes de dépenses. Ces dispositifs et procédures veillent non seulement à réduire les délais de traitement des factures mais aussi à connaître l'état d'avancement du traitement de la facture.

XV. RISQUE LIÉ À LA DÉFAILLANCE DE FOURNISSEURS OU SOUS-TRAITANTS

Description du risque

La défaillance d'entreprise se définit comme la situation dans laquelle l'entreprise n'est plus en mesure de faire face à ses obligations financières. La défaillance d'un fournisseur peut aussi s'entendre comme un manquement à la prestation contractuelle ou aux obligations réglementaires.

La défaillance d'un fournisseur peut constituer un risque financier et juridique pour Mercialys dans plusieurs situations :

- en cas de dépendance de Mercialys à ce fournisseur ;
- dans le cas où le fournisseur se trouve en situation de dépendance économique vis-à-vis de Mercialys et qu'il vient à rechercher la Société en responsabilité suite à la rupture du contrat ;
- dans le cas où un fournisseur n'est pas en conformité avec la réglementation.

Gestion et couverture du risque

Plusieurs actions sont mises en œuvre pour gérer ce risque :

- un suivi de la solidité financière des principaux prestataires est mis en œuvre ;
- pour chaque prestataire significatif, au moment de la contractualisation, une recherche de prestataire alternatif « équivalent » est effectuée ;
- un suivi des contrats, et notamment des dispositions légales, est effectué et une procédure de rupture des contrats est disponible.

XVI. RISQUE DE RÉPUTATION ET IMPACT SUR LES PRENEURS, FOURNISSEURS ET COLLABORATEURS

Description du risque

Le risque de réputation, ou risque d'image, correspond à l'impact que peut avoir une erreur de gestion sur l'image d'une entreprise.

La réputation est un actif stratégique pour le développement (recrutement et fidélisation de clientèle ou de collaborateurs, accès aux marchés, relations avec les régulateurs, etc.) et la valeur de l'entreprise.

Les conséquences d'un problème de réputation peuvent être multiples : baisse des recettes, diminution de la valeur de la marque…

Pour Mercialys, ce risque, d'ordre réputationnel se manifeste pour la marque Corporate ainsi que pour la marque des centres « G La Galerie ».

Gestion et couverture du risque

Plusieurs actions sont menées pour gérer le risque lié à la marque Mercialys et à la marque « G la Galerie » :

- les marques sont protégées et déposées ;
- une veille est réalisée sur l'utilisation des marques et la réputation de l'entreprise ;
- des procédures de gestion de crise sont prévues en cas d'incident ;
- les équipes opérationnelles sont formées à la gestion de la relation client et à la e-reputation.

XVII. RISQUE ASSOCIÉ À UNE DÉPRÉCIATION/ DÉGRADATION DU PATRIMOINE

Description du risque

Le risque de dégradation du patrimoine de Mercialys, qui constitue un risque financier pour la Société, peut être lié :

- aux activités de certains preneurs qui peuvent altérer la qualité des sols, des eaux souterraines, la structure des bâtiments *via* les installations en toiture, et donc occasionner une dépréciation des actifs en raison de la pollution ou de la dégradation associée ;
- aux événements météorologiques extrêmes ou à la présence de parasites (termites, mérules…) qui peuvent dégrader la structure du bâtiment.

Gestion et couverture du risque

Mercialys gère ce risque de deux manières différentes :

- en demandant à son Property Management de mettre en œuvre les diligences nécessaires pour s'assurer de la conformité réglementaire des activités des preneurs ;
- en mettant en œuvre des mesures de maintenance préventive, notamment sur la structure des bâtiments.

5.4 RELATIONS AVEC LE GROUPE CASINO

5.4.1 Risques liés aux accords conclus avec le groupe Casino

Suite à l'évolution de son actionnariat, la Société a adapté sa gouvernance conformément aux engagements pris lors de l'annonce de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012. Une Convention de partenariat a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 2 juillet 2012. La stratégie de Mercialys a évolué d'un modèle unique, standardisé d'extension de galeries marchandes, à un modèle beaucoup plus vaste, plus différenciant et spécifique à chaque site, nécessitant pour être pleinement mis en œuvre d'être pensé en amont et intégré à la conception du projet. Mercialys et Casino ont jugé opportun en 2014 de la proroger jusqu'au 31 décembre 2017. Le 31 janvier 2017, Mercialys et Casino Guichard-Perrachon, tout en maintenant les grands équilibres de 2012 et 2014, ont décidé d'apporter de nouveaux aménagements à cette Convention et notamment de la prolonger jusqu'en décembre 2020.

Le principe fondamental de la Convention de partenariat, selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la nouvelle Convention aux mêmes conditions financières.

Cependant, le non-renouvellement de cette Convention pourrait limiter les opportunités de croissance dans un marché où les possibilités de création ou d'acquisition de nouveaux centres commerciaux sont actuellement relativement limitées. Toute modification significative de la stratégie du groupe Casino ou l'impossibilité de mettre en œuvre de telles opérations pourrait également affecter les perspectives de développement de la Société.

La Société a, par ailleurs, conclu le 11 mars 2015, un nouveau contrat de prestations de services (le « Contrat de Prestations de Services ») avec le groupe Casino qui vient se substituer au contrat du 8 septembre 2005. Ce Contrat de Prestations de Services vise à fixer les termes de mise à disposition d'équipes nécessaires au fonctionnement de la Société (gestion administrative notamment en matière juridique ou de ressources humaines, assistance comptable et financière, services informatiques et prestations liées à l'activité immobilière). Ces prestations de services concernent des fonctions de support de la Société. Elles permettent également à la Société, en matière immobilière, d'avoir accès à l'expertise et aux moyens techniques des équipes de promotion du groupe Casino, notamment dans le cadre d'opérations de promotion ou d'opérations de restructuration que la Société mènerait en propre. Malgré la perte de contrôle par le groupe Casino, les contrats de prestations de services entre les deux sociétés ont été maintenus. Le non-renouvellement de ces contrats à l'échéance pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

En outre, par un avenant n° 1 à l'acte modificatif à la Convention d'Avance en compte courant signé le 14 février 2017, Mercialys et Casino ont décidé de prolonger cette convention jusqu'en décembre 2019. Dans ce cadre, la Société pourrait avoir à supporter un remboursement anticipé de toute avance encore en cours, au jour où Casino ou une société contrôlée par Casino cesserait d'être administrateur de Mercialys, et ne détiendrait plus directement ou indirectement une participation d'au moins 5 %.

Les différents contrats et conventions liant Mercialys au groupe Casino ou à des sociétés du Groupe sont détaillés au sein du Chapitre 6 du présent document de référence.

5.4.2 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.

5.5 ASSURANCES ET RISQUES JURIDIQUES

5.5.1 Assurances et couverture des risques

5.5.1.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA POLITIQUE D'ASSURANCE

Dans le cadre de la Convention de prestation de services entre Mercialys et Casino, Mercialys est assurée en qualité d'assuré additionnel dans les programmes d'assurances mis en œuvre par la Direction des assurances du groupe Casino.

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'assurances 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 accompagnés de recommandations qui font l'objet d'un suivi commun entre Mercialys, la Direction des assurances du groupe Casino et les ingénieurs prévention des assureurs.

5.5.1.2 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 2017, susceptible de modifier tant les conditions actuelles de couvertures que les montants des primes assurances et/ou la conservation de l'auto-assurance.

5.5.1.3 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.

5.5.1.4 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.

A. Assurance de dommages aux biens et/ou de pertes d'exploitations

Sont notamment couverts les dommages aux biens et/ou pertes d'exploitation consécutives à un incendie, une explosion, un acte de malveillance, un effondrement, un événement naturel, une catastrophe naturelle, une « violence » politique ou une responsabilité locative dans les limites négociées avec les marchés d'assurances. Des limites de couvertures d'assurances de Mercialys ont été augmentées, notamment la période d'indemnisation et le montant de la couverture des pertes de loyers :

Principaux risques assurés et montants *(en millions d'euros)*	
Incendie, explosion, foudre (dommages directs et pertes d'exploitation consécutives - Période d'indemnisation de 24 à 48 mois en pertes de loyers)	400
Effondrement des bâtiments	400
Mouvements populaires, émeutes	400
Terrorisme	148
Catastrophes naturelles	400
Recours des voisins et des tiers	20
Recours des locataires et des occupants	20
Perte d'usage/frais de mise en conformité	50
Perte de loyers	50

B. 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.

C. 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.

5.5.1.5 LA GESTION DES SINISTRES

La gestion des sinistres est confiée à la Direction des assurances du groupe Casino, avec le soutien des Directions opérationnelles et administratives de Mercialys. La Direction des Assurances du groupe Casino supervise l'instruction des sinistres et le règlement des indemnités d'assurances, en relation avec les assureurs, les experts et les conseils.

5.5.2 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.

5.5.2.1 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION SUR LES BAUX COMMERCIAUX

La Société est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Certaines stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la marge de manœuvre dont disposent les propriétaires afin d'ajuster les loyers en fonction des conditions du marché.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer à la réglementation. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel »), publiée au *Journal Officiel* le 19 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au *Journal Officiel* le 5 novembre 2014, ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

Les modifications d'ordre public ont été intégrées aux baux commerciaux conclus ou renouvelés par Mercialys depuis l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

5.5.2.2 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE D'URBANISME, DE CONSTRUCTION, DE SÉCURITÉ ET D'EXPLOITATION DES CENTRES COMMERCIAUX

L'activité de la Société est soumise aux règles d'urbanisme, et notamment au régime des autorisations d'exploitation commerciale. Outre les sanctions administratives en cas de non-respect de ce régime (mise en demeure sous astreinte, par le Préfet, de ramener la surface commerciale concernée à

l'autorisation accordée et décision préfectorale de fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement sous astreinte, jusqu'à régularisation effective), des sanctions pénales peuvent être prononcées.

Par ailleurs, en tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies. Le maire n'autorise ainsi l'ouverture de l'établissement par arrêté qu'après avis positif de la Commission de sécurité suite à une visite de réception effectuée par cette dernière. Par ailleurs, la Commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé. En cas d'infraction à la réglementation, la fermeture du site peut être décidée par le maire ou par le préfet.

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme ou aux exigences de sécurité mises à la charge des établissements recevant du public, entraînant un accroissement des restrictions ou des contraintes en matière de développement de ces centres commerciaux, pourrait limiter les possibilités et les perspectives de croissance de la Société. À l'inverse, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance des permis de construire ou d'autorisation de construire (autorisation d'exploitation commerciale) pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux centres commerciaux.

5.5.2.3 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.

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.

5.5.2.4 PROCÉDURES JUDICIAIRES 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.

Le principal litige concerne la contestation par un locataire du montants de charges et de travaux refacturés entre 2010 et 2016. La procédure est actuellement pendante avec une assignation reçue en décembre 2016. Néanmoins, le risque paraît peu significatif ; le montant sur lequel porte la contestation représente moins de 1,5 % du Résultat net part du Groupe au titre de 2017.

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.

5.6 DISPOSITIF SUR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le changement climatique peut représenter un risque financier pour les activités de Mercialys : augmentation des primes d'assurance, impact financier des sinistres associés à des événements naturels exceptionnels plus fréquents et plus intensifs, coûts des mesures d'adaptation…

Consciente de cet enjeu, la Société cherche à réduire de 20 % l'empreinte carbone de son activité, en réduisant ses consommations d'énergie, en limitant les fuites de fluides frigorigènes, en travaillant sur l'impact carbone des travaux et en incitant les visiteurs à utiliser des modes de transport moins carbonés.

Pour plus de détails sur la stratégie carbone de Mercialys, se reporter au chapitre 2, p. 63 et suivantes.

5.7 DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LE RISQUE DE CORRUPTION

Tous les actifs de Mercialys sont localisés en France, où l'environnement juridique est strict en ce qui concerne la lutte contre la corruption. Selon l'indice de perception de la corruption publié par *Transparency International* pour 2016, la France est au 23e rang sur 176. Cependant, le secteur de l'immobilier recèle des situations potentielles de corruption, toutes les fonctions de l'entreprise pouvant être concernées par ce risque. Dans ce cadre, Mercialys met en œuvre des procédures de contrôle, ainsi que des mesures de sensibilisation et d'informations auprès de ses collaborateurs, afin de préserver l'intégrité de ses états financiers et sa réputation auprès de l'ensemble de ses parties prenantes. La Société s'inscrit ainsi dans une démarche rigoureuse de maîtrise de ce risque, bien qu'elle ne soit pas soumise à la loi Sapin 2 sur cette thématique compte tenu des seuils de déclenchement s'appliquant à ce titre.

Ainsi, la lutte contre la corruption constitue un axe majeur d'attention pour Mercialys, et s'articule autour des piliers suivants :

D'une part, une mesure du risque au travers de la **cartographie des risques** dont l'analyse et la mise à jour régulière sont réalisées *via* le Comité de prévention des risques présidé par le Président-Directeur général de Mercialys, et qui réalise un reporting auprès du Comité d'audit, des risques et du développement durable. Au travers de cette cartographie sont identifiées, *via* des entretiens avec les différents responsables, les fonctions à risques ainsi que les procédures mises en œuvre.

D'autre part, des **procédures de contrôle interne au niveau opérationnel et financier.** Ces procédures intègrent notamment (i) la limitation des pouvoirs d'engagements au nom de la Société, (ii) le process de validation multidirection des dépenses mais également des transactions avec les locataires, et (iii) la capacité à procéder à des paiements pour le compte de Mercialys, qui est restreinte à quatre personnes au sein de la Direction générale (aucun paiement en numéraire ne pouvant être effectué ni accepté par des collaborateurs).

Par ailleurs, la Société diffuse auprès des collaborateurs les **informations** relatives à la démarche éthique, des pratiques à respecter concernant la lutte contre la corruption *via* la Charte éthique et du code de conduite des affaires diffusé en 2017, et des **sanctions** en cas de manquement. À ce titre, 85 % des collaborateurs a été formé en 2017.

Enfin, dans le cadre de ce programme de prévention des risques relatifs à l'éthique et à la conformité, Mercialys a nommé un Directeur de la conformité et de l'éthique. À ce titre, une cartographie dédiée est mise en place, visant à réduire le niveau de risque de la Société au risque de non-conformité, qu'il s'agisse de « hard law » (lois et réglementation) ou de « soft law » (engagements internationaux), et de s'assurer des valeurs déterminées et portées par l'entreprise. Ce risque peut se traduire par des sanctions judiciaires mais également par des impacts en termes de réputation. Le Directeur de la conformité et de l'éthique se base sur la Charte éthique et code de conduite des affaires, ainsi que sur des échanges réguliers avec l'ensemble des services de Mercialys et ses prestataires pour le suivi de la cartographie, et mène également des formations auprès des collaborateurs. Enfin, le Directeur de la conformité et de l'éthique assure le rôle de déontologue de Mercialys, notamment au titre de la loi relative à la protection des lanceurs d'alerte, effective à partir du 1er janvier 2018.

12
Projets livrés
en 2017

5,2 M€
Loyers additionnels
en base annuelle

825 M€
Portefeuille de projets
à horizon 2018-2024

La Galerie Géant La Valentine, Marseille

6

ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

6.1 Organisation opérationnelle 276

6.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino 277

6.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino 277

6.2.2 Convention de partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon 277

6.2.3 Activités de gestion immobilière 279

6.2.4 Convention de prestations de services avec Casino 280

6.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino 281

6.2.6 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino 281

6.2.7 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon 282

6.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis 282

6.2.9 AFUL 283

6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys 283

6.3.1 Filiales 285

6.3.2 Participations 288

6.1 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite sommairement au chapitre 4, page 201 et suivantes, et au chapitre 5, page 253 et suivantes.

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 :

6.2 RELATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

Mercialys entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du groupe Casino. La Société a conclu également avec plusieurs entités du groupe Casino diverses conventions portant sur :

- un accès privilégié aux opérations de promotion d'actif immobilier commercial conduites par le groupe Casino (hors magasins alimentaires) et entrant dans le cadre de l'activité de la Société (cf. § 6.2.2, p. 277) ;
- les activités de gestion immobilière, principalement liées à la gestion locative, la gestion des charges communes et aux activités de syndic (cf. § 6.2.3, p. 279) ;
- des services administratifs et financiers (cf. § 6.2.4, p. 280) ;
- des prestations de conseil pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux (cf. § 6.2.8, p. 282).

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. chapitre 4, § 4.1.6.1, p. 232).

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

- la Convention de partenariat (cf. § 6.2.2, p. 277) ;
- la Convention d'avance en compte courant (cf. § 6.2.5, p. 281) ;
- les contrats de licence de marques (cf. § 6.2.6 et 6.2.7 p. 281 et 282) ;
- la Convention de prestation de conseil (cf. § 6.2.8, p. 282).

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.

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

Mercialys et ses filiales gèrent des baux conclus avec diverses entités du groupe Casino (hors Casino Restauration) : Distribution Casino France, Banque du Groupe Casino, Pacam 2, Sodico 2, Poretta 2, Lion de Toga 2, Hyper Rocade 2, Floréal, et Monoprix pouvant utiliser divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2017 au titre de ces baux se sont élevés à 53,6 millions d'euros. Ils s'élevaient à 56,9 millions d'euros en 2016.

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.

Casino Restauration, filiale à 100 % du groupe Casino, exploite 10 points de restauration (dont quatre cafétérias totalisant 4 440 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.

Les loyers facturés pour l'exercice clos en 2017 au titre des baux consentis par Mercialys à Casino Restauration se sont élevés à 1,1 million d'euros contre 2,2 millions d'euros en 2016.

6.2.2 Convention de partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon

La Convention de partenariat (ci-après « la Convention ») signée le 2 juillet 2012 entre Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon a été prorogée en 2014 jusqu'au 31 décembre 2017. En janvier 2017, cette Convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020, l'Assemblée générale ayant approuvé en avril 2017 cet acte modificatif.

Trois types de projets sont définis comme entrant ou pouvant entrer dans le champ d'application de la Convention :

- les « nouveaux projets » du périmètre qui pourront être ultérieurement inclus dans le champ de la Convention de partenariat à la demande de Mercialys, dès lors que Casino viendrait à décider de les engager ;

- les « projets à confirmer » correspondant aux « nouveaux projets » approuvés par les instances de gouvernance des parties pour lesquelles ces dernières prennent un engagement de faire leurs meilleurs efforts pour parvenir à leur validation ;
- les « projets validés » correspondant aux « projets à confirmer » ayant fait l'objet d'une commande.

Une procédure accélérée de validation des projets permet aux deux parties de décider de signer directement un acte de vente en vue d'une plus grande flexibilité.

La Convention repose sur les principes suivants :

- un accès privilégié pour Mercialys aux projets d'immobilier commercial développés par Casino et/ou ses filiales en France dans son domaine d'activité (droit de priorité) et la possibilité pour Mercialys de proposer des projets en amont ;
- en contrepartie, un engagement de Mercialys de ne pas investir dans un projet neuf susceptible d'avoir un impact significatif sur un site à enseigne alimentaire du groupe Casino (surface de vente des magasins alimentaires visés de 1 000 m²) avec une clause de survie d'une durée de trois ans à compter de la cessation de la convention ;
- des engagements réciproques et gradués en plusieurs étapes pour accompagner le développement des projets, de l'identification des « projets à confirmer » jusqu'à la cession des projets à leur ouverture ;
- une valorisation des projets sur la base des loyers prévisionnels capitalisés par application des taux de la grille de la Convention, avec un partage 50/50 de l'éventuel *upside/downside* à l'ouverture avec la possibilité d'asseoir la valorisation de l'actif sur la base d'un TRI projet prévisionnel.

Les principaux aménagements apportés à la Convention par Mercialys et Casino, le 31 janvier 2017, portent sur :

- le renouvellement de la Convention de partenariat pour trois années supplémentaires (échéance au 31 décembre 2020). Cette prorogation permet ainsi à Mercialys de continuer à alimenter son pipeline de développements, notamment sur des sites déjà existants et bénéficiant d'une excellente visibilité ;
- la pérennisation de la procédure de validation accélérée des projets, mise en place en 2014 à titre dérogatoire, avec la formalisation et le développement de ses conditions d'utilisation, laquelle restant soumise à l'accord des deux parties ;
- le maintien des mécanismes de détermination du prix (grille ou TRI), avec les ajustements suivants :
  - des précisions sur la détermination du taux applicable en cas d'utilisation de la grille en intégrant explicitement la grande surface alimentaire (hypermarché) dans le calcul ;
  - l'utilisation de la surface des centres après extension pour déterminer la catégorie du centre dans la grille (au lieu de la moyenne des surfaces avant/après extension), permettant d'éviter d'éventuels effets de seuil significatifs qui généreraient une décote complémentaire non justifiée dans la valorisation de l'actif.

En vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, les taux de capitalisation, applicables dans le cadre de la Convention de partenariat, sont révisés par les parties chaque semestre.

Les taux de capitalisation applicables pour les réitérations signées par Mercialys au second semestre 2017 étaient les suivants :

	Centres commerciaux		Retail parks		Centre-ville
Type d'actif	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
> 20 000 m²	5,5 %	6,0 %	6,0 %	6,4 %	5,3 %
de 5 000 à 20 000 m²	6,0 %	6,4 %	6,4 %	6,8 %	5,6 %
< 5 000 m²	6,4 %	6,8 %	6,8 %	7,4 %	6,0 %

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys par rapport au 30 juin 2017, la grille du taux de capitalisation applicable pour le premier semestre 2018 est la suivante :

	Centres commerciaux		Retail parks		Centre-Ville
Type d'actif	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	
> 20 000 m²	5,5 %	6,0 %	6,0 %	6,4 %	5,3 %
5 000 à 20 000 m²	5,9 %	6,4 %	6,4 %	6,8 %	5,6 %
< 5 000 m²	6,4 %	6,8 %	6,8 %	7,4 %	6,0 %

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 2017, la Société a acquis, dans le cadre de la Convention de partenariat, un projet d'extension sur le centre commercial du Port (La Réunion).

6.2.3 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. § 6.3.2.3, p. 288), les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens, ainsi que la gestion administrative des associations ou groupements d'intérêt économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Depuis quelques années, Mercialys Gestion, se fait aussi élire dans cette dernière mission de gestion des associations de commerçants et/ou GIE (essentiellement sur les Grands Centres Commerciaux).

Créée en 1988, Sudeco est spécialisée dans l'activité de gestion locative et d'administration de biens. Elle intervient à titre principal pour le compte de la Société et du groupe Casino ainsi que pour d'autres clients propriétaires de galeries marchandes, principalement des investisseurs institutionnels. À ce jour, la quasi-totalité des actifs de la Société est gérée par Sudeco.

En ce qui concerne l'activité de gestion locative assurée par Sudeco, des contrats de mandat ont été conclus par site entre la Société et Sudeco. Au titre de ces mandats, Sudeco intervient comme mandataire de la Société, afin d'assurer la gestion locative des sites concernés et notamment : (i) la facturation, le recouvrement et le quittancement des loyers dus à la Société, (ii) le suivi et la vérification des engagements contractuels des locataires et (iii) sur instruction de la Société, la gestion administrative du renouvellement des baux arrivés à échéance (congé, offre de renouvellement et procédure de fixation du loyer et des conditions du nouveau bail). Au titre de ces mandats, Sudeco perçoit une rémunération exprimée en pourcentage des loyers encaissés à la fin de chaque trimestre civil échu. En cas de cession de fonds de commerce avec rédaction d'un nouveau bail et négociation d'un nouveau loyer, ou en cas de renouvellement de baux échus, Sudeco perçoit des honoraires correspondant à un pourcentage de la différence annuelle entre le nouveau loyer négocié et l'ancien loyer.

Dans le cadre de l'activité de gestion administrative des charges communes, des contrats de mandat ont également été conclus, par site, entre la Société et Sudeco.

Les contrats avec Sudeco (mandat de gestion des loyers et impayés et mandat de gestion technique et administrative) ont, à partir du 1er janvier 2015, été signés pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2019. À l'issue de la durée initiale, ces mandats peuvent être renouvelés chaque année pour une durée d'un an. Ces mandats initiaux ne peuvent être renouvelés plus de cinq fois.

Lors de la signature de ces nouveaux mandats, aucun appel d'offres n'a été mené. Cependant, le cabinet PricewaterhouseCoopers a mené une mission de benchmark dont les conclusions ont été remises en février 2015 indiquant que pour les prestations couvertes par un mandat Sudeco, l'analyse des pourcentages de facturation n'a pas démontré d'écarts avec ceux pratiqués sur le marché.

La procédure interne conduisant au choix du sous-traitant repose à la fois sur un dialogue entre les équipes d'asset management et de commercialisation ainsi que la Direction générale. Les actifs détenus par Mercialys étant souvent imbriqués avec des actifs détenus par le groupe Casino, le choix de Sudeco sur ces fonctions permet de réaliser des économies d'échelle pour Mercialys.

Dans le cadre de la mise en place au cours de l'exercice 2015 d'une charte relative aux conventions conclues entre parties liées, le Comité des investissements de Mercialys se prononcera à l'occasion de la prochaine échéance de ce contrat, sur la prorogation de ces contrats.

En vertu de ces mandats, Sudeco procède à une répartition des charges communes générales et des charges privatives des locataires permettant à la Société de refacturer à chaque locataire la part qui lui incombe. Sudeco (i) établit le budget prévisionnel des charges et procède à leur recouvrement, (ii) participe à la négociation et à l'élaboration des contrats signés avec des prestataires de services, (iii) assure le suivi et la réalisation des prestations, (iv) souscrit aux contrats obligatoires (contrôle sécurité incendie, vérification des installations électriques) et (v) procède à l'arrêté des comptes en fin d'année. Sudeco peut également représenter la Société au sein de l'Association des commerçants ou du GIE et participe, lorsqu'elle en a été chargée par l'association ou le GIE, à l'animation du centre.

Sudeco fournit également à la Société un certain nombre de prestations particulières, notamment la surveillance et l'exécution des travaux exceptionnels et des grosses réparations.

Sudeco perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage du budget annuel. Pour la gestion des travaux, Sudeco perçoit une rémunération fixée selon un barème prenant en compte le type de travaux.

La rémunération due à Sudeco en cas de modification du règlement de jouissance, du règlement intérieur ou de tout autre document visant à réglementer la vie dans un centre commercial, fait l'objet d'une facturation d'honoraires distincte.

L'ensemble des mandats, qu'ils concernent la gestion locative ou la gestion des charges communes, présente les caractéristiques communes décrites ci-après.

Mercialys 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.

Mercialys 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 2017 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 6 122 milliers d'euros contre 5 874 milliers d'euros au 31 décembre 2016 (cf. chapitre 3, note 25.3, p. 154).

6.2.4 Convention de prestations de services avec Casino

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

Conformément aux dispositions de cette Convention de prestations de services du 8 décembre 2005, les parties ont souhaité actualiser le périmètre des prestations en fonction de l'évolution de leurs modèles respectifs et réaliser un benchmark afin de définir la base de la rémunération correspondante.

Une nouvelle Convention de prestations de services (ci-après « la Nouvelle convention ») a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 11 mars 2015, laquelle vient se substituer à la Convention de prestations de services du 8 décembre 2005.

Le contrat de prestation de services avec Casino est signé jusqu'au 31 décembre 2019. Lors de la signature de la nouvelle convention de prestation de services signée en mars 2015, intégrant de nouvelles modalités de facturations, aucun appel d'offres n'a été réalisé. Une mission de benchmark de PricewaterhouseCoopers a été réalisée afin de valider la pertinence des modalités de rémunération au regard du nouveau périmètre des prestations rendues, ainsi que des pratiques en vigueur dans d'autres groupes. Sur cette base, dans le cadre de la procédure de contrôle mise en place pour les Conventions entre parties liées, le Comité d'audit, des risques et du développement durable a émis un avis favorable sur cette Nouvelle convention qui a été approuvée par le Conseil d'administration de Mercialys.

Une nouvelle analyse de benchmark, dans le cadre du suivi de la facturation, a été demandée par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et a été réalisée au second semestre 2016, concluant à un mode de facturation équilibré pour Mercialys et Casino.

Aux termes de cette Nouvelle convention, Mercialys 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 micro, 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.

Mercialys a la possibilité de faire procéder à une étude (« benchmark ») qualitative et financière des prestations, Casino s'engageant à prendre en compte les conclusions du benchmark pour proposer à la Société l'amélioration de la qualité et/ou des coûts des prestations.

Le coût des prestations particulières (conventions de compte courant, de gestion locative, de gestion des charges communes ou d'occupation de locaux) est défini dans le cadre de conventions spécifiques qui les régissent.

Pour les prestations de services conclues au cas par cas, telles que les conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée, de promotion immobilière et en cas de recours à la cellule Études et Expansion du groupe Casino, la rémunération du prestataire est fixée d'un commun accord, au cas par cas, sur la base de prix de marché.

Les parties ont la faculté, à tout moment, de résilier en tout ou partie cette Convention, en mettant fin à l'exécution d'une ou plusieurs prestations, sans indemnité à leur charge, sous réserve d'observer un préavis de douze mois, donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

En 2016, les parties ont décidé d'apporter des aménagements à la Nouvelle convention de prestations de services notamment en révisant le budget à la hausse pour passer de 1 950 milliers d'euros à 2 080 milliers d'euros. Cette hausse s'explique par des prestations spécifiques supplémentaires de *fund management* fournies à Mercialys ainsi que d'une revalorisation des prestations en matière de comptabilité, de consolidation et de centralisation.

Pour 2017, le montant des prestations facturées s'élève à 2 142 milliers d'euros, hors taxes contre 2 080 milliers d'euros pour 2016 (cf. chapitre 3, note 25.5, p. 154), la hausse étant engendrée par la revalorisation des prestations au titre du juridique corporate.

6.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino

Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon ont signé le 25 juillet 2012 une convention d'avances en compte courant de maturité 3 ans, permettant à Mercialys de bénéficier d'une avance confirmée de Casino à hauteur de 50 millions d'euros. Par acte modificatif en date du 26 février 2015, cette convention a été prorogée jusqu'en décembre 2017 et Casino Finance a été substituée à Casino, Guichard-Perrachon dans ses droits et engagements.

Cette avance est composée de deux tranches selon les modalités suivantes :

- une tranche plafonnée à 10 millions d'euros, disponible le jour même, rémunérée au taux Euribor 1 mois majorée d'une marge de 60 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge A) ;
- une tranche d'un montant maximal de 50 millions d'euros, disponible sous trois jours, rémunérée au taux Euribor 1 mois, Euribor 2 mois ou Euribor 3 mois, majorée d'une marge de 85 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge B) ;
- une commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge, en ligne avec le mécanisme de la ligne de crédit revolving bancaire de Mercialys.

Par un avenant n° 1 à l'acte modificatif à ladite Convention, signée le 14 février 2017, Mercialys et Casino Finance ont décidé de prolonger cette convention jusqu'en décembre 2019 afin que cette avance continue à être incluse dans le ratio de liquidité calculé par Standard & Poor's, participant à la notation BBB/ perspective stable de Mercialys, et d'en faire évoluer les conditions comme suit compte tenu du coût des ressources financières de Casino :

- pour la tranche plafonnée à 10 millions d'euros, celle-ci sera rémunérée au taux Euribor 1 mois (avec plancher à 0 %) majorée d'une marge de 40 points de base, en diminution de 20 points de base ;
- pour la tranche de 50 millions d'euros, la marge a été portée à 95 points de base, le coût du tirage du RCF de Casino ayant évolué à la hausse.

Dans le cadre de la procédure des conventions entre parties liées, ces modifications ont été examinées par le Comité d'audit, des risques et du développement durable de Mercialys qui a émis un avis favorable et ont ensuite été approuvées par le Conseil d'administration de Mercialys réuni le 14 décembre 2016.

Pour 2017, le montant versé par Mercialys au titre de la non-utilisation de cette ligne s'est élevé à 192 milliers d'euros, hors taxes, contre 173 milliers d'euros, hors taxes versés en 2016.

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

Mercialys a conclu le 8 septembre 2005 un contrat de licence de marque avec la société L'Immobilière Groupe Casino aux termes duquel cette dernière concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif à Mercialys portant sur la marque « Cap Costières » déposée à l'Institut National de la Propriété Industrielle le 14 octobre 2002, enregistrée sous le numéro 02 3 188 709 dans la classe 35, renouvelée en 2012.

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

Dans le cas où L'Immobilière Groupe Casino souhaiterait céder cette marque, Mercialys 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.

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

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

Marque	Date de dépôt	Date de déclaration de renouvellement	Numéro d'enregistrement	Classes
BEAULIEU (dénomination)	23/01/2006	06/01/2016	06 3 405 097	16, 35 et 36
BEAULIEU... pour une promenade (visuel en couleurs)	21/03/2006	07/01/2016	06 3 417 884	5, 16, 35 et 36
NACARAT (dénomination)	20/01/2006	22/01/2016	06 3 404 612	16, 35 et 36
NACARAT (visuel en couleurs)	27/01/2006	22/01/2016	06 3 406 367	16, 35 et 36

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

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

6.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestation de conseil (ci-après « la Convention cadre de prestation de conseil ») intégrant les aménagements apportés à la Convention le 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées.

Mercialys, en sa qualité de prestataire, s'engage à fournir une prestation de services fonctionnels pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux. Ces prestations de services peuvent recouvrir des missions d'asset management, des missions de commercialisation sur des sites en exploitation ou en projets (hors projets réalisés dans le cadre de la Convention de partenariat entre Mercialys et Casino), et des missions de marketing.

La facturation au titre de cette Convention cadre de prestation de conseil est variable d'une année sur l'autre. Une clause de rendez-vous est ainsi prévue en fin d'exercice afin d'ajuster la facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N+1. En effet, la facturation est établie en fonction du temps passé par les équipes d'asset management de Mercialys sur la détermination et la mise en œuvre de projets portés par le groupe Casino. Compte tenu du coût global de ces effectifs et de la quote-part effective de temps concernée au titre du plan de charge, les conditions financières de la Convention ont été fixées à 280 milliers d'euros hors taxes au titre de l'exercice 2017.

Au titre de 2017, Mercialys a perçu une rémunération d'un montant de 280 milliers d'euros hors taxe contre 208 milliers d'euros hors taxes en 2016.

6.2.9 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, à 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.

6.3 FILIALES ET PARTICIPATIONS – ORGANIGRAMME DU GROUPE MERCIALYS

L'organigramme ci-après présente la structure du groupe Mercialys. Au cours du second semestre de l'exercice 2017, la détention du capital de huit filiales a été transférée de Mercialys SA à la SARL La Diane, *via* une opération d'apports de titres, au bénéfice de cette dernière. La Diane bénéficie du statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC). L'ensemble des filiales est implanté en France.

En décembre 2017, Mercialys a acquis, via la société La Diane, la SNC Sacré Cœur portant un projet d'extension de 9 600 m² du centre commercial du Port à La Réunion. En décembre 2017, la société La Diane a également fait l'acquisition de 50 parts de la SNC Kerbernard représentant 1,69 % du capital auprès d'un actionnaire minoritaire. La société La Diane détient ainsi à l'issue de l'opération la totalité des parts de la SNC Kerbernard

Le tableau des filiales et participations figure au chapitre 3, note 24, page 187. 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.

Organisation du groupe Mercialys et relations avec des sociétés du groupe Casino

Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys

* Détention directe et indirecte
Les % indiqués correspondent aux % de détention du capital au niveau du Groupe Mercialys

- Holding - Société immobilière
- Sociétés immobilières
- Sociétés de prestation de services
- Société sans activité

6.3.1 Filiales

6.3.1.1 SOCIÉTÉ DE PRESTATION DE SERVICES

A. Mercialys Gestion, SAS

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 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 11,9 millions d'euros contre 12,7 millions d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice 2017 ressort à 183 milliers d'euros, contre 690 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

B. Mercialys Exploitation, SAS

Cette filiale, constituée le 3 décembre 2015, a pour activité l'exploitation commerciale de centres commerciaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4 millions, contre 2,4 millions au 31 décembre 2016. Le résultat de l'exercice 2017 est un bénéfice de 76 milliers d'euros contre une perte de 481 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

6.3.1.2 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

A. 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 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a enregistré un chiffre d'affaires hors taxes de 375 milliers d'euros contre 375 milliers d'euros au 31 décembre 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 214 milliers d'euros contre 223 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

B. Fiso, SNC

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein des galeries marchandes des centres commerciaux d'Istres et d'Angers composées respectivement de 42 et 116 locaux commerciaux. Elle détient également une participation dans l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3 millions d'euros contre 4 millions d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 94 milliers d'euros, contre 3,2 millions d'euros au 31 décembre 2016.

C. 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 32 boutiques, a été réalisée et a ouvert au public le 20 octobre 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,4 million d'euros contre 1,5 million d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,1 million d'euros contre 522 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

D. Hyperthétis Participations, SAS

La société Hyperthétis Participations est détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI SPF2 Hyperthe, 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 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 14,3 millions d'euros contre 14,4 millions d'euros au 31 décembre 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 11,1 millions d'euros contre 11,3 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Un pacte a été signé entre les associés d'Hyperthétis Participations afin d'organiser la gouvernance de la société. le pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la société qui s'achève le 30 avril 2022, hors cas de cessions libres telles que définies dans le pacte.

Le groupe Casino bénéficie d'une option d'achat sur les titres de la société et sur les actifs immobiliers de la société, cette dernière option ne pouvant être exercée qu'une seule fois et sur l'ensemble des actifs Immobiliers.

La société Mercialys bénéficie d'une option d'achat portant sur l'intégralité des titres de SPF2 Hyperthe et sur les actifs immobiliers de la société.

En outre, les associés disposent d'une option d'achat réciproque si l'un des associés ne bénéficiait plus du régime d'exonération visé à l'article 208 C du Code général des impôts, soit de façon temporaire, soit de façon définitive. En cas d'exercice de cette option, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime n'aura pas à indemniser la Société de l'éventuel préjudice subi par cette dernière du fait de la perte du régime d'exonération. En revanche, si l'option d'achat réciproque n'est pas exercée, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime devra indemniser la Société du préjudice subi par cette dernière du fait de la perte de ce régime d'exonération.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

Un contrat de prestation de services avec concession de licence de marque a été conclu entre les sociétés Hyperthétis Participations et Mercialys.

E. Immosiris, SAS

Cette société est détenue à 51 % par Mercialys et à 49 % par l'OPCI Real Estate Access Fund géré par BNP Paribas REIM France, et est propriétaire de la galerie marchande de Clermont-Ferrand, ainsi que de l'hypermarché attenant à la galerie.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 7,1 millions d'euros contre 7,3 millions d'euros au 31 décembre 2016. Le bénéfice de

l'exercice s'élève à 5,8 millions d'euros contre 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Un pacte a été signé entre les associés de la société Immosiris afin d'organiser la gouvernance de la société. le pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la société qui s'achève le 30 avril 2023, hors cas de cessions libres telles que définies dans le pacte.

Mercialys bénéficie d'une clause de liquidité portant sur l'intégralité des titres détenus par Real Estate Access Fund. Cette option n'existe que dans le cas d'un changement de gestionnaire ou d'un changement de contrôle de Real Estate Access Fund, ou dans le cadre de l'entrée d'un concurrent au capital de Real Estate Access Fund, ou de nouveaux investisseurs.

Le pacte prévoit par ailleurs l'exercice d'une option d'achat sur l'hypermarché au bénéfice Casino (ou l'un de ses affiliés).

En outre, les associés disposent d'une option d'achat réciproque si l'un des associés ne bénéficiait plus du régime d'exonération visé à l'article 208 C du Code général des impôts, soit de façon temporaire, soit de façon définitive. En cas d'exercice de cette option, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime n'aura pas à indemniser la société de l'éventuel préjudice subi par cette dernière du fait de la perte du régime d'exonération. En revanche, si l'option d'achat réciproque n'est pas exercée, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime devra indemniser la Société du préjudice subi par cette dernière du fait de la perte de ce régime d'exonération.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

Enfin, Real Estate Access Fund bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession de la galerie marchande qui interviendrait consécutivement ou postérieurement à l'exercice, par Casino (ou l'un de ses affiliés), de l'option d'achat sur l'hypermarché.

Par ailleurs, un contrat de prestation de services ainsi qu'un contrat d'asset management ont été signés entre Immosiris et Mercialys.

F. Point Confort, SAS

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 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, MS Investissement, SNC Kerbernard, SNC Fenouillet Participation, SNC Sacré Cœur et OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 458 milliers d'euros contre 419 milliers d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 347 milliers d'euros contre 285 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

G. 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 23 boutiques, acquise en juillet 2012 ainsi que cinq locaux commerciaux sur le site de Carcassonne situé dans la Zone Industrielle de la Bouriette à Carcassonne.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1,5 million d'euros contre 1,5 million d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,3 million d'euros contre 872 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

H. 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 19 100 m² GLA de commerces : neuf grandes et moyennes surfaces dont Monoprix, « Au Vieux Campeur » et « Decathlon », 40 boutiques, dont six restaurants, 1 100 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,4 millions d'euros contre 5,5 millions d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,5 million d'euros contre 2,1 millions d'euros au 31 décembre 2016.

I. Société civile immobilière 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 15 500 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 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,7 millions d'euros contre 4,6 millions d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 6,9 millions d'euros contre 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2016.

J. 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 29 locaux commerciaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 million d'euros contre 1,1 million d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 794 milliers d'euros contre 348 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

K. Centre Commercial Kerbernard, SNC

Cette société est propriétaire de la majeure partie des volumes constituant la galerie marchande du centre commercial Géant Casino de Brest (29) ainsi que les parkings. En décembre 2017, la structure juridique de la société a été modifiée, passant du statut de Société Civile Immobilière à Société en Nom Collectif.

En décembre 2017, la société La Diane a fait l'acquisition des 50 parts (soit 1,69 % du capital) détenues par un associé minoritaire. et détient ainsi 100 % de cette filiale.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4 millions d'euros contre 4,1 millions en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 3,6 millions d'euros contre 3 millions d'euros au 31 décembre 2016.

L. Astuy, SAS

La société Astuy a été créée le 3 août 2016. Cette société a pour vocation d'intégrer les projets de promotion immobilière, notamment autour des actifs Monoprix de centre-ville.

Le résultat au 31 décembre 2017 est une perte de 3,1 milliers d'euros contre une perte de 4 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

M. Fenouillet Immobilier, SNC et Fenouillet Participation, SNC

La société Fenouillet Immobilier détient l'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet. Ce projet a été développé par Foncière Euris dans le cadre d'un partenariat avec Mercialys.

La société Fenouillet Participation détient 100 % de la société Fenouillet Immobilier. À fin 2016, Mercialys a exercé l'option à la juste valeur qu'elle détenait sur le projet d'extension du centre commercial. La société Mercialys possédait auparavant 10 % des titres de la société Fenouillet Participation.

Au 31 décembre 2016, la société Mercialys est propriétaire de 100 % des titres.

La société Fenouillet Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires au 31 décembre 2017 de 5,3 millions d'euros contre 2,1 millions au 31 décembre 2016. Le résultat au 31 décembre 2017 est un bénéfice de 1,2 million d'euros contre une perte de 452 milliers d'euros en 2016.

La société Fenouillet Participation a clôturé l'exercice 2017 sur une perte de 14 milliers d'euros contre une perte de 564 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

N. Sacré Cœur, SNC

Cette société a été acquise par la société La Diane le 28 décembre 2017 et n'a fait l'objet d'aucun flux d'activité entre cette date et le 31 décembre 2017. La société Sacré Cœur porte le projet d'extension du centre commercial du Port (La Réunion), dont l'ouverture est prévue en novembre 2018.

6.3.1.3 HOLDINGS IMMOBILIÈRES

A. La Diane, SARL

La société La Diane détient les participations de neuf sociétés immobilières. Elle est également propriétaire d'une participation au sein de l'OPCI UIR II.

En décembre 2017, la structure juridique de la société a été modifiée, passant du statut de Société Civile Immobilière à Société à Responsabilité Limitée. Cette société bénéficie du statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires comme en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 6 257 milliers d'euros contre 48 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

B. Epicanthe, SAS

La société Mercialys a acquis en octobre 2015 la SAS Epicanthe.

Cette dernière a acquis en novembre 2015 les parts de la SARL Toutoune, propriétaire d'un terrain de 8 hectares à Saint-André de la Réunion.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a affiché une perte de 19 milliers d'euros contre 20 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

6.3.1.4 SOCIÉTÉS SANS ACTIVITÉ

A. Agout, SNC

La société Agout a cédé en janvier 2017 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.

À fin 2017, cette société ne détient plus aucun actif.

Les montants comptabilisés en chiffre d'affaires sur l'exercice 2017 correspondent à des avoirs émis au bénéfice de locataires. La société Agout avait réalisé un chiffre d'affaires de 537 milliers au 31 décembre 2016. Le résultat au 31 décembre 2017 est un bénéfice de 163 milliers d'euros contre 148 milliers d'euros en 2016.

B. Alcudia Albertville, SNC

Cette société ne détient aucun actif et n'a fait l'objet d'aucun flux d'activité au cours de l'exercice 2017.

Les montants comptabilisés en chiffre d'affaires sur l'exercice 2017 correspondent à des avoirs émis au bénéfice de locataires. La société Alcudia Albertville avait réalisé un chiffre d'affaires de 286 milliers au 31 décembre 2016. Le résultat au 31 décembre 2017 est une perte de 1 millier d'euros contre un bénéfice de 4,6 millions d'euros en 2016.

C. MS Investissement, SCI

Cette société ne détient aucun actif et n'a fait l'objet d'aucun flux d'activité au cours de l'exercice 2017.

6.3.2 Participations

6.3.2.1 SNC AIX 2

Dans le cadre de la Convention de partenariat, Mercialys a acquis, le 2 décembre 2013, auprès du groupe Casino sa participation dans la société SNC Aix 2, en sorte que cette dernière est dorénavant détenue à parité par Mercialys et le groupe Altarea.

Cette société a développé le projet d'extension de la galerie marchande du centre commercial d'Aix-en-Provence, permettant d'accueillir 28 nouvelles boutiques. L'ouverture au public s'est déroulée en deux phases : l'une en mai 2014, l'autre en avril 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 2,1 millions d'euros contre 1,9 million d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 610 milliers d'euros contre 449 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

6.3.2.2 SCI AMR

En avril 2013, Mercialys a initié un partenariat avec Amundi au travers de la constitution de la SCI AMR, détenue à hauteur de 43,4 % par Mercialys et de 56,6 % par OPCIMMO (OPCI grand public géré par Amundi), à qui Mercialys a cédé ou fait apport de quatre galeries marchandes : Paris Saint-Didier, Montauban, Valence 2 et Angoulême. La SCI AMR a acquis également le 29 décembre 2016 les sites de Niort et Albertville, cédés par Mercialys. Suite à cette opération et l'arrivée de deux SCPI au capital de la SCI AMR, la participation de Mercialys a été ramenée à 39,9 %.

Un pacte a été signé entre les associés de la SCI AMR afin d'organiser la gouvernance de cette Société.

Les associés ont le 29 décembre 2016 signé un avenant au pacte initial afin, notamment d'y insérer les deux nouveaux actifs, Niort et Albertville, d'y intégrer les deux SCPI mais également afin de proroger la durée de la SCI, celle-ci étant initialement de dix années. Les associés ont par ailleurs modifié la clause de rendez-vous, afin de pouvoir se prononcer sur la prorogation de la société, dans un délai de huit ans à compter du 29 décembre 2016. La prorogation de la Société requerra une décision prise à la majorité renforcée des deux tiers. Si un associé minoritaire refuse la prorogation, il dispose du droit de céder sa participation sur la base d'un prix déterminé en fonction d'un ANR. En cas de désaccord entre les associés, la société devra être liquidée.

Le pacte prévoit un droit de refus en cas de transfert partiel ou total des parts d'un ou des associés.

Mercialys dispose par ailleurs d'un mandat d'asset management, d'un mandat de commercialisation et d'un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (loyers comptabilisés) de 10,3 millions d'euros contre 5,5 millions d'euros en 2016. Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 1,5 million d'euros contre une perte de 7,6 millions d'euros au 31 décembre 2016.

6.3.2.3 CORIN ASSET MANAGEMENT

Cette société est détenue par Mercialys en partenariat avec la Société Corin qui détient 60 % du capital.

Elle assure la gestion locative, technique et immobilière des cinq centres commerciaux corses dont Mercialys a acquis 60 % des droits immobiliers indivis en décembre 2006 et janvier 2007. Elle assure également la commercialisation et le développement des galeries marchandes comprises dans ces centres commerciaux ainsi que la gérance de l'indivision existant entre Corin et la Société.

Les statuts de Corin Asset Management prévoient une clause d'incessibilité des actions. Cette période a pris fin le 19 septembre 2015.

Un droit de préemption existe en cas de cession d'actions, proportionnel à la participation de chacun des associés dans le capital compte non tenu des actions offertes.

Un mandat de gestion locative et de gestion des charges a été conclu entre Corin Asset Management et l'indivision propriétaire de cinq centres commerciaux en Corse (dont Mercialys détient 60 % des droits immobiliers indivis).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 024 milliers d'euros contre 1 027 milliers d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 92 milliers d'euros contre 111 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

6.3.2.4 OPCI UIR II

En juillet 2011, les sociétés Mercialys et Union Investment, un gérant de fonds allemand très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI, dénommé OPCI UIR II, dont la vocation est d'accueillir des actifs commerciaux matures en fonction des opportunités offertes par le marché.

Cet OPCI, détenu à hauteur de 19,99 % par Mercialys, a acquis, en 2011, la galerie marchande du centre commercial de Bordeaux-Pessac (33).

Mercialys et Union Investment ont conclu un *shareholder agreement* qui prévoit que :

- Mercialys disposait d'une option d'achat du 1er juillet 2014 au 28 juillet 2014 ;
- Mercialys disposait d'une option de vente « lock-up period » allant du 8 juillet 2011 au 1er janvier 2016 ;
- Union Invest bénéficiait d'une option de vente du 31 mai 2014 au 30 juin 2014.

Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription en cas de transfert partiel ou total des parts d'un ou des associés.

Le *Shareholder Agreement* prévoit également un droit de sortie conjointe totale ou proportionnelle ainsi qu'un droit de sortie forcée.

Il existe entre Mercialys et UIR II un mandat d'asset management, un mandat de commercialisation et un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, l'OPCI UIR II a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (produits immobiliers comptabilisés) de 5,4 millions d'euros contre 5,3 millions d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,4 million d'euros contre 1,4 million d'euros au 31 décembre 2016.

6.3.2.5 SCI RENNES ANGLET

La société SCI Rennes Anglet, créée le 15 juin 2016, détient et exploite les sites de Rennes et Anglet. Elle est détenue à 30 % par Mercialys et 70 % par l'OPPCI SEREIT France.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 6,5 millions d'euros contre 2,2 millions d'euros en 2016. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,2 millions d'euros contre une perte de 2,9 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Un pacte a été signé entre les associés de la SCI Rennes Anglet afin d'organiser la gouvernance de cette société.

Le Pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la société qui s'achève le 30 juin 2022 (inclus), hors cas de cessions « libres » telles que définies au sein du pacte.

Distribution Casino France bénéficie d'une option d'achat sur les titres de la Société, cet exercice étant réservé à des cas limitativement énumérés au sein du pacte. Distribution Casino France bénéficie également d'une option d'achat sur la totalité des actifs immobiliers détenus par la société, dans des conditions limitativement énumérées au sein du pacte.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, les associés bénéficient d'un droit de première offre puis d'un droit de sortie conjointe.

Une obligation de sortie conjointe est également prévue, à l'issue de la période d'inaliénabilité, en cas de réception par SEREIT, d'une offre d'acquisition d'un tiers portant sur l'intégralité des titres de la société.

Le pacte prévoit un droit de premier refus au bénéfice de l'associé SEREIT sur les autres actifs situés sur l'emprise des ensembles immobiliers.

Il existe un mandat de recherche de locataires ainsi qu'un mandat de gestion de fonds marketing conclus entre la SCI Rennes Anglet et Mercialys Gestion. Enfin, Mercialys et la SCI Rennes Anglet ont signé un contrat de licence de marque.

1,09 €
Dividende/action

0,41 €
Acompte/action
versé en octobre

5,9 %
Rendement sur
le cours à fin 2017

La Galerie Espace Monthieu, Saint-Etienne

7

VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL

7.1 Vie boursière 292

7.1.1 Marché du titre Mercialys 292

7.1.2 Programme de rachat d'actions 293

7.1.3 Politique de distribution 296

7.1.4 Politique de communication 297

7.1.5 Agenda financier 2018 299

7.2 Capital et actionnariat 300

7.2.1 Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années 300

7.2.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration 301

7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote 302

7.2.4 Titres non représentatifs du capital 305

7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions 306

7.1 VIE BOURSIÈRE

7.1.1 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 4 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, un troisième en 2015 sous forme d'un abondement de la souche émise en 2014 et un quatrième en 2017 qui fait également l'objet d'une cotation à Paris. Mercialys est notée BBB/perspective stable par Standard & Poor's.

Volumes traités et évolution des cours depuis 18 mois [1]

	Cours extrêmes *(en euros)*		Nombre de titres échangés *(en milliers)*	Capitaux échangés *(en milliers d'euros)*
	Plus haut	Plus bas		
2016				
Août	21,330	20,310	1 923	40 124
Septembre	21,940	20,300	3 515	73 691
Octobre	21,465	18,840	3 084	60 777
Novembre	19,060	17,675	3 233	59 291
Décembre	19,300	17,900	2 465	45 289
2017				
Janvier	19,700	18,010	2 951	55 771
Février	18,700	16,870	5 223	93 067
Mars	17,490	16,505	4 247	71 861
Avril	18,230	17,065	2 366	41 923
Mai	18,120	17,290	2 500	44 297
Juin	18,390	17,110	3 252	58 169
Juillet	17,560	16,680	2 025	34 690
Août	17,305	16,505	1 932	32 630
Septembre	17,200	16,655	2 117	35 809
Octobre	17,600	16,540	3 245	55 188
Novembre	17,625	16,700	2 721	46 845
Décembre	18,445	17,500	1 891	33 816
2018				
Janvier	18,750	18,080	2 120	39 042

(1) Source : Euronext Paris.

(1) Source : Euronext Paris.

Cours de l'action en 2017

Performance boursière sur 5 ans

	2013	2014	2015	2016	2017
Cours *(en euros)* (1)					
Plus haut	17,58	19,26	24,56	21,94	19,70
Plus bas	13,96	14,80	17,98	17,43	16,51
31 décembre (cours de clôture)	15,25	18,44	18,64	19,25	18,45
CAPITALISATION BOURSIÈRE AU 31 DÉCEMBRE *(en millions d'euros)*	**1 403**	**1 696**	**1 715**	**1 771**	**1 698**

(1) Source : Euronext Paris.

7.1.2 Programme de rachat d'actions

7.1.2.1 PROGRAMME DE RACHAT EN COURS

L'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2017 a autorisé le Conseil d'administration à acheter ou à faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-5 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2273/2003 du 22 décembre 2003), en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe dans la limite prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions 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 (hors frais d'acquisition) par action de un (1) euro de nominal.

Cette autorisation peut être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale du 27 avril 2017, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne peut excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne peuvent en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

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.

7.1.2.2 OPÉRATIONS RÉALISÉES EN 2017 ET JUSQU'AU 31 JANVIER 2018

A. 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 2017, 2 894 790 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 17,591 euros et 2 836 756 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 17,563 euros. Au 31 décembre 2017, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 127 534 actions et 5 900 659 euros.

Du 1er janvier au 31 janvier 2018, 176 366 actions ont été achetées au prix moyen de 18,383 euros et 146 212 actions ont été cédées au prix moyen de 18,440 euros. Au 31 janvier 2018, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 157 688 actions et 5 354 538 euros.

B. Autres opérations

Au cours de la période du 1er février 2016 au 31 janvier 2018 (période de 24 mois), aucune action n'a été annulée.

Entre le 1er janvier 2018 et le 31 janvier 2018, hormis les opérations décrites ci-dessus, la Société n'a procédé à aucune autre opération sur ses propres titres.

C. 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 2017, ainsi que du 1er janvier au 31 janvier 2018 et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2016	**128 373**	**0,14 %**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	2 894 790	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(2 836 756)	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	(14 446)	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017	**171 961**	**0,19 %**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	176 366	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(146 212)	
Nombre d'actions détenues au 31 janvier 2018	**202 115**	**0,22 %**

La situation de la Société au 31 décembre 2017 et 31 janvier 2018 est la suivante :

	31/12/2017	31/01/2018
Nombre de titres détenus en portefeuille	171 961	202 115
Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte	0,19 %	0,22 %
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	0	0
Valeur comptable du portefeuille *(en millions d'euros)*	2,9	3,6
Valeur de marché du portefeuille *(en millions d'euros)* (1)	3,2	3,7

(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 29 décembre 2017 soit 18,445 euros et du dernier cours au 31 janvier 2018, soit 18,320 euros.

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 202 115 actions autodétenues au 31 janvier 2018 sont affectées aux objectifs suivants :

- 157 688 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 44 427 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 aux mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

7.1.2.3 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 26 avril 2018 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-5 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2273/2003 du 22 décembre 2003), en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe dans la limite prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions 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 25 euros (hors frais d'acquisition) par action de un (1) euro de nominal.

Cette autorisation pourrait être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de la présente Assemblée générale, soit à titre indicatif, 9 002 801 actions sur la base du capital au 31 janvier 2018, déduction faite des 202 115 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 225 millions d'euros, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation.

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

L'autorisation conférée au Conseil d'administration serait donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle mettrait fin et remplacerait celle précédemment accordée par la seizième résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2017.

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 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.

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 27 avril 2017 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 26 juin 2019.

7.1.3 Politique de distribution

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

Elle bénéficie ainsi d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 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 26 juillet 2017, la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2017 de 0,41 euro par action, qui a été mis en paiement le 23 octobre 2017.

Au 31 décembre 2017, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 287,3 millions d'euros dont 283 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 4,3 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 26 avril 2018 le versement d'un dividende au titre de 2017 de 1,09 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,41 euro par action déjà versé en octobre 2017), représentant un montant global de 100.3 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2017, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres autodétenus au jour de la mise en paiement. Le dividende proposé offre un rendement de 5,3 % sur l'ANR triple net EPRA de 20,54 euros par action à fin 2017.

Le dividende proposé correspond ainsi à 88 % du FFO 2017, conformément à l'objectif annoncé par Mercialys (fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2017). Il correspond à l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles, soit 0,99 euro par action, ainsi que du solde des 60 % de bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2016 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,10 euro par action. Par ailleurs, une obligation de distribution de 0,13 euro par action correspond à la quote-part des 60 % de bénéfices exonérés distribuables au titre du statut SIIC au titre de l'exercice 2017. Ce montant devra être distribué au plus tard en 2019.

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,41 euro par action, la mise en paiement du solde du dividende, soit un montant de 0,68 euro par action, interviendrait le 3 mai 2018 (détachement du coupon le 30 avril 2018), sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira le 26 avril 2018.

Pour l'acompte sur dividende de 0,41 euro par action, la distribution au titre du secteur exonéré a représenté 100 % de ce montant.

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

Par ailleurs, les prélèvements sociaux (17,2 % à compter du 1er janvier 2018) 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 (12,8 % à compter du 1er janvier 2018) 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 2012	1,22 €	Néant	1,22 €
31 décembre 2013	1,16 €	Néant	1,16 €
31 décembre 2014	1,24 €	Néant	1,24 €
31 décembre 2015	1,33 €	Néant	1,33 €
31 décembre 2016	1,06 €	Néant	1,06 €

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

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.

7.1.4 Politique de communication

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

L'équipe en charge de la communication financière et des relations investisseurs peut répondre aux demandes d'information et de documentation de tout actionnaire individuel ou investisseur institutionnel existant ou potentiel.

Le site Internet (www.mercialys.fr) présente les activités et l'organisation du Groupe, ainsi que l'ensemble des données financières et extra-financières le concernant, en français comme en anglais.

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

À compter de leur date de diffusion, ces informations sont conservées au moins cinq ans (dix ans pour les documents de référence et des rapports financiers semestriels).

La publication des revenus locatifs trimestriels, 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 et envoyés par les canaux réglementaires habituels (*wire*), sont également diffusés par courriel à l'ensemble de la base d'investisseurs présents au sein du *Customer Relationship Management* (« CRM ») de Mercialys, ainsi qu'à toute personne le souhaitant. Pour ce faire, la demande peut être directement effectuée sur le site Internet de la Société, à la rubrique « Contact », ou auprès du service de Communication financière et relations investisseurs, à l'adresse suivante :

148, rue de l'Université – 75007 Paris

Courriel : finance@mercialys.com

Site Internet : www.mercialys.fr

Une réunion d'information financière et une réunion téléphonique sont également 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 et *via* Internet en français et en anglais.

Ci-dessous la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialys en 2017 :

Nature des informations	Dates de publication
Activité et résultats	
Communiqué sur l'activité annuelle 2016	11/01/2017
Communiqué sur les résultats annuels 2016	14/02/2017
Mise en ligne de la présentation des résultats annuels 2016	15/02/2017
Communiqué sur l'activité du 1er trimestre 2017	19/04/2017
Communiqué sur les résultats semestriels 2017	26/07/2017
Mise en ligne de la présentation des résultats semestriels 2017	27/07/2017
Communiqué sur l'activité à fin septembre 2017	17/10/2017
Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 27 avril 2017	
Publication au BALO de l'avis de réunion	22/03/2017
Mise en ligne de la brochure « Avis de convocation 2017 »	22/03/2017
Mise en ligne du formulaire de vote par correspondance ou par procuration	22/03/2017
Mise en ligne du nombre de droits de vote et d'actions au 22 mars 2017	04/04/2017
Communiqué sur les modalités de mise à disposition des documents préparatoires	04/04/2017
Publication au BALO de l'avis de convocation	10/04/2017
Publication aux Petites Affiches de l'avis de convocation	10/04/2017
Mise en ligne de la présentation	27/04/2017
Mise en ligne du compte rendu et votes	02/05/2017
Vie de la Société	
Communiqué sur la Galerie Espaces Fenouillet	17/01/2017
Communiqué sur le renouvellement du partenariat avec Médecins du Monde	07/02/2017
Communiqué sur l'arrivée de nouvelles enseignes sur le patrimoine	28/03/2017
Communiqué sur le lancement de La Galerie des Services	13/06/2017
Communiqué sur la double récompense reçue lors des trophées CNCC 2017	21/06/2017
Communiqué sur la cession du centre commercial Poitiers Beaulieu	03/07/2017
Communiqué sur la double récompense reçue lors des EPRA Awards 2017	06/09/2017
Communiqué sur les résultats du GRESB 2017	13/09/2017
Communiqué sur le projet Grand Quartier à Rennes	18/09/2017
Communiqué sur la récompense reçue aux Grands Prix de la Transparence 2017	21/09/2017
Communiqué sur le succès de l'extension de La Galerie Géant Quimper	26/09/2017
Communiqué sur la distinction reçue du Gaïa Index	19/10/2017
Communiqué sur l'émission obligataire de 150 M€ *via* un placement privé	25/10/2017
Communiqué sur les résultats du CDP 2017	30/10/2017
Communiqué sur le succès de l'extension de La Galerie Espaces Fenouillet	22/11/2017
Communiqué sur les excellents standards du Conseil d'administration	27/11/2017
Communiqué sur la livraison des trois projets d'extensions 2017: Saint-Étienne, Morlaix et Rennes	29/11/2017
Communiqué sur le parcours omnicanal des clients	12/12/2017

Nature des informations	Dates de publication
Vie du titre	
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2016	09/01/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 décembre 2016	09/01/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 janvier 2017	08/02/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 28 février 2017	15/03/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mars 2017	20/04/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 avril 2017	15/05/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mai 2017	15/06/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 juin 2017	05/07/2017
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2017	07/07/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 juillet 2017	04/08/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 août 2017	11/09/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 septembre 2017	11/10/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 octobre 2017	06/11/2017
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 novembre 2017	06/12/2017
Autres informations réglementées	
Communiqué sur la rémunération des dirigeants - 5 janvier 2017	05/01/2017
Communiqué sur la rémunération des dirigeants - 14 mars 2017	14/03/2017
Dépôt et mise en ligne du document de référence 2016	23/03/2017
Mise en ligne du rapport sur le contrôle interne et la gouvernance	23/03/2017
Mise en ligne des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2016	23/03/2017
Communiqué sur la mise à disposition du document de référence 2016	23/03/2017
Communiqué sur la rémunération des dirigeants - 24 mars 2017	24/03/2017
Communiqué sur la mise à disposition du rapport financier semestriel 2017	26/07/2017
Mise en ligne du rapport financier semestriel 2017	26/07/2017
Communiqué sur la rémunération des dirigeants - 22 décembre 2017	22/12/2017

7.1.5 Agenda financier 2018

L'agenda financier de Mercialys est le suivant :

- Activité du 1er trimestre : **23 avril 2018** après Bourse - Période d'embargo [1] du 6 avril avant Bourse au 23 avril 2018 après Bourse ;
- Assemblée générale : **26 avril 2018** ;
- Résultats du 1er semestre : **25 juillet 2018** après Bourse - Période d'embargo [1] du 10 juillet avant Bourse au 25 juillet 2018 après Bourse ;
- Réunion d'informations financières : **26 juillet 2018** ;
- Activité à fin septembre : **17 octobre 2018** après Bourse - Période d'embargo [1] du 2 octobre avant Bourse au 17 octobre 2018 après Bourse.

Il est également disponible sur le site Internet de la Société, www.mercialys.fr.

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

7.2 CAPITAL ET ACTIONNARIAT

7.2.1 Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élevait à 92 049 169 euros divisé en 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Au cours de l'exercice 2017, le capital n'a fait l'objet d'aucune modification.

Celui-ci est également inchangé au 31 janvier 2018.

Évolution/Historique du capital au cours des cinq dernières années

	Nombre d'actions créées	Montant des variations de capital *(en euros)*		Montants successifs du capital *(en euros)*	Nombre d'actions cumulées	Valeur nominale par action *(en euros)*
		Nominal	Prime [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
2016	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2017	-	-	-	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.

7.2.2 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 27 avril 2017 :

	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	26 juin 2019
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.	9,2 millions d'euros [2] [3]	26 mois	26 juin 2019
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.	9,2 millions d'euros [2] [3]	26 mois	26 juin 2019
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	26 juin 2019
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	26 juin 2019
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]	9,2 millions d'euros [2] [3]	26 mois	26 juin 2019
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 nombre total d'actions composant le capital de la Société au 27 avril 2017 (soit 1 840 983 actions)	26 mois	26 juin 2019
j)	Attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel salarié de la Société et aux mandataires sociaux de la Société, ainsi qu'aux membres du personnel salarié des sociétés qui lui sont liées.	0,5 % du nombre total d'actions composant le capital de la Société au 27 avril 2017 (soit 460 245 actions) dont 0,15 % pour les mandataires sociaux (soit 138 073 actions)	38 mois	26 juin 2020

(1) DPS = droit préférentiel de souscription.
(2) Le montant nominal global des titres de créances qui pourront être émis sur la base de la délégation ne pourra excéder 200 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.
(3) Le montant nominal global des émissions de titres de créances qui peuvent être réalisées, 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. 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 9,2 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 2017 à l'exception de celles relatives à l'attribution gratuite d'actions (cf. § 7.2.5.3, p. 306). Le Conseil d'administration a procédé en 2017 à l'attribution de 85 697 actions gratuites.

Aucune autorisation n'arrivant à échéance, il ne sera donc soumis aucune résolution visant les autorisations à l'Assemblée générale du 26 avril 2018 à l'exception de celle relative à l'attribution gratuite d'actions.

En effet, le régime fiscal et social des attributions gratuites d'actions a été modifié par la loi de finances pour 2018 et la loi de financement de la sécurité sociale pour 2018. Toutefois, il ne s'applique qu'aux seules attributions gratuites d'actions effectuées en vertu d'une autorisation conférée par une décision d'une Assemblée générale extraordinaire postérieure à la publication de ces lois. C'est pourquoi, afin que la Société puisse bénéficier du nouveau régime fiscal et social, il est proposé à l'Assemblée générale du 26 avril 2018, une résolution visant à mettre fin à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2017 (pour la partie non utilisée) et à lui substituer une nouvelle autorisation. Les caractéristiques de l'autorisation restent inchangées à l'exception de la durée de l'autorisation qui serait consentie pour la durée restant à courir de l'autorisation initiale soit 26 mois.

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 27 avril 2017, soit jusqu'au 26 juin 2019.

7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

L'article 28-III des statuts de la Société prévoit les dispositions suivantes en matière de droit de vote :

« Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation, à la seule exception des cas prévus par la loi ou les statuts. »

En outre, l'assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2015 a rétabli statutairement le principe « une action, une voix ». En application de la faculté prévue par l'article L. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce, il n'est ainsi 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.

« Le vote ou le pouvoir émis par un intermédiaire qui, soit ne s'est pas déclaré en tant qu'intermédiaire inscrit comme détenteur de titres pour le compte de tiers non domiciliés en France, soit n'a pas révélé l'identité des propriétaires des actions au titre desquels il est inscrit, conformément à la réglementation en vigueur, ne sera pas pris en compte. »

Au 31 décembre 2017, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 91 877 208 attachés à 92 049 169 actions ayant droit de vote. Le nombre de droits de vote est différent de celui du nombre d'actions composant le capital social en raison de la détention par la Société d'un certain nombre de ses propres actions (auto-détention).

Au 31 janvier 2018, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 91 847 054 attachés à 92 049 169 actions ayant droit de vote. Le nombre de droits de vote est différent de celui du nombre d'actions composant le capital social en raison de la détention par la Société d'un certain nombre de ses propres actions (auto-détention).

Répartition du capital au 31 décembre 2017

Répartition du capital au 31 janvier 2018

Répartition des droits de vote au 31 décembre 2017

Répartition des droits de vote au 31 janvier 2018

La répartition du capital et des droits de vote à la clôture des trois derniers exercices ainsi qu'au 31 janvier 2018 est présentée ci-après.

Aucun changement important n'est intervenu dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois dernières années.

	Situation au 31/12/2015			
	Actions		Droits de vote en Assemblée générale [1]	
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 [2]	*918 734*	*1,00*	*918 734*	*1,00*
Groupe Generali [3]	7 373 745	8,01	7 373 745	8,03
Autodétention [4]	191 334	0,21	0	0,00
Public	46 596 342	50,62	46 596 342	50,72
dont au porteur	*46 214 555*	*50,21*	*46 214 555*	*50,31*
dont au nominatif	*381 787*	*0,41*	*381 787*	*0,41*
	92 049 169	**100,00**	**91 857 835**	**100,00**

	Situation au 31/12/2016			
	Actions		Droits de vote en Assemblée générale [1]	
Actionnaires	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	37 887 748	41,16	37 887 748	41,22
dont groupe Casino	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,22*
dont autres actionnaires [2]	*918 734*	*1,00*	*918 734*	*1,00*
Groupe Generali [3]	7 373 745	8,01	7 373 745	8,02
Autodétention [4]	128 373	0,14	0	0,00
Public	46 659 303	50,69	46 659 303	50,76
dont au porteur	*46 274 337*	*50,27*	*46 274 337*	*50,34*
dont au nominatif	*384 966*	*0,42*	*384 966*	*0,42*
	92 049 169	**100,00**	**91 920 796**	**100,00**

	Situation au 31/12/2017			
	Actions		Droits de vote en Assemblée générale [1]	
Actionnaires	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	37 887 748	41,16	37 887 748	41,24
dont groupe Casino [5]	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,24*
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
Autodétention [4]	171 961	0,19	0	0,00
Public	46 615 715	50,64	46 615 715	50,73
dont au porteur	*46 181 018*	*50,17*	*46 181 018*	*50,26*
dont au nominatif	*434 697*	*0,47*	*434 697*	*0,47*
	92 049 169	**100,00**	**91 877 208**	**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 théoriques). 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, 0,19 % au 31 décembre 2017 et 0,22 % au 31 janvier 2018.

(2) 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 2019 (déclaration AMF 214C0424 du 20 mars 2014 – déclaration AMF 217C0618 du 8 mars 2017) 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.

(3) Actions détenues au porteur. Information communiquée par la Société.

(4) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (cf. § 7.1.2, p. 293).

(5) Au 31 décembre 2017, Casino, Guichard-Perrachon détient directement 0,03 % du capital et des droits de vote et indirectement 40,16 % du capital et 40,24 % des droits de vote au 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 39,23 % des droits de vote de la Société.

Actionnaires	Situation au 31/01/2018			
	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 (5)	*36 969 014*	*40,16*	*36 969 014*	*40,25*
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
Autodétention (4)	202 115	0,22	0	0,00
Public	46 585 561	50,61	46 585 561	50,72
dont au porteur	*46 153 619*	*50,14*	*46 153 619*	*50,25*
dont au nominatif	*431 942*	*0,47*	*431 942*	*0,47*
	92 049 169	**100,00**	**91 847 054**	**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 théoriques). 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, 0,19 % au 31 décembre 2017 et 0,22 % au 31 janvier 2018.

(2) 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 2019 (déclaration AMF 214C0424 du 20 mars 2014 – déclaration AMF 217C0618 du 8 mars 2017) 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.

(3) Actions détenues au porteur. Information communiquée par la Société.

(4) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (cf. § 7.1.2, p. 293).

(5) Au 31 janvier 2018, Casino, Guichard-Perrachon détient directement 0,03 % du capital et des droits de vote et indirectement 40,16 % du capital et 40,25 % des droits de vote au travers principalement de la société La Foréziennne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient directement 39,16 % du capital et 39,24 % des droits de vote de la Société.

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.

7.2.3.1 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

A. Franchissements de seuils statutaires

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 vote assimilés aux actions ou aux droits de vote possédés par cette personne en vertu de l'article L. 233-9 du Code de commerce.

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

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. »

B. Franchissements de seuils légaux

Au cours de la période du 1er janvier 2017 au 31 janvier 2018, il n'a été effectué aucune déclaration de franchissement de seuil auprès de l'AMF.

7.2.3.2 CONVENTION D'ACTIONNAIRES

Au 31 janvier 2018, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de convention entre actionnaires ou pacte d'actionnaires.

Il n'existe plus largement, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

7.2.3.3 ACTIONS DÉTENUES PAR LES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Au 31 décembre 2017, les actions détenues directement et indirectement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 48,21 % du capital et 48,30 % des droits de vote en Assemblée générale.

À la date du 31 janvier 2018, les actions détenues directement et indirectement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 48,21 % du capital et 48,32 % des droits de vote en Assemblée générale.

7.2.3.4 DÉCLARATIONS DES DIRIGEANTS

À la connaissance de la Société, les opérations réalisées en 2017 sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées ou étroitement liées sont les suivantes :

Date	Personnes concernées	Instrument financier	Type d'opération	Volume	Prix unitaire *(en euros)*
15 février 2017	Foncière Euris, personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Autres types d'instruments financiers	Prorogation contrat d'*equity swap* à dénouement exclusivement monétaire	1 380 000	20,050
15 février 2017	Foncière Euris, personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Autres types d'instruments financiers	Prorogation contrat d'*equity swap* à dénouement exclusivement monétaire	920 000	21,074
24 février 2017	Foncière Euris, personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Autres types d'instruments financiers	Prorogation contrat d'*equity swap* à dénouement exclusivement monétaire	918 000	15,900
13 mars 2017	Éric Le Gentil, Président-Directeur général	Actions	Acquisition	17 400	16,614

7.2.3.5 ACTIONNARIAT SALARIÉ

À noter par ailleurs qu'au 31 décembre 2017, les salariés de la Société et ceux des sociétés qui lui sont liées détiennent, dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise du groupe Casino, 72 500 actions Mercialys représentant 0,08 % du capital et des droits de vote.

Au 31 décembre 2017, les salariés de la Société ne détiennent, au nominatif, aucune action provenant d'attribution gratuite d'actions autorisée par une Assemblée générale extraordinaire postérieurement au 6 août 2015 (loi Macron).

7.2.3.6 ACTIONS NANTIES

À la connaissance de la Société, 5 641 actions Mercialys inscrites au nominatif étaient nanties au 31 décembre 2017.

7.2.4 Titres non représentatifs du capital

Néant.

7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions

7.2.5.1 OPTIONS D'ACHAT D'ACTIONS

Aucun plan d'options d'achat d'actions de la Société n'était en cours de validité en 2017.

7.2.5.2 OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Aucun plan d'options de souscription d'actions de la Société n'était en cours de validité en 2017.

7.2.5.3 ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS

Faisant usage des autorisations conférées par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le Conseil d'administration a mis en place des plans d'attribution gratuite d'actions qui portent sur des actions existantes sans effet dilutif sur le capital.

Le détail des différents plans en cours de validité au 31 décembre 2017 figure dans le tableau ci-après :

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'administration	Nombre de droits à actions annulés	Nombre d'actions restant à attribuer définitivement en fin d'exercice
20/04/2016	20/04/2016	20/04/2018 (1)	20/04/2020	17 139	0	17 139
20/04/2016	20/04/2016	20/04/2018 (2)	20/04/2020	9 031	1 888	7 143
20/04/2016	20/04/2016	20/04/2019 (3)	20/04/2021	17 139	0	17 139
20/04/2016	20/04/2016	20/04/2019 (4)	20/04/2021	11 525	944	10 581
20/04/2016	20/03/2017	20/03/2019 (5)	21/03/2019	14 478	2 286	12 192
20/04/2016	20/03/2017	20/03/2020 (6)	21/03/2022	12 283	0	12 283
27/04/2017	27/04/2017	27/04/2020 (7)	28/04/2022	41 750	0	41 750
27/04/2017	27/04/2017	27/04/2020 (7)	28/04/2022	14 562	0	14 562
27/04/2017	21/12/2017	21/03/2019 (5)	22/12/2019	2 624	0	2 624
TOTAL				**140 531**	**5 118**	**135 413**

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise portant chacun sur 50 % de la dotation initiale : la performance absolue du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (Total Shareholder Return - TSR absolu) correspondant au rendement total pour l'actionnaire, et la performance relative du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone, appréciés annuellement sur deux années consécutives (2016 et 2017) et permettant l'acquisition des actions par moitiés.

(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi que pour 50 % des actions attribuées, à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne (hors indexation) sur deux ans (2016 et 2017) supérieure ou égale à 3 %, et la performance moyenne du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR moyen), correspondant au rendement total pour l'actionnaire, sur deux ans (2016 et 2017) supérieure ou égale à 8 %.

(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 qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise portant chacun sur 50 % de la dotation initiale : la performance absolue du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (Total Shareholder Return - TSR absolu) correspondant au rendement total pour l'actionnaire, et la performance relative du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone, appréciés annuellement sur trois années consécutives (2016, 2017 et 2018) et permettant l'acquisition des actions par tiers.

(4) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi que pour 50 % des actions attribuées, à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne (hors indexation) sur trois ans (2016, 2017 et 2018) supérieure ou égale à 3 %, et la performance moyenne du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR moyen), correspondant au rendement total pour l'actionnaire, sur trois ans (2016, 2017 et 2018) supérieure ou égale à 8 %.

(5) 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.

(6) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi que pour 50 % des actions attribuées, à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne (hors indexation) sur trois ans (2017, 2018 et 2019) supérieure ou égale à 2,5 % et la performance moyenne du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR moyen), correspondant au rendement total pour l'actionnaire, sur trois ans (2017, 2018 et 2019) supérieure ou égale à 8 %, mesurée en fin de période.

(7) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise: la performance absolue du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR absolu) mesurée en moyenne annuelle entre le 1er janvier 2017 et le 31 janvier 2019 pour 25 % de la dotation initiale, et la performance relative du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2017, mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 75 % de la dotation initiale.

Les plans d'attribution gratuite d'actions mis en place le 30 avril 2014 ont donné lieu à l'attribution définitive d'actions le 30 avril 2017 :

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions à titre gratuit	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'administration	Nombre de droits à actions annulés	Nombre d'actions attribuées définitivement au cours de l'exercice 2017
21/06/2013	30/04/2014	30/04/2017 (1)	30/04/2019	13 508	3 752	9 756
21/06/2013	30/04/2014	30/04/2017 (2)	30/04/2019	8 785	4 095	4 690
TOTAL						**14 446**

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise, portant chacun sur 50 % de la dotation initiale: la performance absolue du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR absolu) correspondant au rendement total pour l'actionnaire, et la performance relative du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone, appréciés annuellement sur trois années consécutives (2014, 2015 et 2016) et permettant l'acquisition des actions par tiers.

(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi que pour 50 % des actions attribuées, à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne sur trois ans (2014, 2015 et 2016) supérieure ou égale à 2 %, et la performance moyenne du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR moyen), correspondant au rendement total pour l'actionnaire, sur trois ans (2014, 2015 et 2016) supérieure ou égale à 6 %.

92 049 169
Nombre total d'actions

51 %
Proportion de flottant

SBF 120
Membre depuis 2009

Grand Quartier, Rennes

8

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8.1 Projets de résolutions **310**

8.1.1 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 310

8.1.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire 318

8.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre (15e résolution) **323**

8.1 PROJETS DE RÉSOLUTIONS

8.1.1 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolutions 1 et 2 – Approbation des comptes de l'exercice

Présentation

Dans le cadre des 1re et 2e résolutions, les actionnaires sont appelés à approuver les comptes sociaux puis les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2017 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

Les comptes de l'exercice ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Ces comptes ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes (cf. chapitre 3, § 3.1.3, p. 159 et suivantes, et § 3.2.3, p. 189 et suivantes).

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées auxdits rapports, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 287 280 180,51 euros.

L'Assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Elle prend acte, en outre, du virement au compte « Report à nouveau », conformément à la décision prise par l'Assemblée générale du 27 avril 2017, des dividendes alloués au titre de l'exercice 2016 aux actions détenues par la Société au jour de leur mise en paiement, représentant un montant total de 311 001,09 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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 2017 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées dans ces rapports, et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 86 666 milliers d'euros.

Résolution 3 – Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende

Présentation

Par la 3e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver la distribution d'un dividende de 1,09 euro par action, le dividende proposé correspondant ainsi à 88 % du FFO 2017, conformément à l'objectif annoncé par Mercialys (fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2017 et au moins stable par rapport à 2016), en hausse de 2,8 % par rapport à 2016.

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,41 euro par action mis en paiement le 23 octobre 2017, le solde du dividende s'élève à 0,68 euro par action.

Le détachement du solde du dividende interviendra le 30 avril 2018. La date de mise en paiement interviendra le 3 mai 2018.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

Bénéfice de l'exercice		287 280 180,51 €
Report à nouveau	(+)	112 725 649,20 €
Bénéfice distribuable	**(=)**	**400 005 829,71 €**
Dividende	(-)	100 333 594,21 €
Affectation au compte « Report à nouveau »	(=)	299 672 235,50 €

Chaque action recevra un dividende de 1,09 euro.

L'Assemblée générale ordinaire prend acte :

- que le montant du dividende décidé par elle et qui s'élève à 1,09 euro inclut le montant de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,41 euro par action mis en paiement le 23 octobre 2017 ;
- qu'en conséquence, le solde du dividende s'élève à 0,68 euro par action et sera mis en paiement le 3 mai 2018.

La distribution au titre du secteur exonéré représente 100 % du montant du dividende.

Les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) n'ouvrent pas droit à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158, 3.2° du Code général des impôts, seules les distributions de dividendes issus des bénéfices non exonérés de SIIC étant éligibles à cette réfaction.

L'Assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents se sont élevés à :

Exercice	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 %	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 %
31/12/2016			
Acompte (versé en 2016)	*0,43 euro*	*Néant*	*0,43 euro*
Solde (versé en 2017)	*0,63 euro*	*Néant*	*0,63 euro*
Total	**1,06 euro**	**Néant**	**1,06 euro**
31/12/2015			
Acompte (versé en 2015)	*0,76 euro*	*Néant*	*0,76 euro*
Solde (versé en 2016)	*0,57 euro*	*Néant*	*0,57 euro*
Total	**1,33 euro**	**Néant**	**1,33 euro**
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**

Résolution 4 – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 au Président-Directeur général

Présentation

Alors que le Code AFEP-MEDEF prévoyait un vote consultatif des actionnaires sur les rémunérations dues ou attribuées au Président-Directeur général au titre de l'exercice clos, la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « Loi Sapin II ») a introduit un vote contraignant des actionnaires (article L. 225-100, II, du Code de commerce).

Sous la 4e résolution, en application de l'article L. 225-100, II, du Code de commerce, il vous est donc demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur général, en raison de son mandat, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant en annexe 1, page 320 et suivantes, l'ensemble de ces éléments étant également présenté dans la partie du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4, paragraphe 4.2.2.1, B, page 239 et suivantes.

Il est rappelé que la rémunération fixe de Monsieur Éric Le Gentil demeure inchangée depuis le 1er mars 2015. Sa rémunération variable annuelle a progressé de 7 % comparé à 2016, notamment au regard du dépassement de 3 objectifs (contre 2 en 2016), à savoir le dépassement de l'impact *prorata temporis* des ouvertures 2017, le dépassement du TRI des projets ouverts en 2017 ainsi que le dépassement du spread de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC. La rémunération variable s'élève donc à la somme de 344 250 euros, et Monsieur Eric Le Gentil ne perçoit aucune rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2017.

En application des articles L. 225-37-2 et L. 225-100 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération du Président-Directeur général au titre de l'exercice 2017 est ainsi conditionné à l'approbation de la présente résolution par l'Assemblée générale.

Il est rappelé que les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Président-Directeur général au titre de 2017, ont été soumis, conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 27 avril 2017 qui les a approuvés (majorité de 70,85 %). Les éléments de rémunération variable dont le versement était conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale avaient dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. chapitre 4, § 4.2.2.1, A, p. 236).

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 au Président-Directeur général

L'Assemblée générale ordinaire, en application des articles L. 225-37-2 et L. 225-100 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 au Président-Directeur général, en raison de son mandat, tels que présentés dans ledit rapport.

Résolution 5 – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 au Directeur général délégué

Présentation

Alors que le Code AFEP-MEDEF prévoyait un vote consultatif des actionnaires sur les rémunérations dues ou attribuées au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos, la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « Loi Sapin II ») a introduit un vote contraignant des actionnaires (article L. 225-100, II, du Code de commerce).

Sous la 5e résolution, en application de l'article L. 225-100, II, du Code de commerce, il vous est donc demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général délégué, en raison de son mandat, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant en annexe 1, page 320 et suivantes, l'ensemble de ces éléments étant également présenté dans la partie du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4, paragraphe 4.2.2.1, C, page 243 et suivantes.

Il est rappelé que Monsieur Vincent Ravat a été nommé Directeur général délégué le 30 août 2016. À ce titre, la rémunération versée ou attribuée au titre de 2017 n'est donc pas comparable à la rémunération versée ou attribuée au titre de 2016.

La rémunération fixe de Monsieur Vincent Ravat a été fixée à la somme de 300 000 euros à compter du 1er mars 2017, versée pour deux tiers par Mercialys et pour un tiers par Mercialys Gestion, filiale à 100 % de Mercialys au sein de laquelle Monsieur Vincent Ravat exerce les fonctions de Directeur en charge de l'exploitation, de la commercialisation et du marketing. Sa rémunération variable annuelle s'élève à 172 800 euros et il ne perçoit aucune rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2017.

En application des articles L. 225-37-2 et L. 225-100 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération du Directeur général délégué au titre de l'exercice 2017 est ainsi conditionné à l'approbation de la présente résolution par l'Assemblée générale.

Il est rappelé que les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Directeur général délégué au titre de 2017, ont été soumis, conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 27 avril 2017 qui les a approuvés (majorité de 72,56 %). Les éléments de rémunération variable dont le versement était conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale avaient dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. chapitre 4, § 4.2.2.1, A, p. 236).

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 au Directeur général délégué

L'Assemblée générale ordinaire, en application des articles L. 225-37-2 et L. 225-100 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 au Directeur général délégué, en raison de son mandat, tels que présentés dans ledit rapport.

Résolutions 6 et 7 – Approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Président-Directeur général et du Directeur général délégué au titre de l'exercice 2018

Présentation

En application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Président-Directeur général et au Directeur général délégué en raison de leur mandat, doivent être soumis au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Sous les 6e et 7e résolutions, il vous est donc demandé d'approuver les principes et éléments composant la rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur général, et de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général délégué, arrêtés par le Conseil d'administration du 7 mars 2018 sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, tels qu'ils sont présentés au chapitre 4, paragraphe 4.2.3, page 246 et suivantes.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Président-Directeur général, au titre de l'exercice 2018

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président-Directeur général, en raison de son mandat, tels que détaillés dans ledit rapport.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Directeur général délégué, au titre de l'exercice 2018

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Directeur général délégué, en raison de son mandat, tels que détaillés dans ledit rapport.

Résolution 8 – Ratification de la cooptation de Madame Pascale Roque

Présentation

Sous la 8e résolution, il vous est proposé de ratifier la nomination de Madame Pascale Roque, nommée à titre provisoire par le Conseil du 24 octobre 2017, en remplacement de Monsieur Bernard Bouloc, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur.

Madame Pascale Roque est une administratrice indépendante, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Ratification de la cooptation, en qualité d'administratrice, de Madame Pascale Roque

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 24 octobre 2017, de Madame Pascale Roque, en qualité d'administratrice, en remplacement de Monsieur Bernard Bouloc, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, 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.

Résolutions 9 à 12 – Renouvellement du mandat de trois administrateurs et nomination d'une administratrice indépendante

Présentation

Le Conseil d'administration est actuellement composé de 12 administrateurs. Les 9e à 11e résolutions vous proposent, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le renouvellement, pour une durée de 3 ans, des mandats d'administrateur respectifs de Madame Victoire Boissier, de la société La Foréziennne de Participations et de la société Generali Vie (cf. présentation au § 4.1.1.1, B et D, p. 208, 218, 220 et 223).

La 12e résolution vous propose la nomination d'une nouvelle administratrice indépendante, Madame Dominique Dudan (cf. présentation au § 4.1.1.1, C, p. 222). Après des études scientifiques, Madame Dominique Dudan a rejoint le monde de l'immobilier. Admise comme Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), elle en est devenue Fellow. Entre 1996 et 2005, elle a occupé le poste de Directrice du développement au sein du groupe Accor Hotels & Resorts. Elle a ensuite rejoint HSBC Reim en tant que Directrice des opérations et membre du Directoire, puis BNP Paribas Reim en tant que Directrice générale adjointe et Directrice des fonds immobiliers réglementés. En 2009, Madame Dominique Dudan crée sa propre structure, Artio Conseil, tout en assurant le poste de Directrice générale de la société Arcole Asset Management. En janvier 2011, elle devient Présidente de Union Investment Real Estate France, fonction qu'elle occupe jusqu'en juillet 2015. Depuis 2015, elle est Senior Advisor chez LBO France Gestion, administratrice de la société Gecina et depuis 2017, membre du Conseil de surveillance de la société Swiss Life Reim (France). Madame Dominique Dudan est également membre de RICS France, de la Commission économique du MEDEF au titre du Groupement de Professions de Services, du Cercle des Femmes de l'Immobilier, du Club de l'Immobilier d'Ile-de-France, de l'Institut d'Études Immobilières et Foncières et de l'association VoxFemina. Elle est Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

Si vous approuvez ces propositions, le Conseil maintiendra la parité puisqu'il comprendra 50 % de femmes et 58,3 % d'administrateurs indépendants.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Victoire Boissier

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de Madame Victoire Boissier arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler Madame Victoire Boissier dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2021 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de la société La Foréziennne de Participations

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de la société La Foréziennne de Participations arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler la société La Foréziennne de Participations dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2021 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de la société Generali Vie

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de la société Generali Vie arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler la société Generali Vie dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2021 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Nomination de Madame Dominique Dudan en qualité d'administratrice

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration décide de nommer Madame Dominique Dudan en qualité d'administratrice pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2021 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Résolution 13 – Convention réglementée avec L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis

Présentation

Par la 13e résolution, le Conseil d'administration vous demande d'approuver l'avenant n° 1 à l'acte modificatif de la Convention cadre de Prestation de conseil du 23 mars 2015, consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis.

Dans le cadre de cette convention, Mercialys, en sa qualité de prestataire, s'engage à fournir une prestation de services fonctionnels pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux. Ces prestations de services peuvent recouvrir des missions d'Asset Management, des missions de commercialisation sur des sites en exploitation ou en projets (hors projets réalisés dans le cadre de la Convention de partenariat entre Mercialys et Casino), et des missions de marketing ou d'opérations stratégiques engagées et annoncées avant le lancement de l'offre.

Cet avenant n° 1 a pour objet de pouvoir faire bénéficier les filiales directement contrôlées par les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis des prestations réalisées par Mercialys et d'actualiser les conditions financières de la Convention s'élevant pour l'exercice 2017 à 280 000 euros (*vs* 208 000 euros précédemment), cette modification étant engendrée par le volume de projets mis en œuvre pour le compte de L'Immobilière Groupe Casino et de Plouescadis. Cet avenant a pris effet le 1er janvier 2017.

Ainsi au titre de 2017, Mercialys a perçu une rémunération d'un montant de 280 000 euros hors taxe contre 208 000 euros hors taxes en 2016.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Convention réglementée : approbation de l'avenant n° 1 à l'acte modificatif de la Convention cadre de Prestation de conseil conclu avec les sociétés 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 par l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve l'avenant n° 1 à l'acte modificatif de la Convention cadre de Prestation de conseil conclu avec les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis, entré en vigueur le 1er janvier 2017.

Résolution 14 – Achat par la Société de ses propres actions

Présentation

La 14e résolution renouvelle l'autorisation donnée au Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, d'acheter des actions de la Société. Le prix maximum d'achat reste fixé à 25 euros par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises serait limité à 10 % du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale. À titre indicatif, sur la base du capital au 31 janvier 2018, déduction faite des 202 115 actions détenues en propre, le montant maximal théorique que la Société pourrait consacrer à des achats d'actions serait de 225 millions d'euros, correspondant à 9 002 801 actions.

Dans le cadre de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 et sur la base des données au 31 janvier 2018, la Société a acquis 2 021 552 actions et cédé 2 079 869 actions.

Au 31 janvier 2018, la Société détenait 202 115 actions (0,22 % du capital) dont 44 427 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 157 688 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

Les objectifs du programme de rachat sont détaillés ci-dessous dans la 14e résolution ainsi que dans le descriptif du programme de rachat figurant au chapitre 7, paragraphe 7.1.2.3, page 295.

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

QUATORZIÈME 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 ou faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-5 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2273/2003 du 22 décembre 2003), en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une Charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe dans la limite prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le prix d'achat des actions ne devra pas excéder 25 euros (hors frais d'acquisition) par action de un (1) euro de nominal.

Cette autorisation pourra être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de la présente Assemblée générale, soit, à titre indicatif, 9 002 801 actions sur la base du capital au 31 janvier 2018, déduction faite des 202 115 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 225 millions d'euros, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne pourra excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

L'autorisation conférée au Conseil d'administration est donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la seizième résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2017.

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

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs dans les conditions légales et réglementaires applicables, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et toutes autres formalités, et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

8.1.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 15 – Attribution gratuite d'actions de la Société au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux

Présentation

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 27 avril 2017, dans sa 26e résolution, a autorisé votre Conseil d'administration, pour une durée de 38 mois, à attribuer gratuitement des actions de la Société au bénéfice des salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées et des mandataires sociaux de la Société. Les mandataires sociaux peuvent ainsi être bénéficiaires de cette autorisation, assujettie outre une condition de présence dans la Société et les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation de conditions de performance.

Toutefois, afin que la Société puisse bénéficier du nouveau régime introduit par la Loi de Finances pour 2018, il vous est proposé sous la 15e résolution, sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, d'annuler pour le solde non utilisé l'autorisation consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 dans sa 26e résolution, pour lui substituer une nouvelle autorisation, pour une durée réduite à 26 mois (seule modification).

Aucune modification n'est apportée au plafond maximal d'actions pouvant être attribuées dans le cadre d'attributions gratuites tel que fixé par la 26e résolution de l'Assemblée générale du 27 avril 2017.

La résolution proposée maintient ainsi à 0,5 % du capital social à la date de l'Assemblée du 27 avril 2017 (hors ajustements), le nombre total d'actions pouvant être attribué gratuitement sur 26 mois, ce plafond intégrant les attributions gratuites consenties en vertu de la 26e résolution de l'Assemblée générale du 27 avril 2017.

Il est rappelé que l'ensemble des plans d'attributions gratuites d'actions en cours de validité portent exclusivement sur des actions existantes, sans effet dilutif sur le capital. Le nombre total des actions existantes pouvant être attribuées de façon définitive au titre des attributions consenties et non encore définitivement acquises s'établit à 0,15 % du capital au 31 décembre 2017.

Tout comme l'autorisation consentie par l'Assemblée du 27 avril 2017, l'autorisation précise, conformément aux dispositions légales, que les actions seraient attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition dont la durée serait fixée par le Conseil d'administration, étant entendu que cette durée ne pourrait être inférieure à un an, et que les actions devraient être conservées par ces derniers pendant une durée fixée par le Conseil d'administration, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourrait être inférieure à 2 ans. Toutefois, dans la mesure où la période d'acquisition pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions serait au minimum de 2 ans, le Conseil d'administration serait autorisé à n'imposer aucune période de conservation pour les actions considérées. Par ailleurs, le Conseil d'administration serait autorisé à prévoir que, dans l'hypothèse de l'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la 2e ou la 3e des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou cas équivalent à l'étranger, les actions pourraient lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'administration, conformément et dans les conditions prévues par les dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5 du Code de commerce, à procéder, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel salarié de la Société ou de certaines catégories d'entre eux et aux mandataires sociaux, ainsi qu'aux membres du personnel salarié des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'actions de la Société, existantes ou à émettre ;
- décide que le nombre total des actions qui pourront être attribuées ne pourra excéder 0,5 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à ce jour, dont 0,15 % pour les mandataires sociaux, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés pour préserver les droits des bénéficiaires conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux dispositions contractuelles applicables ;
- décide qu'en ce qui concerne les mandataires sociaux de la Société, l'attribution définitive de la totalité des actions devra être assujettie, outre une condition de présence dans la Société et les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation de conditions de performance. Ces conditions de performance seront fixées par le Conseil d'administration en fonction de plusieurs critères comprenant *a minima* le taux de rentabilité pour l'actionnaire (*Total Shareholder Return* ou TSR) comparé avec celui des pairs. Elles seront appréciées sur une période minimale de trois exercices sociaux consécutifs.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à procéder, alternativement ou cumulativement, dans la limite fixée à l'alinéa précédent :

- à l'attribution d'actions provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues aux articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce ; et/ou
- à l'attribution d'actions à émettre par voie d'augmentation de capital ; dans ce cas, l'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à augmenter le capital social du montant nominal maximum correspondant au nombre d'actions attribuées et prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions à émettre.

L'Assemblée générale décide que les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, étant entendu que cette durée ne pourra être inférieure à un an, et que les actions devront être conservées par ces derniers pendant une durée fixée par le Conseil d'administration, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans. Toutefois, l'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration, dans la mesure où la période d'acquisition pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions serait au minimum de deux ans, à n'imposer aucune période de conservation pour les actions considérées. À toutes fins utiles, il est rappelé que le Conseil d'administration aura la faculté de déterminer des périodes d'acquisition et de conservation différentes selon les dispositions réglementaires en vigueur dans le pays de résidence des bénéficiaires. Par ailleurs, l'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à décider que, dans l'hypothèse de l'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou cas équivalent à l'étranger, les actions pourront lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

L'Assemblée générale décide que les attributions définitives d'actions aux salariés pourront être soumises à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performance que le Conseil d'administration déterminera.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions légales, à l'effet, dans les limites ci-dessus fixées :

- de déterminer l'identité des bénéficiaires, ou la ou les catégories de bénéficiaires des attributions d'actions, étant rappelé qu'il ne peut être attribué d'actions aux salariés détenant chacun plus de 10 % du capital social, et que l'attribution d'actions gratuites ne peut avoir pour effet de faire franchir à chacun de ces derniers le seuil de détention de plus de 10 % du capital social ;
- de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns ;
- de fixer les conditions et les critères d'attribution des actions, tels que, sans que l'énumération qui suit soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail ou du mandat social pendant la durée d'acquisition, et toute autre condition financière ou de performance individuelle ou collective ;
- de déterminer, dans les conditions et limites légales, les durées définitives de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions ;
- d'inscrire, le cas échéant, les actions gratuites attribuées sur un compte nominatif au nom de leur titulaire, mentionnant l'indisponibilité et la durée de celle-ci ;
- de lever l'indisponibilité des actions durant la période de conservation en cas de licenciement, de mise à la retraite, d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues par les dispositions de l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou de décès ;
- de doter, le cas échéant, une réserve indisponible affectée aux droits des attributaires, d'une somme égale au montant total de la valeur nominale des actions susceptibles d'être émises par voie d'augmentation de capital, par prélèvements des sommes nécessaires sur toutes réserves dont la Société a la libre disposition ;
- d'arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant d'attributions gratuites d'actions ;
- de procéder, le cas échéant, aux prélèvements nécessaires sur cette réserve indisponible afin de libérer la valeur nominale des actions à émettre au profit de leurs bénéficiaires ;
- en cas d'augmentation de capital, de modifier les statuts en conséquence et de procéder à toutes formalités nécessaires ;
- de procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement liés 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 vingt-six mois le délai pendant lequel le Conseil d'administration pourra faire usage de la présente autorisation. Elle met fin à l'autorisation ayant le même objet conférée par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 (26e résolution) pour sa partie non utilisée.

Résolution 16 – Pouvoirs pour formalités

Présentation

La 16e résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente Assemblée pour effectuer tous dépôts, publications ou formalités prescrits par la loi.

ANNEXE 1 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION DUE OU ATTRIBUÉE AU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL ET AU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ AU TITRE DE L'EXERCICE 2017

Rémunérations du Président-Directeur général au titre de l'exercice 2017 :

Eléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	**450 000 € (montant versé)**	Montant inchangé depuis le 1er mars 2015
Rémunération variable annuelle	**344 250 €** **(montant à verser sous réserve de l'approbation de la 4e résolution)**	Le montant de la part variable en pourcentage est décomposé comme suit : - au titre de la croissance organique des revenus locatifs à 7,5 % représentant 33,7 K€ ; - au titre de la croissance du FFO à 10 % représentant 45 K€ ; - au titre de la marge d'EBITDA à 0 % ; - au titre de l'impact *prorata temporis* des ouvertures 2017 à 10 % représentant 45 K€ ; - au titre du TRI des projets ouverts en 2017 à 9 % représentant 40,5 K€ ; - au titre de la vacance financière courante à 0 % ; - au titre du Spread à 10 % représentant 45 K€ ; - au titre des objectifs managériaux à 30 % représentant 135 K€. Au total, le montant de la part variable 2017 s'établit à 344 250 euros, correspondant à 76,50 % de sa rémunération fixe. Le détail de ces informations figurent au chapitre 4, paragraphe 4.2.2.1, B, 3, page 240.
Rémunération variable pluriannuelle	**182 812 €**	Monsieur Éric Le Gentil est bénéficiaire de deux dispositifs de rémunération variable long terme, mis en place, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, par les Conseils d'administration des 23 mars 2015 et 11 mars 2016. Ces rémunérations variables long terme ne seront versées qu'à l'issue d'un délai de 3 ans sous condition de présence ainsi que sous deux conditions de performance, dont les modalités et l'analyse des conditions de performance sont décrites au sein du chapitre 4, paragraphe 4.2.2.1, B, 4, page 240. S'agissant du dispositif de rémunération variable long terme, décidé par le Conseil d'administration du 23 mars 2015, Monsieur Éric Le Gentil percevra la somme de 182 812 €, sous réserve de l'approbation de la 4e résolution présentée à l'Assemblée générale. Il est tenu de réinvestir 75 % de la rémunération ainsi acquise, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximal, et doit conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de son mandat.
Rémunération exceptionnelle	**Sans objet**	Monsieur Éric Le Gentil ne percevra aucune rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2017, conformément à la politique de rémunération 2017, approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2017.

Eléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Attribution gratuite d'actions	**AGA valorisées à 97 116 €** **(Valorisation comptable des instruments attribués au titre de l'exercice antérieur)**	Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2017 (26e résolution), le Conseil d'administration du 27 avril 2017 a décidé d'attribuer 19 269 actions à Monsieur Éric Le Gentil, pouvant être portées à 28 904 en cas de surperformance des critères de performance. Cette attribution représente 0,02 % du capital. Les modalités et critères de performance sont décrits au chapitre 4, paragraphe 4.2.2.1, A, 1, c), page 236 et 237, et la valorisation au sein du chapitre 4, paragraphe 4.2.2.1, B, 6 page 242.
Jetons de présence	**50 000 € (montant versé)**	En tant qu'administrateur, Monsieur Éric Le Gentil perçoit un jeton de présence. Le montant individuel 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. Monsieur 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.
Avantages de toute nature	**14 301 €** **(Valorisation comptable)**	Le Président-Directeur général 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..
Indemnité de départ	**Sans objet**	Le Président-Directeur général ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.
Indemnité de non-concurrence	**-**	En cas de cessation de ses fonctions, le Président-Directeur général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Président-Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.
Régime de retraite supplémentaire	**Sans objet**	Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature.

Rémunérations du Directeur général délégué au titre de l'exercice 2017 :

Eléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	**300 000 €** **(montant versé)**	Rémunération mise en place à compter du 1er mars 2017, inchangée en 2018.
Rémunération variable annuelle	**172 800 €** **(montant à verser sous réserve de l'approbation de la 5e résolution)**	Le montant de la part variable en pourcentage est décomposé comme suit : - au titre de la croissance organique des revenus locatifs à 6 % représentant 18 K€ ; - au titre de la croissance du FFO à 8 % représentant 24 K€ ; - au titre de la marge d'EBITDA à 0 % ; - au titre de l'impact *prorata temporis* des ouvertures 2017 à 8 % représentant 24 K€ ; - au titre du TRI des projets ouverts en 2017 à 7,2 % représentant 21,6 K€ ; - au titre de la vacance financière courante à 0 % ; - au titre du Spread à 8 % représentant 24 K€ ; - au titre des objectifs managériaux à 20,40 % représentant 61,2 K€. Au total, le montant de la part variable 2017 s'établit à 172 800 euros, correspondant à 57,6 % de sa rémunération fixe. Le détail de ces informations figurent au chapitre 4, paragraphe 4.2.2.1, C, 3, page 244.
Rémunération variable pluriannuelle	**Sans objet**	Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	**Sans objet**	Aucune rémunération exceptionnelle n'a été mise en place au titre de l'exercice 2017 conformément à la politique de rémunération 2017, approuvée par l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2017
Attribution gratuite d'actions	**AGA valorisées à 43 163€** **(Valorisation comptable des instruments attribués au titre de l'exercice antérieur)**	Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2017 (26e résolution), le Conseil d'administration du 27 avril 2017 a décidé d'attribuer 8 564 actions à Monsieur Vincent Ravat, pouvant être portées à 12 846 en cas de surperformance des critères de performance. Cette attribution représente 0,01 % du capital Les modalités et critères de performance sont décrits au chapitre 4, paragraphe 4.2.2.1, A, 2, c), page 238 et 239, et la valorisation au sein du chapitre 4, paragraphe 4.2.2.1, C, 5 page 245.
Jetons de présence	**Sans objet**	Absence d'attribution.
Avantages de toute nature	**13 337 €** **(Valorisation comptable)**	Le Directeur général délégué est affilié au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise.. Il bénéficie également d'une voiture de fonction.
Indemnité de départ	**Sans objet**	Le Directeur général délégué ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.
Indemnité de non-concurrence	**-**	En cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général délégué serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général délégué une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.
Régime de retraite supplémentaire	**Sans objet**	Le Directeur général délégué ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

8.2 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUTORISATION D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES EXISTANTES OU À ÉMETTRE (15e RÉSOLUTION)

Assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2018 - résolution n° 15

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaire 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 et des mandataires sociaux de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 0,5 % du capital de la société, dont 0,15 % pour les mandataires sociaux.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 26 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 et Lyon, le 19 mars 2018

Les commissaires aux comptes,

KPMG S.A.	Ernst & Young et Autres CoAdditional
Isabelle Goalec *Associée*	Nicolas Perlier *Associé*

57
Centres commerciaux et actifs de centre-ville

878 288 m²
Surface locative brute

> 600
Nombre d'enseignes

La Galerie Espace Anjou, Angers

9

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9.1 Informations sur la Société 326

9.1.1 Historique de la Société 326

9.1.2 Informations générales 328

9.1.3 Acte constitutif et statuts 333

9.1.4 Documents accessibles au public 338

9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration 338

9.2 Autres informations réglementaires 347

9.2.1 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 347

9.2.2 Recherche et développement, brevets et licences 347

9.3 Commissaires aux comptes et responsable du document de référence 348

9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires 348

9.3.2 Attestation du responsable du document de référence 350

9.4 Tables de correspondance 351

9.4.1 Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2009 351

9.4.2 Rapport financier annuel 352

9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration 353

9.4.4 Rapport sur le Gouvernement d'entreprise 354

9.4.5 RSE 354

9.5 Index thématique et glossaire 356

9.5.1 Index thématique 356

9.5.2 Glossaire 359

9.1 INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ

9.1.1 Historique de la Société

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 m^2 créée ou restructurée. Par ailleurs, Mercialys a finalisé son programme de cession initié en 2012 visant un recentrage de portefeuille autour des actifs les plus pertinents avec la stratégie de l'entreprise. Au terme de ce plan de cession, le portefeuille de Mercialys au 31 décembre 2013 était constitué de 91 actifs dont 61 centres commerciaux, incluant une proportion de 74 % de grands centres commerciaux.

En 2014, Mercialys a dépassé ses objectifs. Grâce à la dynamique de son portefeuille, les centres commerciaux Mercialys ont surperformé le marché français. 2014 aura été également une année de fort recentrage de la croissance externe avec un montant record d'investissements bruts de 522 millions d'euros, au titre des livraisons, des projets en cours et des acquisitions. Au cours de 2014, les livraisons de nouveaux programmes se sont ainsi poursuivies à un rythme soutenu. La bonne performance de Mercialys démontre la solidité de son business model, résistant et créateur de valeur, assis à la fois sur les fondamentaux du secteur immobilier commercial et les atouts propres à Mercialys.

2015 constitue une année de réussites, Mercialys ayant démontré sa capacité à réaliser des transactions globales avec des enseignes internationales, mais aussi à attirer des enseignes nouvelles et innovantes. Ces succès se sont illustrés à la fois lors des re-commercialisations, de la commercialisation des projets de transformation de grandes surfaces alimentaires (GSA) et de cafétérias ou de grands projets tels que le retail park et l'extension de la galerie de Toulouse.

Une nouvelle phase d'alimentation du pipeline de développement est également intervenue en 2015, Mercialys ayant acquis dix GSA à transformer, soit à 100 %, soit à 51 % *via* des filiales détenues avec un investisseur tiers.

De plus, Mercialys continue à développer son modèle de foncière de proximité innovante en mettant en place un segment de commerce du centre-ville. Dans ce cadre, Mercialys a acquis auprès de Monoprix cinq sites à transformer pour 110,6 millions d'euros, engendrant un rendement net immédiat de 5,9 %. Des projets urbains de commerces ou mixtes seront réalisés à moyen terme sur ces sites pour un montant de capex d'environ 45 millions d'euros.

Tous ces investissements ont été réalisés en préservant une structure financière solide, le ratio d'endettement ressortant à 41,0 % et l'ICR à 5,1 x à fin 2015.

En 2016, Mercialys a réalisé d'excellentes performances opérationnelles. Ces performances sont l'illustration des leviers de transformation d'actifs existants sur les sites de Mercialys. Outre la réversion, la croissance organique a été engendrée notamment par la recommercialisation des cafétérias libérées par le groupe Casino, une nouvelle hausse à deux chiffres des loyers du Commerce Éphémère, et les extensions de galeries réalisées sur des surfaces d'hypermarchés.

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

9.1.2 Informations générales

9.1.2.1 DÉNOMINATION SOCIALE – NOM COMMERCIAL

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

9.1.2.2 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

La Société est identifiée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 424064707.

9.1.2.3 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.

9.1.2.4 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.

9.1.2.5 RÉGLEMENTATION SPÉCIFIQUE AUX ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

A. Règles applicables à la détention des actifs

1. 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.

2. 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 édifier selon un programme défini et engageant vis-à-vis du bailleur.

Le loyer est fixé 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. Il est libre de louer commercialement les constructions et d'en percevoir les loyers comme s'il était plein propriétaire du site.

À l'extinction du bail à construction, sauf clause contraire expressément prévue, le bailleur se voit transférer de plein droit la propriété des constructions édifiées par le preneur sur son terrain (galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées).

Ce retour des constructions au bailleur s'effectue usuellement 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, tout comme ses éventuels avenants (modificatif, cession, apports, résiliation) à la conservation des hypothèques dont dépendent les biens.

3. Bail emphytéotique

Dans d'autres cas, les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées ont été édifiées en vertu des baux emphytéotiques en vertu desquels, en contrepartie d'un loyer modique convenu, le bénéficiaire jouit du droit de pouvoir ou non édifier et 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 également 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.

4. 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 à construction ou le bail emphytéotique, doit être publié à la

conservation des hypothèques dès lors qu'il excède douze années.

5. 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, au bail emphytéotique et/ou au crédit-bail immobilier, sont régulièrement assujetties à des réglementations spécifiques, pour la bonne gestion de leur organisation juridique, 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.

B. 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 modifié 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 en conséquence 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.

C. 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.

D. 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 le Chapitre 2 du présent document de référence.

E. 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, naturels ou miniers, ou située dans une zone sismique de niveau supérieur à 1, ou dans le périmètre d'un Secteur d'Information sur les Sols, la Société est tenue, aux termes de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et du décret n° 2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les

locataires et de joindre l'état des risques naturels et technologiques au bail commercial.

Certains sites peuvent également être soumis aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (selon la loi du 19 juillet 1976) est une installation ou une activité qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement.

L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée. Selon le régime ICPE auquel est soumise l'installation (Déclaration - Déclaration contrôlée - Enregistrement - Autorisation), l'exploitant est tenu de remettre, tous les cinq ou dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

La Société détient à ce jour dans certains de ses immeubles des équipements et matériels à usage de production de froid et/ou de combustion, indispensables pour le confort de ses clients, parfois soumis à la réglementation ICPE.

Les moyens mis en œuvre pour la prévention des risques environnementaux sont détaillés dans le Chapitre 5 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.

F. 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, depuis l'arrêté du 13 juin 2017, l'effectif théorique de public pris en compte pour les magasins de type M de plus de 300 m² (hypermarchés, supermarchés, moyennes surfaces) tient désormais compte d'un ratio de 1 personne pour 3 mètres carrés (au sous-sol, RDC et 1er étage de la surface de vente), alors qu'il était jusqu'alors de 2/3 mètres carrés.

En outre, 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 catégories 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.

G. 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.

9.1.3 Acte constitutif et statuts

9.1.3.1 OBJET SOCIAL *(ARTICLE 3 DES STATUTS)*

La Société a pour objet en France ou à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités 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.

9.1.3.2 STIPULATIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION – RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A. Conseil d'administration

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.

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 fractions 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.

3. Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'administration

Président – Bureau du Conseil *(extrait des articles 17 et 20 des statuts)*

Le Conseil d'administration 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.

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.

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.

4. Pouvoirs du Conseil d'administration *(extrait de l'article 19 des statuts)*

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Il peut procéder, sur ses seules décisions et à tout moment, au changement de mode d'exercice de la Direction générale ; cette décision n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Conseil peut instituer des Comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions. Les Comités, dans leur domaine de compétence, émettent des propositions, recommandations et avis selon le cas.

Le Conseil autorise, dans les conditions légales, les conventions autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, les engagements de cautions, d'avals ou de garanties donnés au nom de la Société font l'objet d'une autorisation du Conseil. Cependant, le Conseil peut autoriser le Directeur général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, dans la limite d'un montant annuel global et, éventuellement, par engagement.

Sous réserve de toute interdiction légale, des délégations de pouvoirs, des mandats ou des fonctions limités à une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées peuvent être conférés à toutes personnes, administrateurs ou autres.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Société a mis en place, dans un règlement intérieur, un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la Direction de la Société (Chapitre 5 du présent document de référence)..

B. Mode d'exercice de la Direction générale

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.

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.

C. Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté le 22 août 2005 et modifié pour la dernière fois le 20 mars 2017 un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement figure à la section 9.1.5 du présent document de référence.

Il précise, d'une part, le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration et des Comités qu'il a institués en son sein, d'autre part, les modalités de contrôle et d'évaluation de son fonctionnement (voir Chapitre 4 du présent document de référence pour une description des différents Comités institués et des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction générale ainsi que du contrôle et de l'évaluation du Conseil d'administration).

9.1.3.3 DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

A. 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.

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.

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.

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.

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.

B. Droits de vote attachés aux actions

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.

2. Droits de vote double

L'Assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2015 a rétabli statutairement le principe « une action, une voix ». En application de l'article L. 225-123,3 du Code de commerce, il n'est pas conféré de droits de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire.

3. Limitation des droits de vote

Néant.

9.1.3.4 MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS *(EXTRAIT DES ARTICLES 7 ET 8 DES STATUTS)*

A. 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.

B. 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.

9.1.3.5 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

A. Forme des Assemblées générales *(extrait des articles 29 et 30 des statuts)*

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.

2. Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes les modifications autorisées par les lois sur les sociétés.

B. 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.

C. 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.

9.1.3.6 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.

9.1.4 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.

9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration

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

À cet effet, le Conseil d'administration a établi un règlement intérieur permettant d'intégrer également les principes du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (« Code AFEP-MEDEF »), ainsi que le guide d'application du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise auxquels il adhère et d'en organiser la mise en œuvre.

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

I. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 1 : Nomination des administrateurs

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale des actionnaires, pour une durée de trois années. Ils sont rééligibles à terme de mandat. Le Conseil d'administration est renouvelé en partie chaque année.

Les propositions de nominations sont préalablement examinées par le Comité des nominations et des rémunérations visé aux articles 9 et 11 ci-après.

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

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

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

Le Conseil d'administration veille à appliquer les principes directeurs du Code AFEP-MEDEF, concernant sa composition et en particulier au regard de la représentation des femmes et des membres indépendants, selon les modalités et critères proposés en particulier par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

Article 2 : Réunions et délibérations du Conseil d'administration

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Les administrateurs participant aux réunions du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité sauf en ce qui concerne l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion.

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

   Le Conseil d'administration peut également autoriser, sans voix délibérative, des personnes non-membres du Conseil d'administration à participer à ses réunions y compris par visioconférence ou télécommunication.

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

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

Article 3 : Procès-verbaux

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

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

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

Article 4 : Rémunération des membres du Conseil d'administration

1. Le Conseil d'administration peut recevoir, à titre de jetons de présence, une rémunération globale annuelle déterminée par l'Assemblée générale.
2. Le montant des jetons de présence ainsi alloué par l'Assemblée générale en application de l'article 22-I des statuts est réparti par le Conseil d'administration, sur proposition ou avis du Comité des nominations et rémunérations, selon les modalités suivantes :
   - une partie fixe forfaitaire attribuée à chacun des administrateurs ;
   - une partie variable déterminée en fonction des présences effectives aux séances du Conseil.

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

   Le Conseil d'administration fixe, s'il y a lieu, la rémunération du Président et du ou des Vice-Présidents du Conseil d'administration.

   Il peut également allouer des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats spéciaux confiés à ses membres.

   Les membres du Conseil peuvent se faire rembourser les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs mandats sur présentation des justificatifs.

   Chaque administrateur, personne physique ou morale ou représentant permanent, s'engage à détenir, un nombre d'actions de la Société correspondant à un montant au moins équivalent à une année de jetons de présence, ces actions pouvant être acquises au moyen desdits jetons de présence. Les actions acquises pour satisfaire à cette obligation doivent être détenues sous la forme nominative.

II. COMPÉTENCES ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 5 : Missions et pouvoirs du Conseil d'Administration

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

« Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaire et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. »

Le Conseil d'administration fixe également le mode d'exercice de la Direction générale de la Société, assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur général.

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

Il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la Société ainsi que sur ses perspectives à long terme.

A. Pouvoirs propres du Conseil d'administration

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

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

B. Autorisations préalables du Conseil d'administration

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi concernant les cautions, avals ou garanties au nom de la Société et les conventions réglementées visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé, à titre de mesure d'ordre interne, de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion réalisées par la Société en considération de leur nature ou lorsqu'elles dépassent un certain montant ainsi qu'il est précisé à l'article 8 ci-après.

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

Article 6 : Informations et communications au Conseil d'administration

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

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

Le Conseil est informé de manière régulière, et peut prendre connaissance à tout moment, de l'évolution de l'activité et des résultats du Groupe, des risques majeurs, de la situation financière, de la trésorerie ainsi que tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société. Le Directeur général communique au Conseil d'administration au moins une fois par trimestre les informations suivantes :

- un état de l'activité de la Société et de ses principales filiales comprenant notamment les chiffres d'affaires et l'évolution des résultats ;
- un suivi des investissements et désinvestissements ;
- le tableau d'endettement et l'état des lignes de crédit dont disposent la Société et ses principales filiales ;

- un état des conventions, visées par l'article L. 225-39 du Code de commerce, conclues au cours du trimestre précédent ;
- le tableau des effectifs de la Société et de ses principales filiales.

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

Les membres du Conseil reçoivent également les informations relatives à l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la Société.

Les administrateurs peuvent demander à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe y compris hors la présence des dirigeants mandataires sociaux sous réserve que ceux-ci en aient été informés au préalable.

Entre les séances du Conseil, les administrateurs reçoivent toutes les informations importantes concernant la Société et notamment tout document diffusé par la Société aux actionnaires.

Article 7 : Le Président du Conseil d'administration

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

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

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

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

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

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

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

Article 8 : La Direction générale

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

Cependant, le Conseil d'administration a décidé de soumettre à son autorisation préalable, à titre de mesure d'ordre interne, les opérations suivantes :

- toutes opérations susceptibles d'affecter la stratégie de la Société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tous accords de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et/ou de ses filiales ;
- toute opération ou engagement lorsqu'elle ou il dépasse un montant supérieur à dix millions (10 000 000) d'euros et notamment :
  - toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières ;
  - toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles ;
  - tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs ;
  - toute acquisition ou cession de biens ou droits immobiliers ;
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement ;
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt emprunt, crédit ou avance de trésorerie ;
  - toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Toutefois, le seuil de dix millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au groupe Mercialys. Il en est de même des projets, objets de la convention de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration en application des dispositions de ladite convention.

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

Par ailleurs, le Directeur général peut être autorisé pour une durée renouvelable d'une année, à effectuer dans la limite des

montants globaux fixés chaque année par le Conseil d'administration, les opérations suivantes :

- Cautions, avals et garanties :

  Le Directeur général est autorisé, pour une durée d'un an, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, pour le compte de ses filiales et à due concurrence de sa participation, dans la limite d'un montant global annuel de 100 millions d'euros, et d'un montant par engagement de 10 millions d'euros.
- Emprunts, lignes de crédits confirmées, tous contrats de financement et avances de trésorerie :

  Le Directeur général est autorisé à négocier et à mettre en place, en ce compris leur reconduction, prorogation ou renouvellement, des emprunts, des lignes de crédit confirmées, des avances de trésorerie ainsi que tous contrats de financement, syndiqués ou non, dans la limite d'un montant annuel de 100 millions d'euros.
- Billets de trésorerie :

  Le Directeur général est autorisé, pour une durée d'un an à négocier et mettre en place un programme de billets de trésorerie d'un montant maximum de 500 millions d'euros et à négocier et émettre des billets de trésorerie pour un encours maximum de 500 millions d'euros.
- Émission d'obligations

  Le Directeur général est autorisé à émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel de 100 millions d'euros et, à ce titre, à en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché y afférentes.

  Le Directeur général peut déléguer tout ou partie des pouvoirs ainsi conférés, sauf en matière d'émission d'obligations. Il informera régulièrement le Conseil d'administration de la mise en œuvre des autorisations conférées.

L'ensemble de ces autorisations s'appliquent aux opérations concernant tant la Société que les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

La durée des fonctions du Directeur général est librement fixée par le Conseil d'administration sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur général atteint par la limite d'âge, fixée à soixante-quinze (75) ans, se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

En cas d'empêchement temporaire du Directeur général, le Conseil d'administration procède, à titre provisoire, à la nomination d'un Directeur général dont les fonctions prendront fin à la date où le Directeur général est de nouveau à même d'exercer ses fonctions.

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur général délégué.

Le nombre maximum des Directeurs généraux délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs généraux délégués. Ces derniers disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur général, le Directeur général ou chacun des Directeurs généraux délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

III. COMITÉS

Article 9 : Comités techniques – Dispositions communes

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

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

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

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

Chaque Comité définit la fréquence de ses réunions.

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

Le procès-verbal de chaque réunion d'un Comité est établi, sauf disposition particulière, sous l'autorité du Président de ce Comité et transmis aux membres du Comité. Il est également mis à la disposition de l'ensemble des membres du Conseil dès son approbation par le Comité. Le Président du Comité rend compte au Conseil d'administration des travaux du Comité.

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

Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil d'administration.

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

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

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

Article 10 : Comité d'audit, des risques et du développement durable

10.1 Composition – Organisation

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable 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, des risques et du développement durable 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, des risques et du développement durable peut faire appel dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable 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, des risques et du développement durable établit une charte, approuvée préalablement par le Conseil d'administration, décrivant son organisation, son fonctionnement, ses compétences et ses attributions.

10.2 Missions et attributions du Comité d'audit, des risques et du développement durable

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

10.2.1 Examen des comptes et des états financiers

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable 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, des risques et du développement durable prend connaissance des états financiers annuels et semestriels de la Société et du Groupe et des rapports y afférents avant qu'ils ne soient arrêtés par le Conseil. Il s'assure de leur cohérence avec les informations dont il a par ailleurs connaissance en considérant le caractère approprié des principes et choix comptables utilisés et leur conformité avec les normes comptables en vigueur.

Dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration de l'information financière, il formule le cas échéant, des recommandations pour en garantir l'intégrité.

Il examine les modalités d'arrêté des comptes ainsi que la nature, l'étendue et le résultat des travaux mis en œuvre par les Commissaires aux comptes à cette occasion au sein de la Société et ses filiales.

À ce titre, le Comité d'audit, des risques et du développement durable entend les Commissaires aux comptes, y compris hors la présence des représentants de la Société et reçoit communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions.

10.2.2 Commissaires aux comptes

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable organise la procédure de sélection des Commissaires aux comptes et est informé de celle mise en œuvre au sein des filiales du Groupe. À ce titre, il examine et formule une recommandation sur les candidatures à présenter à la désignation ou au renouvellement par l'Assemblée générale, laquelle est portée à la connaissance du Conseil d'administration et élaborée conformément à la réglementation applicable.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable s'assure du respect par les Commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers, des conditions d'indépendance définies par la législation applicable. Il examine notamment, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et ses filiales et formule un avis sur les honoraires sollicités.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable approuve la fourniture des services autres que la certification des comptes qui peuvent être fournis par les Commissaires aux comptes ou les membres de leur réseau conformément à la législation applicable. Il définit la procédure d'approbation dans les conditions le cas échéant précisées par les autorités compétentes.

Il suit la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable rend compte au Conseil d'administration des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus.

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

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable 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, des risques et du développement durable 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, des risques et du développement durable 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 et des risques, consiste sur la base des dossiers remis par la Direction générale pour chaque convention et/ou opération concernée, à évaluer l'équilibre de la transaction et l'adéquation de la procédure suivie pour en arrêter les termes. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable rend un avis qui est transmis à la Direction générale et mis à la disposition du Conseil d'administration.

Article 11 : Comité des nominations et des rémunérations

11.1 Composition – Organisation

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

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

Le Comité des nominations et des rémunérations dispose, en relation avec le Directeur général, de la collaboration de la Direction des Ressources Humaines ainsi que de la Direction Administrative et Financière du Groupe, en particulier lors de l'information du Comité sur la politique de rémunération des principaux dirigeants non mandataires sociaux.

Il pourra faire appel dans l'accomplissement de sa mission à tout conseil et expert extérieur qu'il jugera utile.

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

11.2 Missions et attributions du Comité des nominations et des rémunérations

11.2.1 Missions en matière de rémunérations

Le Comité a pour mission :

- de préparer la fixation de la rémunération du Directeur général et, le cas échéant, du ou des Directeurs généraux délégués, et, de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- d'apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur général et, s'il y a lieu, le ou les Directeurs généraux délégués bénéficient ;
- de procéder à l'examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

11.2.2 Missions en matière de Gouvernance

Le Comité a pour mission :

- d'examiner la composition du Conseil d'administration ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions d'administrateurs, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions de Directeur général et, s'il y a lieu, de Directeur général délégué ;
- d'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants de la Société et de ses filiales ;
- de formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des administrateurs et des censeurs ;
- d'apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société. Le Comité peut se saisir de toute situation de conflit d'intérêts potentiel ou avéré d'un administrateur et décider des suites à y donner ;
- de mettre en œuvre l'évaluation régulière du Conseil d'administration et de veiller au respect de l'application des règles de gouvernance au sein du Conseil au regard du Code AFEP-MEDEF et du guide d'application du Haut Comité de Gouvernement d'entreprise.

Article 12 : Comité des investissements

12.1 Composition – Organisation

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

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

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

Le Comité des investissements dispose, en relation avec le Directeur général, de la collaboration des directions fonctionnelles et opérationnelles de la Société et de ses filiales concernées.

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

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

12.2 Missions et attributions du Comité des investissements

Le Comité des investissements a pour attribution :

- d'examiner la stratégie d'investissement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements réalisés ;
- d'examiner et de formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- d'étudier et de formuler un avis sur les projets d'investissement ou de désinvestissement soumis à autorisation préalable du Conseil d'administration ainsi que précisé à l'article 8 ;
- d'examiner et de formuler un avis (i) sur toutes les renégociations (annuelles ou autres) relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, (ii) sur tous projets, objets de ladite convention, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration en application des dispositions de ladite convention ainsi que (iii) sur toutes décisions requises du Conseil d'administration au titre de ladite convention ;
- de procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

Le Comité des investissements a également, dans le cadre de la Charte relative aux conventions entre parties liées, la possibilité d'être saisi d'opérations significatives conclues entre d'une part 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.

IV. LES CENSEURS

Article 13 : Les censeurs

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

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

Tout censeur est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel il atteint l'âge de quatre-vingt (80) ans.

Les censeurs assistent aux réunions du Conseil d'administration ; dans ce cadre ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

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

V. DÉONTOLOGIE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 14 : Principes

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

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

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

Article 15 : Information des administrateurs

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

Les administrateurs ont le devoir de demander l'information nécessaire dont ils estiment avoir besoin pour accomplir leur mission. À cet effet, ils doivent réclamer dans les délais appropriés au Président les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités du Groupe, ses métiers et secteurs d'activité ainsi que sur des aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances.

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

Bien qu'étant lui-même actionnaire, chaque administrateur est le représentant de tous les actionnaires et doit agir en toute circonstance dans l'intérêt social de la Société.

Chaque administrateur est tenu à une obligation de loyauté à l'égard de la Société. Il ne prend aucune initiative qui pourrait nuire aux intérêts de la Société ou des sociétés du Groupe.

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

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

Chaque administrateur doit consulter le Président avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations et des rémunérations ou le Conseil d'administration de ces questions.

Article 17 : Contrôle et évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

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

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

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

Les administrateurs non exécutifs se réunissent, au moins une fois par an, hors la présence des administrateurs exécutifs ou internes, sur tout sujet.

Article 18 : Présence des administrateurs – Cumul des mandats

Chaque administrateur est tenu de se conformer aux dispositions légales en vigueur régissant le cumul des mandats, ainsi qu'aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

Chaque administrateur informe la Société des mandats exercés dans d'autres sociétés françaises ou étrangères. Il porte à la connaissance de la Société tout nouveau mandat ou responsabilité professionnelle dans les meilleurs délais. Lorsqu'il exerce des fonctions exécutives dans la Société, il doit en outre recueillir l'avis du Conseil d'administration avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée extérieure au Groupe.

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

Article 19 : Confidentialité

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

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

Article 20 : Détention d'actions – Transactions sur les titres de la Société

Toutes les actions de la Société détenues par un administrateur, ses enfants mineurs non émancipés ou son conjoint non séparé de corps, doivent être inscrites en compte nominatif. Par ailleurs, chaque administrateur informe la Société du nombre de titres de la Société qu'il détient au 31 décembre de chaque année, lors de toute opération financière ou à tout moment sur demande de la Société.

Chaque membre du Conseil d'administration s'engage à se conformer aux dispositions du Code de déontologie boursière relatif à la prévention de l'utilisation d'informations privilégiées et aux opérations sur titres dont le texte lui a été communiqué, et à toute disposition législative ou réglementaire applicable.

En particulier, en application de l'article 19 du règlement (UE) n° 589/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché et de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, chaque administrateur est tenu d'informer l'Autorité des marchés financiers et la Société des opérations effectuées sur les instruments financiers de la Société, dans les conditions précisées par le Code de déontologie boursière. Sont également concernées les personnes étroitement liées aux membres du Conseil d'administration. Les administrateurs doivent notifier aux personnes qui leur sont étroitement liées leurs obligations déclaratives et notifier à la Société la liste de ces personnes et la mettre à jour.

L'attention des administrateurs est attirée sur le fait qu'ils sont susceptibles d'être détenteurs d'informations privilégiées et qu'ils doivent s'assurer, avant toute opération sur les instruments financiers de sociétés, de ne pas être en situation d'initié.

Ainsi, tel que précisé dans le Code de déontologie boursière en cas de détention d'une information privilégiée, les administrateurs doivent notamment s'abstenir de réaliser, directement ou indirectement, ou par personne interposée, toute opération sur les instruments financiers auxquels se rapporte l'information privilégiée, ou les instruments auxquels ces instruments financiers sont liés, ou de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'aura pas été rendue publique.

Par ailleurs, chaque administrateur doit également s'abstenir de réaliser, pour son compte propre ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, toute transaction se rapportant aux instruments financiers de la Société pendant le délai de 30 jours précédant la publication des comptes semestriels et annuels et pendant le délai de 15 jours précédant la publication du chiffre d'affaires trimestriel de la Société, ainsi que le jour desdites publications des comptes annuels, semestriels et du chiffre d'affaires trimestriel.

VI. ADOPTION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le présent règlement intérieur a été approuvé par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005. Sa dernière mise à jour a été approuvée par délibération du 20 mars 2017.

9.2 AUTRES INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

9.2.1 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 au chapitre 7, paragraphe 7.2, page 300 et suivantes..

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 prévu 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 au paragraphe 9.1.3.2, page 333 et suivantes.

Les pouvoirs du Conseil d'administration sont décrits au chapitre 4, paragraphe 4.1.2, page 225 et 226, et au paragraphe II, page 340. En matière d'émission d'actions et de rachat d'actions, les délégations conférées au Conseil d'administration sont indiquées au chapitre 7, paragraphe 7.2.2, page 301. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont mentionnés dans le chapitre 6, paragraphe 6.2, page 277 et suivantes.

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

Les contrats de financement bancaires incluent une clause dans laquelle il est mentionné que la dette peut, sur demande d'un établissement prêteur, devenir immédiatement remboursable dans le cas d'un changement de contrôle. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif dans chacun des cas suivants :

- au cas où la part du capital et des droits de vote détenu par le groupe Casino dans la Société deviendrait inférieure à 20 % ou ;
- au cas où une entité autre que Casino, Guichard-Perrachon et/ou ses filiales, agissant seule ou de concert avec un tiers, détiendra directement ou indirectement plus de 50 % du capital ou des droits de vote de la Société.

Par ailleurs, le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 650 millions d'euros, mis en place le 26 décembre 2012, arrivant à échéance le 26 mars 2019, 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 et le contrat d'émission obligataire, réalisée dans le cadre d'un placement privé le 25 octobre 2017, pour un montant de 150 millions d'euros 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, les sociétés qui la contrôlent ou 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.

9.2.2 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.

9.3 COMMISSAIRES AUX COMPTES ET RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires

9.3.1.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

Ernst & Young et Autres

12, place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Associé signataire : Nicolas Perlier (depuis l'exercice 2016).

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

Renouvellement : Assemblée générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du dernier mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

KPMG S.A.

Tour Eqho

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

Associé signataire : Isabelle Goalec (depuis l'exercice 2016).

Date du premier mandat : 6 mai 2010

Renouvellement : Assemblée générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

9.3.1.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

Auditex

Suppléant d'Ernst & Young et Autres

12, place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Date du premier mandat : 6 mai 2010

Renouvellement : Assemblée générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Salustro Reydel

Suppléant de KPMG S.A.

Tour Eqho

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

Date du premier mandat : 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

9.3.1.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE

Exercices couverts [1] : 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016

	Ernst & Young				KPMG S.A.			
	Montants (HT)		%		Montants (HT)		%	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés [2]								
- Émetteur (société mère)	151 500	141 500	57 %	55 %	151 500	141 500	80 %	75 %
- Filiales intégrées globalement	56 100	55 000	21 %	21 %	24 800	24 400	13 %	13 %
Services autres que la Certification des Comptes [3]								
- Émetteur (société mère)	12 500	23 000	5 %	9 %	12 500	23 000	7 %	12 %
- Filiales intégrées globalement	12 500	7 500	5 %	4 %	0		-	-
Sous-total	**232 600**	**227 000**	**88 %**	**89 %**	**188 800**	**188 900**	**100 %**	**100 %**
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement [4]								
Juridique, fiscal, social			-	-			-	-
Autres	31 000	29 000	12 %	11 %	-	-	-	-
Sous-total	**31 000**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**263 600**	**256 000**	**100 %**	**100 %**	**188 800**	**188 900**	**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.

9.3.2 Attestation du responsable du document de référence

Responsable du document de référence

Éric Le Gentil, Président-Directeur général

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion (cf. table de concordance figurant en page 353), présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :
  le rapport de gestion, les comptes consolidés, les comptes annuels de la Société ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le document de référence de l'exercice 2016 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 mars 2017, sous le numéro de dépôt D.17-0212, respectivement aux pages 17 à 59, 207 à 257 et 259 à 289.
- Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :
  le rapport de gestion, les comptes consolidés, les comptes annuels de la Société ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le document de référence de l'exercice 2015 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 mars 2016, sous le numéro de dépôt D.16-0199, respectivement aux pages 13 à 53, 185 à 233 et 235 à 263.

Les informations incluses dans ces deux documents de référence autres que celles visées ci-dessus, sont le cas échéant, remplacées ou mises à jour par les informations incluses dans le présent document de référence. Ces deux documents de référence sont accessibles au siège social de la Société et sur le site Internet www.mercialys.fr.

Paris, le 19 mars 2018,

Éric Le Gentil

Président-Directeur général

9.4 TABLES DE CORRESPONDANCE

9.4.1 Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2009

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	350
1.2. Attestation du responsable du document de référence	350
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	**348**
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	**34 à 51**
4. FACTEURS DE RISQUES	**254 à 272**
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
5.1. Histoire et évolution de la Société	
5.1.1. Dénomination sociale	328
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement	328
5.1.3. Date de constitution et durée de la Société	328
5.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable	328
5.1.5. Historique de la Société	326 à 327
5.2. Investissements	36, 47, 48, 106, 129 à 132, 165
6. APERÇUS DES ACTIVITÉS	**30 à 33**
7. ORGANIGRAMME	
7.1. Description sommaire du Groupe	284
7.2. Liste des filiales importantes	285 à 289
8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	
8.1. Propriétés immobilières - immobilisations corporelles	52 à 60, 129
8.2. Aspects environnementaux	76 à 87
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
9.1. Situation financière	31 à 55, 137 à 141
9.2. Résultat d'exploitation	34 à 51
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
10.1. Informations sur les capitaux	35, 105, 164
10.2. Flux de trésorerie	36, 106, 165
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement	45 à 47, 137 à 140, 178 à 180
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	**347**
12. INFORMATION SUR LES TENDANCES	**49**
13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	**49**
14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	
14.1. Composition des organes d'administration et de direction	202 à 230
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction générale	233
15. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	
15.1. Rémunération versée et avantages en nature	234 à 250
15.2. Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages	242, 245

	Pages
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1. Date d'expiration des mandats	206 à 222
16.2. Contrats de services liant les membres du Conseil d'administration à la Société ou à l'une de ses filiales	233
16.3. Informations sur les Comités du Conseil d'administration	228 à 231
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	202
17. SALARIÉS	
17.1. Nombre de salariés	88
17.2. Participations et stock-options	90, 306
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	90
18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1. Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	302 à 304
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	**154, 184, 185, 277 à 283**
20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS	
20.1. Informations financières historiques	34 à 51, 104 à 158, 160 à 188, 350
20.2. Informations financières pro forma	n/a
20.3. États financiers	104 à 158, 160 à 188
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	159, 189, 350
20.5. Date des dernières informations financières	31 décembre 2017
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	n/a
20.7. Politique de distribution des dividendes	296
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	270 à 271
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	37 à 50
21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
21.1. Capital social	300
21.2. Acte constitutif et statuts	333 à 337
22. CONTRATS IMPORTANTS	**277 à 283**
23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERT ET DÉCLARATION D'INTÉRÊT	**55 à 60**
24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	**338**
25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	**187, 268 à 269**

9.4.2 Rapport financier annuel

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	160 à 188
Comptes consolidés	104 à 158
Rapport de gestion	353
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	350
Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	159, 189
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	354
Observations des Commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce	191

9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration

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	30 à 33, 37, 169
Résultats de l'activité de la Société, de ses filiales et des sociétés qu'elles contrôlent	37 à 42
Indicateurs clés de performance	38
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	39 à 54
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	284
Délais de paiement des fournisseurs et des clients	199
Progrès réalisés ou difficultés rencontrées	37 à 49
Description des principaux risques et incertitudes, notamment :	254 à 272
- les risques financiers liés aux effets du changement climatique	272
- les risques de marché (taux, change, actions)	264 à 266
Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	254 à 257
Indications sur l'utilisation des instruments financiers : objectifs, politique de la Société en matière de gestion des risques financiers	258 à 259
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	49
Évolution prévisible et perspectives d'avenir	49
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	305
Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable	64 à 94
Informations sur la politique du risque d'accident technologique	n/a
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (et consolidés)	110, 167
Principaux actionnaires et répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2017	303
État de la participation des salariés au capital social	305
Achat et ventes d'actions propres	293 à 296
Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat	296, 311
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	297
Activités de la Société en matière de recherche et développement	347
Observations formulées par le Comité d'entreprise sur la situation économique et sociale	n/a
Rapport sur la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)	63, 101
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	349
Annexes	
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	198

9.4.4 Rapport sur le Gouvernement d'entreprise

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 sur le Gouvernement d'entreprise du Conseil d'administration prévu par les articles L. 225-37 et L. 225-37-4 du Code de commerce :

	Pages
Mode de Direction générale de la Société	225
Mandats et fonctions des mandataires sociaux	206 à 222
Composition, ainsi que les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil	202 à 205, 226 à 231
Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration	203
Limitations des pouvoirs du Directeur général	225
Rémunération des mandataires sociaux	234 à 250
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	305
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	233
Suivi des délégations en matière d'augmentation de capital	301
Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	336
Référence à un code de gouvernement d'entreprise	202
Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	347
Observations des Commissaires aux comptes sur rapport sur le gouvernement d'entreprise	191

9.4.5 RSE

Afin de faciliter la lecture du présent document, le tableau synthétique suivant permet d'identifier les informations minimales requises par les articles L. 225-102-1 et ensuite le R. 225-105 du Code de commerce.

Article R. 225-105 du Code du commerce (loi Grenelle 2)	Pages
L'effectif total	88
La répartition des salariés par sexe	91
La répartition des salariés par âge	92
La répartition des salariés par zone géographique	96
Les embauches	89
Les licenciements	89
Les rémunérations	90
L'évolution des rémunérations	90
L'organisation du temps de travail	88
L'absentéisme	94
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	93
Le bilan des accords collectifs	93
Les conditions de santé et sécurité au travail	93, 94
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et sécurité au travail	93
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	93
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	89
Le nombre total d'heures de formation	89
Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes	91
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	92
La politique de lutte contre les discriminations	91, 92
Les actions engagées pour prévenir la corruption	87, 88
La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives au respect de la liberté d'association	87, 88, 96

Article R. 225-105 du Code du commerce (loi Grenelle 2)	Pages
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	96
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	96
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	96
L'impact territorial, économique et social de l'activité de la Société en matière d'emploi et de développement régional	74, 75
Les autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	87, 96
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	64, 67, 76, 77
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	90
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	72, 73
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	76 à 87
Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets	84, 85
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	74
Les mesures en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire	96
La consommation d'eau	86
L'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	96
Consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	96
Consommation d'énergie	78
Les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	77, 78
Les rejets de gaz à effet de serre	80 à 82
Le recours aux énergies renouvelables	79, 80
L'utilisation des sols	96
Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	85
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	80
Les conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit	80
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	96
L'impact territorial, économique et social de l'activité de la Société sur les populations riveraines ou locales	74, 75
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)	70
Les actions de partenariat ou de mécénat	74
La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	74
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	74
Les résultats des enquêtes de satisfaction client	71, 72
L'importance de la sous-traitance	74
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	72, 73

9.5 INDEX THÉMATIQUE ET GLOSSAIRE

9.5.1 Index thématique

Thèmes	Pages
Achats responsables	12, 13, 64, 65 66, 68, 74
Acquisitions	106,114,121,130,156,157, 165, 169, 174, 184
Actif net réévalué	3, 19, 30, 33, 38, 50, 359, 360
Actionnariat	25, 46, 147, 268, 300 à 307
Actions gratuites	148, 242, 245 à 247, 261, 301, 306, 323
Actions propres	147, 176, 294
Administrateur	22, 23, 156, 202 à 250, 261
Agences de notation	3, 15, 26, 46, 68, 69, 75, 265
Agenda financier	27, 299
Assemblée générale	25, 27, 310 à 323, 336 à 338
Assurances	264, 269
Bilan	35, 105, 164
Biodiversité	12, 13, 65, 66, 68, 85
Bourse	292 à 299
Capitaux propres	46, 107, 146, 147, 176, 177
Cartographie	254 à 260
CDP	3, 25, 68, 69, 81
Certifications environnementales	12, 13, 65, 66, 68, 69, 76, 77
Cessions	3, 32, 47, 106,121, 165, 174, 182
Changement climatique	12, 13, 20, 65, 66, 68, 80 à 83
Charges de personnel	42, 124, 171
CNCC	2, 18, 75, 131, 132, 207, 236, 238, 240, 244, 247, 249, 298, 359
Code AFEP-MEDEF	22, 24, 202 à 250, 259
Collaborateurs	12, 13, 14, 17, 20, 21, 65, 66, 68, 87 à 94, 158, 255
Comité d'audit, des risques et du développement durable	23, 67, 228, 229, 254, 255
Comité de direction	24, 91, 225
Comité de prévention des risques	21, 254, 255
Comité des investissements	23, 230, 231
Comité des nominations et des rémunérations	23, 229, 230
Commissaires aux comptes	158, 159, 186, 189, 254, 255, 258 à 260, 348, 349
Compte de résultats	34, 104, 163
Comptes consolidés	104 à 162, 258, 259
Comptes sociaux	163 à 199
Conflits d'intérêts	231 à 233
Conseil d'administration	202 à 250, 254, 255, 338 à 346
Contrat de liquidité	293 à 295
Conventions	154, 155, 257, 277 à 283
Corruption	87, 88, 272
Déchets	65, 66, 68, 84, 85
Délais de paiement	199, 267
Dette financière	15, 33, 45, 139, 140, 141, 265
Développement économique local	12, 13, 21, 65, 66, 68, 74, 75
Dialogue social	93

Thèmes	Pages
Directeur général délégué	22 à 25, 202 à 250
Diversité	12, 13, 65, 68, 91, 92
Dividendes	19, 27, 36, 46, 47, 49, 106, 150, 177
Eau	12, 13, 65, 66, 68, 86, 87
EBITDA	38, 42, 43, 46, 140, 179, 236, 238, 240, 244, 247, 249, 265, 320, 322, 359
Energie	12, 13, 20, 65, 66, 68, 77 à 80
Energies renouvelables	65, 79, 80
Engagements hors bilan	152, 153, 182, 183
Enseignes	13, 65, 66, 68, 71, 72, 262, 266
Environnement	12, 13, 16, 20, 65, 66, 68, 76 à 87, 272
Environnement économique	262, 266
EPRA	3, 19, 26, 30, 33, 38, 49 à 51, 75, 98, 99, 237, 238, 240, 241, 247, 249
Ethique	13, 21, 65, 68, 74, 75, 87, 88, 272
Evénements post clôture	49, 158, 186
Expertises	5, 9, 33, 47 à 49, 52 à 60, 130 à 133, 167, 168, 265
Faits marquants	37, 38, 69, 114, 169
Formation	12, 65, 68, 89
Fournisseurs	12, 17, 21, 66, 73, 74, 141, 180, 199, 262
Franchissements de seuils	304
Gestion des riques	21, 145, 147, 254 à 272
Gouvernance	21 à 25, 202 à 250, 255
GRESB	3, 26, 27, 68, 69, 247, 249
Impôts	43, 125 à 127, 141, 169, 173
ISR	12, 20, 26, 66, 68, 69, 75
Jetons de présence	234, 235
Livraisons	3, 9, 31, 32, 38, 47
Loyers	2, 19, 30, 39 à 41, 122, 123, 170, 262, 266
Mandat	205 à 222
Mandataires sociaux	22 à 25, 202 à 250, 261
Marque	10, 11, 15, 42, 71, 185, 267, 281, 282
Matérialité	13, 65, 260
MERY' 21	2, 12, 13, 26, 64 à 68
Méthodes comptables	34, 110 à 113, 167 à 169
Mobilité	6, 12, 13, 65, 66, 68, 83
Organigramme	115,116,117, 254, 255
Pacte d'actionnaires	305
Parties liées	154 à 157, 184 à 186, 232, 277 à 283
Parties prenantes	13, 17, 21, 23, 66, 70 à 75
Patrimoine immobilier	3, 5, 9, 26, 33, 47 à 49, 52 à 60, 76, 77, 130 à 133, 167, 168, 264
Perspectives	27, 49
Plus-values	43, 44, 47, 125, 130, 150, 173, 177, 296, 326, 362
Portefeuille de projets	9, 31, 32, 361
Président-Directeur général	22 à 25, 202 à 250
Rachat d'actions	293 à 296, 316, 317
Rapports	53, 54, 100, 101, 159 à 162, 189 à 197, 323
Règlement intérieur	338 à 346

Thèmes	Pages
Rémunération fixe	24, 25, 90, 91, 156, 186, 234 à 250
Rémunération long terme	24, 25, 90, 91, 156, 186, 234 à 250
Rémunération variable	24, 25, 90, 91, 156, 186, 234 à 250
Résolutions	310 à 323
Résultat des opérations	2, 19, 27, 30, 38, 43, 44, 49, 236, 238, 240, 244, 247, 248, 249, 250, 260, 360
Résultat financier	42, 43, 137, 172
Résultat net part du Groupe	44, 49, 147, 148, 311
Risques juridiques	270, 271
Statuts	333 à 338
Tableau des flux de trésorerie	36, 37, 106, 165
Tables de correspondance	351 à 355
Taux de capitalisation	47, 48, 105, 131 à 133, 265, 278, 362
Taux d'intérêt	15, 33, 45, 144, 145, 178 à 180, 183, 265, 359
Trésorerie	36, 106, 120, 121, 138, 139, 165, 176
Visiteurs	2 à 13, 18

9.5.2 Glossaire

AD'AP

Les agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP) permettent, depuis le 1er janvier 2015, à tout gestionnaire ou propriétaire d'établissement recevant du public (ERP) ou d'installation ouverte au public (IOP) de poursuivre ou de réaliser l'accessibilité de son établissement après cette date et dans le respect des obligations fixées par la loi du 11 février 2005. Un Ad'AP correspond ainsi à un engagement de réaliser des travaux dans un délai déterminé, de les financer et de respecter les règles d'accessibilité, en contrepartie de la levée des risques de sanction.

BIODIVERSITÉ

La biodiversité désigne l'ensemble des espèces vivantes. Elle englobe la diversité des gènes, des espèces et des écosystèmes et la façon dont ceux-ci interagissent.

BREEAM *(BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)*

BREEAM est la méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments développée par le *Building Research Establishment*, un organisme privé britannique de recherche en bâtiment. Il est l'équivalent du référentiel HQE (Haute Qualité Environnementale) de l'Afnor en France (www.breeam.com).

CENTRE COMMERCIAL

Un centre commercial est un ensemble de boutiques regroupées autour d'une ou plusieurs enseignes locomotives (grandes surfaces alimentaires ou spécialisées) assurant un flux de clientèle ou de prospects. Selon le CNCC, un centre commercial doit comprendre au moins 20 magasins ou services, pour une surface commerciale utile (SCU) d'au moins 5 000 m².

CNCC (CONSEIL NATIONAL DES CENTRES COMMERCIAUX)

Le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) est l'organisation professionnelle française fédérant l'ensemble des professionnels de l'industrie des centres commerciaux (promoteurs, gestionnaires, investisseurs, enseignes, commerçants, conseils et prestataires de services) (www.cncc.com).

COMMERCE ÉPHÉMÈRE

Il s'agit de petits stands, mesurant généralement de 6 à 10 m², occupant temporairement les parties communes. Ils font l'objet de contrats particuliers, appelées conventions de courte durée.

COÛT DE LA DETTE

Le coût de la dette correspond au coût moyen de la dette tirée de Mercialys. Il intègre l'ensemble des instruments de financement émis à court et à long terme.

DTA

Le Dossier Technique Amiante (DTA) est un document réalisé par un organisme certifié, destiné à organiser la prévention contre les risques liés à l'amiante. Il s'agit d'un document obligatoire depuis le 1er janvier 2006, quelle que soit la date de construction d'un bâtiment et quel que soit son usage (habitation, locaux de travail, immeubles de bureaux, bâtiments destinés à une activité industrielle ou agricole, parties communes des immeubles collectifs d'habitation).

EBITDA

Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement). L'équivalent comptable français est l'excédent brut d'exploitation.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables sont des sources d'énergie qui se reconstituent plus rapidement qu'elles ne sont utilisées et sont donc inépuisables à l'échelle de l'humanité. Les énergies renouvelables sont fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, les marées ou encore la croissance des végétaux. Elles engendrent peu de déchets ou émissions polluantes.

EPRA *(EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)*

Association à but non lucratif fondée en 1999, regroupant de nombreuses sociétés foncières cotées en Europe. L'EPRA émet notamment des recommandations concernant la publication des informations financières, afin d'assurer l'homogénéité et la comparabilité d'un certain nombre de ratios financiers et opérationnels entre les foncières (www.epra.com).

EPRA NAV *(NET ASSET VALUE)*

La NAV (*Net Asset Value*) ou ANR (Actif Net Réévalué) est un indicateur de la valeur de marché nette de l'actif d'une société foncière. Selon l'EPRA, cet indicateur s'inscrit dans une vision à long terme de la gestion des actifs immobiliers par la Société. Il est calculé hors droits de mutation, fiscalité latente et variation de juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur d'une foncière dans le cadre d'une continuité de son activité.

EPRA NNNAV *(TRIPLE NET ASSET VALUE)*

La NNNAV (*Triple Net Asset Value*) ou ANR *Triple Net* correspond à la NAV après prise en compte de la fiscalité latente et de la réévaluation en valeur de marché de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur liquidative d'une foncière.

ERNMT

L'État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT) est un diagnostic qui vise à informer l'acquéreur ou le locataire d'un bien immobilier, des risques encourus dans la commune où il projette d'acheter ou de louer. L'ERNMT doit être intégré au sein du Dossier de Diagnostic Technique (DDT) et être remis au candidat acquéreur ou locataire.

FFO *(FUNDS FROM OPERATIONS)*

Le FFO est le résultat des opérations sur lequel communique Mercialys. Cet indicateur de gestion correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession nettes, des dépréciations d'actifs éventuelles, et d'autres effets non récurrents.

GSA (GRANDE SURFACE ALIMENTAIRE)

Il s'agit d'un magasin alimentaire dont la surface commerciale utile est supérieure à 750 m^2.

GSS (GRANDE SURFACE SPÉCIALISÉE)

Il s'agit d'un magasin spécialisé dans un secteur d'activité particulier (sport, électroménager, jouets...) dont la surface commerciale utile est supérieure à 750 m^2.

GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Le Grenelle de l'Environnement est un ensemble de rencontres politiques qui ont été organisées en France du 6 juillet au 25 octobre 2007. Elles ont réuni les représentants de l'État et de la société civile afin de prendre des décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable. Les engagements pris lors de ces consultations ont donné lieu à cinq grands textes législatifs : la loi dite Grenelle I, la loi sur la responsabilité environnementale, la loi OGM, la loi d'organisation et de régulation des transports ferroviaires, et la loi dite Grenelle II. Ces différents textes ont instauré des mesures touchant les secteurs de l'énergie, du bâtiment, des transports, de la biodiversité, des risques pour l'environnement et de la santé.

ICR *(INTEREST COVERAGE RATIO)*

Ratio de taux de couverture des frais financiers : rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endettement financier net.

ICC (INDICE DU COÛT DE CONSTRUCTION)

L'indice du coût de la construction (ICC) mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire en France métropolitaine. C'est un indice de prix, fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers, etc.). Cet indice est utilisé, avec l'ILC, pour l'indexation des loyers de commerce (www.insee.fr).

ICPE

On appelle Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

ILC (INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX)

L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) est constitué de la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, de celle des prix de la construction neuve et de celle du chiffre d'affaires du commerce de détail. Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale. Cet indice est utilisé, avec l'ICC, pour l'indexation des loyers de commerce (www.insee.fr).

LÉGIONELLES

Les légionelles sont des bactéries naturellement présentes dans l'eau et dans les boues, responsables d'une maladie respiratoire (infection pulmonaire), appelée la légionellose. Elles colonisent fréquemment les réseaux d'eau, notamment les réseaux d'eau chaude sanitaire, les installations de climatisation ainsi que les tours aéroréfrigérantes (TAR). Certaines sources d'eau peuvent déclencher la légionellose.

LMG (LOYER MINIMUM GARANTI)

Loyer Minimum Garanti inscrit dans le contrat de bail. Le LMG représente la partie fixe du loyer, à laquelle peuvent s'ajouter des clauses de loyer variable.

LTV *(LOAN-TO-VALUE)* OU RATIO D'ENDETTEMENT

Cet indicateur est une mesure du ratio d'endettement des foncières. Il est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur d'expertise du patrimoine en part totale, incluant ou hors droits de mutation, plus la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

LOYERS FACTURÉS

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, hors droits d'entrée et indemnités de déspécialisation.

LOYERS NETS

Revenus locatifs, nets des charges sur immeubles et des charges locatives et impôt foncier non refacturables aux preneurs.

LOYERS VARIABLES

Loyers répondant à des clauses contractuelles spécifiques, généralement établies sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire. Les loyers variables complètent généralement le Loyer Minimum Garanti (LMG) et se déclenchent si certains seuils de performance sont atteints par le preneur.

MATÉRIALITÉ

La matérialité se réfère ce qui peut avoir un impact significatif sur une entreprise, ses activités et sa capacité à créer de la valeur financière et extra-financière pour elle-même et ses parties prenantes.

Une matrice de matérialité est un outil qui permet d'identifier et de hiérarchiser les enjeux RSE d'une entreprise, en priorisant chaque enjeu tant du point de vue de l'entreprise elle-même (business) que de ses parties prenantes.

Les enjeux jugés prioritaires des deux points de vue sont retenus pour figurer dans les rapports RSE.

NOTATION FINANCIÈRE

Les agences de notation (Standard & Poor's dans le cas spécifique de Mercialys) attribuent, après une analyse détaillée de différents critères financiers des entreprises, une notation financière permettant d'évaluer la qualité de signature de l'emprunteur et le niveau de risque associé aux instruments de dette de cet émetteur.

PARTIE PRENANTE

Acteur, individuel ou collectif, activement ou passivement concerné par les décisions ou les projets de Mercialys. Une partie prenante peut être interne (salariés) ou externe (actionnaires, clients, fournisseurs, État...).

PEE

Un Plan d'Épargne Entreprise (PEE) est un système d'épargne collectif qui permet aux salariés d'une entreprise de se constituer un portefeuille de valeurs mobilières avec l'aide de l'entreprise. Les versements du salarié peuvent être complétés par des contributions de l'entreprise (abondements). Les sommes sont indisponibles pendant au moins 5 ans, sauf cas de déblocages exceptionnels.

PERCO

Un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO) est un dispositif d'entreprise qui permet aux salariés de se constituer une épargne. Les sommes sont bloquées jusqu'à la retraite, sauf cas de déblocage exceptionnel. Les versements du salarié peuvent être complétés par des contributions de l'entreprise (abondements). Au moment de la retraite, les sommes sont disponibles sous forme de rente ou, si l'accord collectif le prévoit, sous forme de capital.

PÉRIMÈTRE COURANT/CONSTANT

Le périmètre courant intègre la totalité du patrimoine de Mercialys à une date donnée, c'est-à-dire tous les actifs détenus en portefeuille sur la période analysée.

Le périmètre constant retraite l'impact des effets de périmètres (acquisitions et cessions) sur la période analysée, afin d'assurer une base de comparaison stable dans le temps.

PORTEFEUILLE DE PROJETS OU PIPELINE

Le portefeuille de projets de développement, ou pipeline, regroupe l'ensemble des investissements que Mercialys prévoit d'effectuer sur une période donnée. Il peut s'agir de rénovations, de transformations, d'extensions, de créations ou d'acquisitions d'actifs ou de société portant ces actifs.

Mercialys divise son portefeuille de projets en trois catégories :

- les projets engagés : projets totalement sécurisés au regard de la maîtrise foncière, de la programmation et des autorisations d'urbanisme afférentes ;
- les projets maîtrisés : projets maîtrisés du point de vue du foncier, présentant des points à finaliser au regard de l'urbanisme règlementaire (constructibilité), de la programmation ou des autorisations administratives ;
- les projets identifiés : projets en cours de structuration, en phase d'émergence.

PRG

Le Potentiel ou Pouvoir de Réchauffement Global (PRG) est un indicateur qui vise à regrouper sous une seule valeur l'effet additionné de toutes les substances contribuant à l'accroissement de l'effet de serre. Conventionnellement, on se limite pour l'instant aux gaz à effet de serre (GES) directs, c'est-à-dire aux six gaz (CO_2, CH_4, N_2O, CFC, HFC, SF_6) pris en compte dans le protocole de Kyoto. Cet indicateur est exprimé en « équivalent CO_2 » du fait que, par définition, l'effet de serre attribué au CO_2 est fixé à 1 et celui des autres substances est exprimé relativement à celui du CO_2.

RETAIL PARK

Terme anglo-saxon utilisé pour désigner un centre commercial à ciel ouvert disposant d'un parking commun à l'ensemble des points de vente. Un retail park est généralement conçu comme un parcours commercial homogène, ce qui contribue à l'expérience d'achat.

REVENUS LOCATIFS

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, incluant les droits d'entrée et les indemnités de déspécialisation.

SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE)

Le régime fiscal des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) a été instauré par la loi de finance n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 et est entré en vigueur le 1er janvier 2003. Ce régime concerne des sociétés foncières investissant dans des actifs immobiliers en vue de leur location. En contrepartie d'une distribution significative de ses revenus (95 % des revenus récurrents tels que déterminés au travers du résultat social et 60 % des plus-values de cessions d'actifs), les SIIC sont exonérées de l'impôt sur les sociétés.

SURFACE BÂTIE

Surface totale de terrain occupée par les bâtiments ou les parties de bâtiments d'un centre commercial.

SURFACE COMMERCIALE UTILE

La surface commerciale utile (SCU) d'un centre commercial, dite aussi *Gross Leasable Area (GLA)* ou Surface locative brute, correspond à la somme des surfaces de vente des commerces qui le compose, excluant les espaces collectifs de circulation (allées des galeries commerciales). La surface commerciale utile comprend les réserves et les locaux techniques.

SURFACE DE VENTE

La surface de vente correspond à la surface consacrée à la circulation des clients lors de leurs achats et du paiement (caisses), de la surface utilisée pour l'exposition des produits mis en vente et des espaces de circulation du personnel préposé à la vente. La surface de vente n'intègre pas les réserves et les locaux techniques.

TAUX D'EFFORT OU COÛT D'OCCUPATION

Le taux d'effort, ou coût d'occupation, est le rapport entre le montant TTC du loyer et des charges payés par un commerçant et son chiffre d'affaires TTC.

TAUX DE CAPITALISATION

Le taux de capitalisation correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du commerce éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur hors droits de mutation du patrimoine.

TAUX DE RECOUVREMENT

Le taux de recouvrement correspond, à l'échéance d'une période considérée, à la proportion des loyers, charges et travaux facturés par Mercialys à ses preneurs qui a été effectivement encaissée.

TAUX DE RENDEMENT

Le taux de rendement correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du commerce éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur droits de mutation inclus du patrimoine.

TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA

Le taux de rendement initial net EPRA correspond aux loyers nets annualisés rapporté à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ EPRA

Le taux de rendement initial net majoré EPRA correspond aux loyers nets annualisés corrigés des gains de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires, rapporté à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

TAUX DE RENDEMENT SUR COÛT DES TRAVAUX

Le taux de rendement sur coût des travaux correspond au rendement estimé des projets d'investissement. Il se calcule, pour chaque projet, en rapportant les loyers nets créés par ce projet à son coût total de mise en œuvre.

TAUX DE VACANCE TOTAL

Le taux de vacance total correspond à la valeur locative des locaux vacants, rapportée au loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + la valeur locative des locaux vacants.

Conception & Réalisation : MAKHEIA
Crédit photos : Vigouroux perspective, Arnault de Giron, Nathalie Roux, DPMultimedia, Kujjuk.
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

LE MEILLEUR DE LA PROXIMITÉ

MERCIALYS

148, rue de l'Université - 75007 Paris

Tél. : +33 (0)1 53 70 23 30

E-mail : contact@mercialys.com

www.mercialys.fr