# 2014 DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

mercialys
L'Esprit Voisin.

mercialys
L'Esprit Voisin.

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 avril 2015, conformément à l'article 212-13 du Réglement général de l'Autorité des marchés financiers.

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

# SOMMAIRE


Message du Président ..... 2
Carte d'identité ..... 4
Chiffres clés ..... 5
Mercialys en Bourse ..... 6
Faits marquants de l'année 2014 ..... 8
La gouvernance ..... 10

## 1. Rapport d'activité ..... 13

1.1 Mercialys dépasse ses objectifs 2014 ..... 14
1.2 Une année marquée par un fort redémarrage des investissements ..... 14
1.3 Un *business model* résistant et créateur de valeur, assis à la fois sur les fondamentaux du secteur de l'immobilier commercial et sur les atouts propres à Mercialys ..... 15

## 2. Rapport financier ..... 17

2.1 États financiers ..... 18
2.2 Principaux faits marquants 2014 ..... 21
2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année ..... 23
2.4 Commentaires sur l'activité 2014 et structure des baux en portefeuille ..... 23
2.5 Commentaires sur les résultats consolidés ..... 26
2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier ..... 35
2.7 Calcul de l'actif net réévalué ..... 38
2.8 Perspectives ..... 39
2.9 Événements postérieurs à la clôture de la période ..... 40
2.10 Commentaires sur les résultats de la société mère Mercialys SA ..... 40
2.11 Mesures de performance EPRA ..... 42

## 3. Patrimoine et évaluation ..... 47

3.1 Un patrimoine évalué à 2 894 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2014 ..... 48
3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés ..... 49
3.3 Une implantation dans des zones géographiques à fort potentiel ..... 50
3.4 Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de Mercialys ..... 56

## 4. Vie boursière ..... 61

4.1 Marché du titre Mercialys ..... 62
4.2 Répartition du capital et des droits de vote au 31 janvier 2015 ..... 63
4.3 Franchissements de seuils ..... 64
4.4 Programme de rachat d'actions ..... 64
4.5 Convention d'actionnaires ..... 67
4.6 Politique de distribution ..... 67
4.7 Politique de communication ..... 68

## 5. Gouvernement d'entreprise ..... 71

5.1 Conseil d'Administration – Direction Générale ..... 72
5.2 Commissaires aux comptes ..... 91
5.3 Rapport du Président ..... 93
5.4 Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Mercialys S.A. ..... 118

## 6. RSE ..... 121

Introduction ..... 122
6.1 La consolidation de la gouvernance RSE de Mercialys ..... 122
6.2 Une politique environnementale volontariste ..... 123
6.3 Une politique sociale dynamique ..... 130
6.4 Un dialogue productif avec toutes les parties prenantes ..... 135
6.5 Le reporting extra-financier ..... 139
6.6 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion ..... 145

## 7. Organisation du groupe Mercialys et relations avec les autres sociétés du groupe Casino ..... 149

7.1 Organisation opérationnelle ..... 150
7.2 Relations avec les autres sociétés du groupe Casino ..... 151
7.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys ..... 159

## 8. Analyse des risques ..... 165

8.1 Facteurs de risques ..... 166
8.2 Assurances et couverture des risques ..... 176

## 9. Comptes consolidés ..... 181

9.1. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés ..... 182
9.2 États financiers ..... 184
9.3 Notes aux états financiers consolidés ..... 189

## 10. Comptes sociaux ..... 229

10.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels ..... 230
10.2 États financiers ..... 232
10.3 Annexe aux comptes sociaux ..... 235
10.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés ..... 254

## 11. Assemblée Générale ..... 261

11.1 Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Extraordinaire ..... 262
11.2 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription ..... 266
11.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 21 à 25 de l'assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2015 ..... 268
11.4 Projets de résolutions ..... 270

## 12. Informations complémentaires ..... 295

12.1 Informations générales ..... 296
12.2 Acte constitutif et statuts ..... 301
12.3 Documents accessibles au public ..... 307
12.4 Capital social ..... 307
12.5 Historique ..... 314
12.6 Recherche et développement, brevets et licences ..... 315
12.7 Responsable du document de référence ..... 316
12.8 Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2009 – Tableau de concordance ..... 318
12.9 Rapport financier annuel – Table de concordance ..... 320
12.10 Rapport de gestion du Conseil d'Administration – Table de concordance ..... 321
Annexe Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices ..... 322

# **MESSAGE** DU PRÉSIDENT

**ÉRIC LE GENTIL**
Président-Directeur
Général de Mercialys

EN 2014, MERCIALYS A DÉPASSÉ SES OBJECTIFS DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE DIFFICILE, PROUVANT UNE NOUVELLE FOIS L'EFFICACITÉ DE SON MODÈLE. 2014 A ÉGALEMENT REPRÉSENTÉ UNE ANNÉE DE FORT REDÉMARRAGE DES INVESTISSEMENTS POUR MERCIALYS, QUI A RECONSTITUÉ UN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENTS CONTRÔLÉ SIGNIFICATIF À 3 ANS TOUT EN PRÉSERVANT UN PROFIL FINANCIER TRÈS SOLIDE.

## L'innovation est restée un élément clé de notre stratégie.

Cette démarche s'est traduite tout d'abord par la pérennisation de notre activité de Commerce éphémère, qui a engendré plus de 6 M€ de loyers en 2014, en croissance de 38 % à périmètre homogène par rapport à 2013. Mercialys reste leader en France sur ce segment, qui permet d'offrir un merchandising varié, adapté et en constante évolution à nos visiteurs sur les différents sites.

L'innovation s'est également reflétée en 2014 dans le lancement des Villages.Services©, des structures inspirées de l'architecture industrielle formant une allée à l'entrée de nos centres et visant à réintroduire sur nos sites des commerçants positionnés sur une offre diversifiée de services et de restauration qui complète la galerie existante. Mercialys fait ainsi revenir les services du quotidien dans les centres commerciaux, dans le cadre d'un modèle à coût maîtrisé qui permet une adaptation au business model des enseignes concernées, contribuant ainsi également à favoriser des démarches entrepreneuriales.

L'innovation n'est pas qu'un mot d'ordre pour Mercialys, elle s'est bien traduite dans les chiffres. En effet, la croissance organique des loyers s'est élevée à +3,1 %. Ainsi, les actions menées sur le patrimoine et qui ont porté à la fois sur le développement des nouveaux concepts et sur l'animation de nos centres, engendrant une nette progression des loyers dans un marché peu dynamique.

Cette performance démontre que, à la suite des succès enregistrés au cours des années précédentes, Mercialys dispose d'un potentiel de croissance organique toujours significatif. Elle démontre également que le positionnement de Mercialys sur des centres régionaux et des centres de proximité leaders dans leurs zones est pertinent, les enseignes ayant besoin d'un support efficace pour atteindre les clients des villes de taille moyenne et les visiteurs restant fidèles à des centres proches de leur quotidien.

Après avoir réalisé d'importantes opérations de cessions en 2012 et 2013, Mercialys a finalisé le repositionnement de son portefeuille en 2014 avec la cession de 262 M€ d'actifs matures ou non stratégiques.

*« Chez Mercialys, l'innovation et le développement sont au service de la création de valeur. »*

La Société est désormais recentrée sur les grands centres commerciaux (78 % de la valeur du patrimoine) et les centres de proximité leaders dans leurs zones (21 % de la valeur du patrimoine). Ces cessions ont également participé au financement des investissements, tout en permettant de préserver un bilan solide. En effet, 2014 aura également représenté une année de redémarrage de la croissance externe.

Mercialys a tout d'abord investi sur 10 projets d'extensions ou de restructurations sur des centres existants qui ont été livrés durant l'exercice. Ces livraisons représentent plus de 8 M€ de loyers en base annuelle et renforcent l'offre, le positionnement et la commercialité des sites.

La Société a également investi sur le développement phare de Toulouse Fenouillet, qui s'articule autour d'un centre déjà en exploitation et vise à créer un retail park de plus de 24 000 m² qui sera livré au 1er semestre 2015, Mercialys se positionnant également sur une extension de la galerie existante devant engendrer plus de 24 000 m² supplémentaires. Le site de Toulouse Fenouillet représenterait ainsi à terme le site le plus important de Mercialys, avec des loyers de plus de 13 M€ et une valeur de marché potentielle d'environ 240 M€.

Mercialys s'est aussi positionné en 2014 sur des projets très en amont lui permettant d'alimenter la croissance à moyen terme de ses loyers. La Société a ainsi fait l'acquisition de 12 grandes surfaces alimentaires pour 418 M€ en 2014, qui feront l'objet de restructurations, participant ainsi à un pipeline de développement contrôlé de 13 projets.

Ce pipeline représente au total environ 210 M€ d'investissements dont 180 M€ restent à engager, près de 80 000 m² et environ 14,3 M€ de loyers nets additionnels annualisés à un horizon de 3 ans.

Par ailleurs, Mercialys a réalisé avec succès des opérations majeures de refinancement sur sa dette bancaire et obligataire. Ces transactions allongent la maturité de la dette de 3,9 années fin juin 2014 à 5,7 années fin 2014, et en optimisent le coût de la dette, le taux « spot » sur la dette tirée à fin 2014 ressortant à 2,2 %. Mercialys continue à offrir un profil financier solide, le ratio d'endettement s'élevant à 37,4 %.

Le résultat des opérations (FFO) 2014 est ressorti à 102,5 M€, en hausse de + 6,5 % vs. 2013, sensiblement supérieur à la prévision révisée de + 5 %. Dans le même temps, L'ANR EPRA triple net a progressé de + 7,2 % en 2014 à 18,85 €/action.

Grâce à cette bonne performance opérationnelle, le dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 s'élève à 1,24 €/action, en progression de 7 % et correspondant à 100% du résultat distribuable au titre du régime SIIC. Cette distribution représenterait pour les actionnaires un rendement de 6,6 % sur l'ANR 2014.

Dans un environnement économique qui reste incertain, Mercialys est confiant dans ses perspectives 2015, grâce à l'effet des livraisons et acquisitions réalisées en 2014 ainsi qu'aux actions engagées sur le portefeuille, telles que le développement du Commerce Ephémère ou le déploiement des Villages.Services©. Les opérations de refinancement auront également un impact positif sur le coût de la dette.

Dès lors, le Management s'est fixé pour objectif une croissance organique des loyers supérieure d'au moins 2 % à l'indexation et une hausse de + 2 % du FFO en 2015 par rapport à 2014.

Éric Le Gentil
Président-Directeur Général
de Mercialys

# **CARTE** D'IDENTITÉ

## MERCIALYS, **UN ACTEUR CLÉ DES CENTRES COMMERCIAUX EN FRANCE**

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

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

Avec 59 sites majeurs sur l'ensemble de la France Métropolitaine, en Corse et, depuis 2007, à La Réunion, totalisant une surface locative brute bâtie de 731 800 m², Mercialys compte parmi les principaux acteurs des centres commerciaux en France.

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

### Des activités à forte valeur ajoutée

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

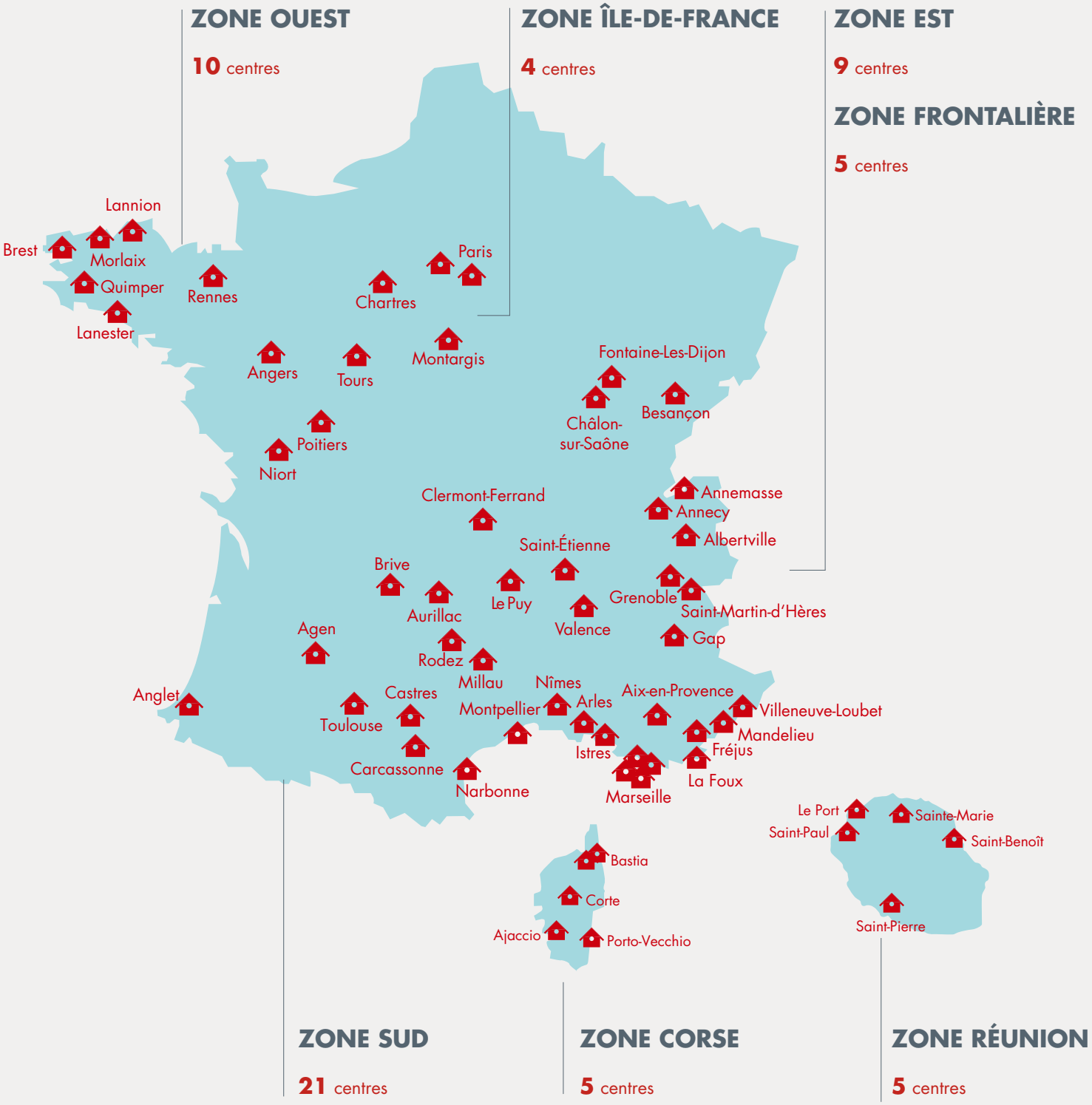
Elle bénéficie d'une assez bonne visibilité de la croissance de ses revenus et cash-flow, du fait notamment de l'indexation annuelle des loyers, du faible taux de vacance et du faible taux de rupture des baux. Mercialys a choisi d'exercer directement les activités à forte valeur ajoutée d'asset management (développement et valorisation du patrimoine), de commercialisation et d'animation de ses centres commerciaux.

Les fonctions support (property management, maîtrise d'ouvrage, études, gestion administrative, juridique et financière, informatique) sont externalisées auprès de différentes entités du groupe Casino.

**VALEUR DU PATRIMOINE**
(millions d'euros)
**2 893**

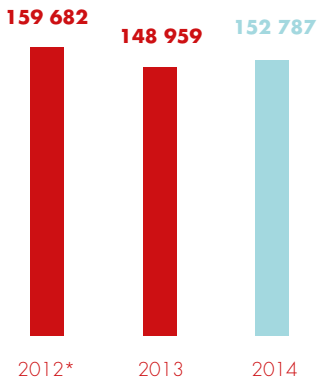
**NOMBRE DE GRANDS CENTRES RÉGIONAUX ET COMMERCIAUX**
**59**

**SURFACE LOCATIVE**
**731 800 m²**

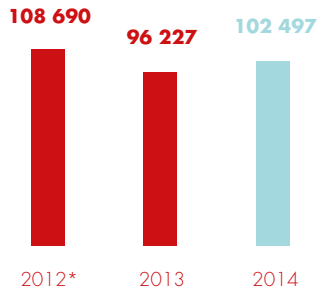

ZONE OUEST
10 centres
ZONE ÎLE-DE-FRANCE
4 centres
ZONE EST
9 centres
ZONE FRONTALIÈRE
5 centres
Lannion
Brest
Morlaix
Quimper
Lanester
Rennes
Chartres
Paris
Angers
Tours
Montargis
Fontaine-Les-Dijon
Châlon-sur-Saône
Besançon
Poitiers
Niort
Clermont-Ferrand
Annemasse
Annecy
Albertville
Saint-Étienne
Brive
Aurillac
Le Puy
Grenoble
Saint-Martin-d'Hères
Valence
Gap
Agen
Rodez
Millau
Anglet
Castres
Toulouse
Nîmes
Montpellier
Arles
Aix-en-Provence
Villeneuve-Loubet
Mandelieu
Fréjus
Istres
La Foux
Carcassonne
Narbonne
Marseille
Le Port
Sainte-Marie
Saint-Paul
Saint-Benoît
Bastia
Corte
Ajaccio
Porto-Vecchio
Saint-Pierre
ZONE SUD
21 centres
ZONE CORSE
5 centres
ZONE RÉUNION
5 centres

# CHIFFRES CLÉS

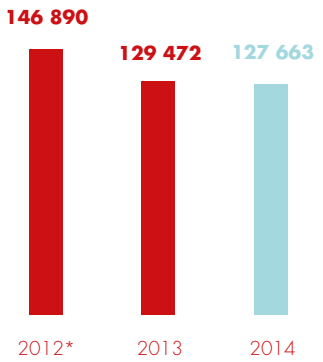
## REVENUS LOCATIFS
(en millions d'euros)



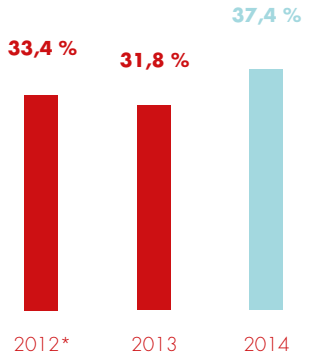

## FFO
(en millions d'euros)




## EBITDA
(en millions d'euros)

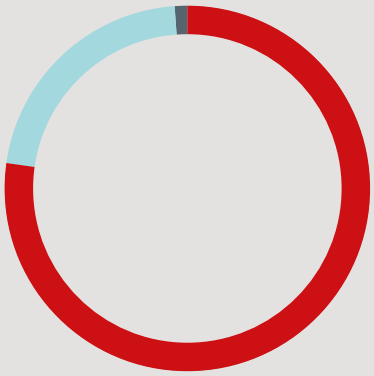



## LTV
(en %)




* Pro forma suite à l'application anticipée des normes IFRS 10,11 et 12

## RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE
(en % de la valeur d'expertise au 31 décembre 2014)



**78 %**
Grands centres régionaux et commerciaux

**22 %**
Centres locaux de proximité

**1 %**
Autres

**18,85 €**
ANR triple net EPRA/action

**2 893,6**
Valeur du patrimoine droits inclus (en millions d'euros)

# MERCIALYS
# EN BOURSE

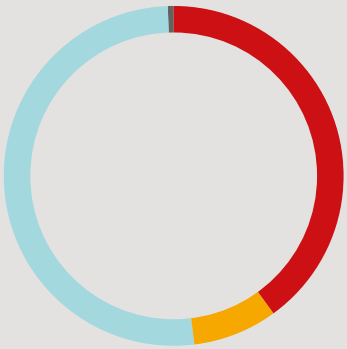
## RÉPARTITION DU CAPITAL
(en %, au 31 décembre 2014)

**40,16 %***
Casino

**8,01 %**
Groupe Generali

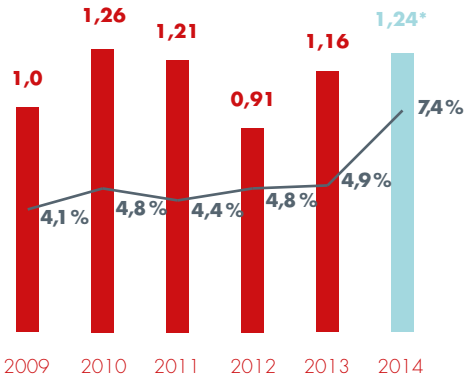
**51,38 %**
Public

**0,45 %**
Salariés et auto contrôle



* Outre 5,5 % d'exposition économique de Foncière Euris et Rallye.

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




* Dont 0,36 euro d'acompte par action versé en octobre 2014.

**23,78 €**
cours de clôture au 26/03/15

+48,9 % : performance de l'action Mercialys en 2014

Capitalisation boursière : 1 696 millions d'euros au 31/12/2014

Secteur d'activité : participation et promotion immobilière

Entrée au SBF 120 : le 18/12/09

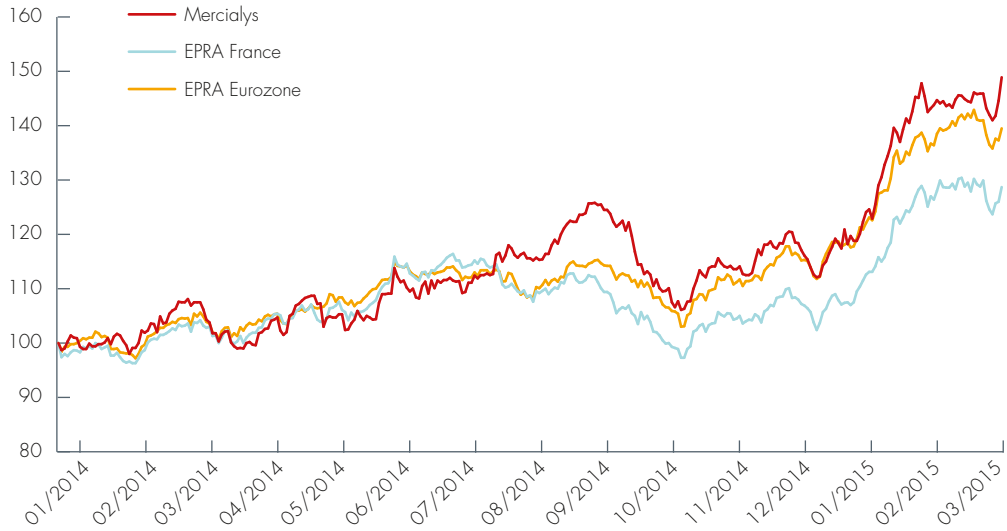
Indice principal : CAC All Shares

Marché : Euronext compartiment A

Place de cotation : Euronext Paris

Éligibilité PEA/SRD : non/oui

## PERFORMANCE DE L'ACTION MERCIALYS PAR RAPPORT AUX INDICES IMMOBILIERS DE RÉFÉRENCE AU 13 MARS 2015
(base 100 au 31/12/2013)



# FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2014

## AVRIL

Ouverture de l'extension du centre Les 2 Rivières à Lanester (Lorient) : onze nouvelles enseignes enrichissent l'offre du centre agrandi de 1 886 m² et rénové dans l'esprit de l'univers marin du Morbihan

## MAI

Distribution du solde du dividende de 0,82 € par action

## JUIN

Acquisition des murs de 4 grandes surfaces alimentaires à transformer

## JUILLET

Mercialys lance le développement d'un centre commercial régional à Toulouse Fenouillet : démarrage des travaux du retail park de ce projet majeur qui porte à terme sur 87 000 m²

1

## AOÛT

Cap Costières à Nîmes, renforcement de l'offre avec l'ouverture de 4 nouvelles enseignes

## SEPTEMBRE

La Caserne de Bonne – Grenoble obtient la certification BREEAM In-Use, devenant le 1er centre bénéficiant du niveau « outstanding » à la fois pour le bâtiment et son exploitation

2

## OCTOBRE

Mercialys obtient la 3e place (sur 120 participants) du classement de la féminisation des instances dirigeantes

## NOVEMBRE

Mercialys lance une opération d'échange obligataire : placement avec succès d'une émission obligataire de 550 M€ à plus de 8 ans avec un coupon de 1,787 %

Ouverture de l'extension du centre commercial Châteaufarine à Besançon et certification BREEAM In-Use niveau « outstanding » pour son exploitation

3

Ouverture de l'extension du centre commercial Nacarat à Clermont-Ferrand et du premier Village.Services©

4

Ouverture de l'extension du centre commercial Espace Anjou à Angers et certification BREEAM In-Use niveau « outstanding » pour son exploitation

5

Ouverture de l'extension du centre commercial Les 4 Vallées à Albertville qui renforce l'offre de la galerie avec 10 enseignes supplémentaires

6

Ouverture de l'extension du centre commercial St-Paul Savanna à la Réunion qui double la taille de son mail

Ouverture de l'extension de Décathlon à Annemasse Praz du Léman

## DÉCEMBRE

Acquisition des murs de 8 grandes surfaces alimentaires à transformer

1

la caserne
de Bonne

2

Foot Locker
HEMA

3

4

5

LES 4 VALLÉES
ALBERTVILLE CHRIAC

6

# LA GOUVERNANCE

## L'ÉQUIPE DE DIRECTION

**Éric Le Gentil**
Président-Directeur Général

**Vincent Rebillard**
Directeur Général Délégué

**Vincent Ravat**
Directeur Général Adjoint

**Elizabeth Blaise**
Directeur Administratif et Financier

**Stéphane Vallez**
Directeur Commercial

**Bruno Dugas**
Directeur Exploitation Asset Management

**Pierre-Yves Bonnaud**
Directeur de la Valorisation Asset Management

**Thierry Auge**
Directeur des Ressources Humaines

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

—

**Bernard Bouloc**
Professeur agrégé de droit privé

—

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

—

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

—

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

—

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

—

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

**Marie-Christine Levet**
Administratrice de sociétés

—

**Ingrid Nappi-Choulet**
Professeur-Chercheur

—

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

—

**Bruno Servant**
Représentant de la société Generali

—

## LE COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

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

—

**Élisabeth Cunin-Dieterlé**
Présidente du Directoire du groupe Camaieu

—

**Bernard Bouloc**
Professeur agrégé de droit privé

—

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

—

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

## LE COMITÉ D'AUDIT

**Marie-Christine Levet**
Administratrice de sociétés

—

**Bernard Bouloc**
Professeur agrégé de droit privé

—

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

—

## LE COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

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

—

**Bruno Servant**
Représentant de la société Generali

—

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

—

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

—

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

—

## EN BREF

**+3,1%**

**DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS**

**+2,6%**

**DE REVENUS LOCATIFS**

**+6,5%**

**DE FFO**

ESPACE ANJOU

# 1 Rapport d'activité

(Comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)


**1.1 MERCIALYS DÉPASSE SES OBJECTIFS 2014** ..... **14**

**1.2 UNE ANNÉE MARQUÉE PAR UN FORT REDÉMARRAGE DES INVESTISSEMENTS** ..... **14**

**1.3 UN *BUSINESS MODEL* RÉSISTANT ET CRÉATEUR DE VALEUR, ASSIS À LA FOIS SUR LES FONDAMENTAUX DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL ET SUR LES ATOUTS PROPRES À MERCIALYS** ..... **15**

# 1.1 MERCIALYS DÉPASSE SES OBJECTIFS 2014

Les revenus locatifs ont connu une progression solide de + 2,6 % en 2014.

Mercialys réalise une nouvelle année de forte croissance organique des loyers de + 3,1 % incluant 2,8 points au-dessus de l'indexation, soit un niveau supérieur à l'objectif révisé de + 2,5 points fixé par le Management en octobre 2014.

Cette bonne performance démontre la solidité du *business model* de l'entreprise et la priorité donnée à la création de valeur par des équipes extrêmement actives et proches du client.

Le résultat des opérations (FFO) présente une croissance de + 6,5 %, soit un niveau supérieur à l'objectif révisé que s'était fixé le Management en juillet 2014, à savoir un FFO supérieur à 100 millions d'euros avec une croissance de l'ordre de + 5 % par rapport à 2013.

Enfin, les indicateurs de gestion clés de Mercialys mettent en évidence la résistance du portefeuille.

Ces bonnes performances, Mercialys les doit notamment à sa capacité à innover en permanence. Ainsi, l'activité de Commerce Éphémère (locations de courte durée), sur laquelle Mercialys a été pionnière en France, a continué à se développer fortement sur l'année avec une croissance des loyers comptabilisés de + 22 % par rapport au 31 décembre 2013 (et + 38 % à périmètre constant) à 6,1 millions d'euros. La contribution de cette activité à la création de valeur est significative puisqu'elle se traduit par un impact de 107 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2014 alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie. De même, en 2014, Mercialys a lancé sur trois sites son concept novateur de Villages.Services©, nouvelle forme de commerce complémentaire et différenciante qui propose des activités de services sur le parcours du client.

Grâce à la dynamique de son portefeuille, les centres commerciaux Mercialys ont surperformé le marché français. La fréquentation dans les grands centres Mercialys a ainsi progressé de + 1,4 % en 2014 contre – 0,7 % [1] pour le panel CNCC. Le chiffre d'affaires des commerçants des centres Mercialys [2] a également bien résisté avec une croissance de + 0,5 % en 2014 par rapport à 2013 contre une baisse de – 0,6 % [3] des chiffres d'affaires des commerçants des centres commerciaux de l'indice CNCC.

# 1.2 UNE ANNÉE MARQUÉE PAR UN FORT REDÉMARRAGE DES INVESTISSEMENTS

2014 aura été une année de fort redémarrage 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.

Ainsi, au cours de l'année 2014, les livraisons de nouveaux programmes se sont poursuivies à un rythme soutenu.

Après les 28 projets déjà livrés entre 2010 et 2013, ce sont dix nouveaux projets qui ont ouvert au cours de l'année 2014 représentant 116 nouveaux commerces, une valeur locative de 8,1 millions d'euros en année pleine et une surface GLA de 26 100 m² créée ou restructurée. Les trois premiers Villages.Services© du parc Mercialys ont également ouvert en fin d'année 2014.

Ces développements participent au renforcement de l'attractivité des centres et à la diversification de l'offre avec l'entrée de nouvelles enseignes et de nouveaux concepts.

Mercialys a également lancé en 2014 un projet de restructuration et d'extension majeur de son centre commercial de Toulouse-Fenouillet qui deviendra ainsi un site régional de premier plan sur la ville de Toulouse. Ce centre commercial régional sera le plus important du portefeuille de Mercialys, pour une valeur vénale estimée à terme à 240 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2014, Mercialys a, par ailleurs, lancé de nouveaux projets de transformation de ses centres commerciaux visant à implanter de nouvelles boutiques sur des surfaces de réserves alimentaires, ainsi que de nouveaux espaces de commerce sur les sites dans la droite ligne de sa stratégie de développement d'espaces globaux et différenciants.

Mercialys a ainsi acquis auprès de Casino les murs de 12 grandes surfaces alimentaires en 2014 ainsi qu'un portefeuille d'espaces de services et de restauration.

L'ensemble de ces actifs fera l'objet de restructurations, participant ainsi à un pipeline de développement contrôlé de 13 projets représentant environ 210 millions d'euros d'investissements dont 180 millions restent à engager, près de 80 000 m² et environ 14,3 millions d'euros de loyers nets additionnels annualisés à un horizon de trois ans.

*(1) Indice CNCC des fréquentations en cumul à fin décembre 2014.*
*(2) Grands centres et principaux centres locaux de proximité Mercialys.*
*(3) Indice CNCC – Tous centres, périmètre comparable – Cumul à fin novembre 2014.*

Dans le même temps, Mercialys a réalisé 262 millions d'euros de cessions d'actifs matures ou non stratégiques au cours de l'exercice 2014. Ces arbitrages ont contribué au recentrage de Mercialys sur ses actifs cœur de métier : grands centres commerciaux et centres de proximité leaders dans leurs zones. Les cessions d'actifs ont également participé au financement du développement de la Société, permettant de préserver un bilan solide.

Enfin, Mercialys a réalisé au quatrième trimestre 2014 des opérations majeures de restructuration de sa dette qui permettent à la Société d'abaisser le coût de son financement et d'en allonger la maturité tout en assurant le financement de son développement.

## 1.3 UN *BUSINESS MODEL* RÉSISTANT ET CRÉATEUR DE VALEUR, ASSIS À LA FOIS SUR LES FONDAMENTAUX DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL ET SUR LES ATOUTS PROPRES À MERCIALYS

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

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

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

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

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

- Mercialys est un *pure-player* de l'immobilier de commerce sur des actifs situés exclusivement en France ;
- Mercialys dispose de bonnes perspectives en matière de croissance organique du fait du potentiel de revalorisation existant sur son portefeuille de baux ;
- les centres commerciaux de Mercialys bénéficient d'un positionnement porteur, profitant à la fois de l'attrait des consommateurs pour des sites de proximité et d'ancrage local et d'une situation géographique favorable sur le territoire avec des implantations dans les régions les plus dynamiques (Rhône-Alpes, PACA, Arc Atlantique) ;
- Mercialys dispose d'une équipe de spécialistes de la transformation des centres commerciaux visant la croissance et le rendement du portefeuille, focalisée autour de la proximité et du client ;
- les restructurations/extensions réalisées sont développées sur des sites existants ; ce qui limite considérablement les risques pris par Mercialys et les enseignes ;
- Mercialys dispose d'un accès sécurisé à la croissance externe. En 2014, Mercialys a reconstitué un pipeline de développement significatif à trois ans. Par ailleurs, la Convention de Partenariat avec le groupe Casino prorogée jusqu'à fin 2017 permet à Mercialys de bénéficier d'un accès prioritaire, à des tarifs attractifs par rapport aux prix du marché, aux projets de développement réalisés par les équipes de promotion du groupe Casino.

Mercialys s'appuie sur un positionnement extrêmement fort autour de la proximité, tourné vers le client.

La Société poursuit ainsi une démarche d'innovation continue pour accompagner le dynamisme de ses centres et de ses partenaires en s'adaptant en permanence à l'évolution des modes de consommation des clients.

La stratégie gagnante de Mercialys repose sur une approche de création de valeur unique fondée sur l'extraction du potentiel de revalorisation existant sur le portefeuille de baux, et sur un programme très ambitieux de transformation du patrimoine. Ce programme repose notamment sur une vision à 360° des sites avec l'objectif de développer des façons de faire du commerce différentes et complémentaires des espaces commerciaux « traditionnels » déjà existants, tout en continuant à restructurer ses centres commerciaux, en s'appuyant sur ses partenaires et en premier lieu le groupe Casino.

Mercialys vise, au travers de cette approche, à renforcer l'attractivité de ses sites et optimiser encore davantage le processus de création de valeur.

## EN BREF

# 1,12 €

**FFO/ACTION**

# 18,85 €

**ANR TRIPLE NET /ACTION**

# 37,4 %

**LTV**

CHÂTEAUFARINE

# 2 Rapport financier


**2.1 ÉTATS FINANCIERS ..... 18**
2.1.1 Compte de résultat consolidé ..... 18
2.1.2 Bilan consolidé ..... 19
2.1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie ... 20

**2.2 PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS 2014 ..... 21**

**2.3 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX INDICATEURS CLÉS DE L'ANNÉE ..... 23**

**2.4 COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ 2014 ET STRUCTURE DES BAUX EN PORTEFEUILLE ..... 23**
2.4.1 Les principaux indicateurs de gestion ..... 23

**2.5 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS ..... 26**
2.5.1 Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets ..... 26
2.5.2 Revenus de gestion, charges de structure et résultat opérationnel ..... 27
2.5.3 Résultat financier et Impôt ..... 29
2.5.4 Capacité d'autofinancement (cash-flows totaux) ..... 32
2.5.5 Nombre d'actions en circulation ..... 32
2.5.6 Structure financière ..... 32

**2.6 VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE ET EXPERTISES DU PATRIMOINE IMMOBILIER ..... 35**
2.6.1 Acquisitions d'actifs ..... 35
2.6.2 Livraisons de projets d'extensions ou restructurations et Villages. Services© ..... 36
2.6.2 Cessions d'actifs ..... 36
2.6.3 Expertises et variations de périmètre ..... 37

**2.7 CALCUL DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ ..... 38**

**2.8 PERSPECTIVES ..... 39**
2.8.1 Perspectives d'investissements ..... 39
2.8.2 Perspectives en matière d'activité ..... 40

**2.9 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE ..... 40**

**2.10 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ MÈRE MERCIALYS SA ..... 40**
2.10.1 Activité de la Société ..... 40
2.10.2 Commentaire sur les comptes ..... 41

**2.11 MESURES DE PERFORMANCE EPRA ..... 42**
2.11.1 Résultat et résultat par action EPRA ..... 42
2.11.2 Actif net réévalué (ANR) EPRA ..... 42
2.11.3 Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNNAV) ..... 43
2.11.4 Taux de rendement initial net (*Net Initial Yield*) EPRA et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY) ..... 43
2.11.5 Ratios de coût EPRA ..... 44
2.11.6 Taux de vacance EPRA ..... 44

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

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

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

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

# 2.1 ÉTATS FINANCIERS

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

## 2.1.1 Compte de résultat consolidé

| (en milliers d'euros) | 12/2013 | 12/2014 |
|---|---|---|
| **Revenus locatifs** | **148 959** | **152 787** |
| Impôt foncier non récupéré | (105) | (75) |
| Charges locatives non récupérées | (4 231) | (4 536) |
| Charges sur immeubles | (5 220) | (5 072) |
| **Loyers nets** | **139 403** | **143 104** |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités | 3 672 | 3 017 |
| Marge de promotion immobilière | 2 741 | 118 |
| Autres produits | 472 | 1 845 |
| Autres charges | (7 887) | (9 997) |
| Charges de personnel | (8 929) | (10 424) |
| Dotations aux amortissements | (23 931) | (23 968) |
| Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges | (477) | 126 |
| Autres produits opérationnels | 172 005 | 270 278 |
| Autres charges opérationnelles | (123 285) | (198 132) |
| **Résultat opérationnel** | **153 783** | **175 967** |
| Produit de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | 402 | 348 |
| Coût de l'endettement financier brut | (31 073) | (27 601) |
| **Produit de la trésorerie nette (coût de l'endettement financier net)** | **(30 671)** | **(27 253)** |
| Autres produits financiers | 1 751 | 5 064 |
| Autres charges financières | (3 172) | (1 666) |
| **Résultat financier** | **(32 092)** | **(23 855)** |
| Impôt | 702 | (1 016) |
| Quote-part de résultat net des entreprises associées | 1 005 | 1 346 |
| **Résultat net de l'ensemble consolidé** | **123 398** | **152 442** |
| Dont intérêts minoritaires | 47 | 48 |
| Dont part du Groupe | 123 351 | 152 394 |
| **Résultat par action (en euro)** [1] | | |
| Résultat net, part du Groupe (en euro) | 1,34 | 1,66 |
| Résultat net dilué, part du Groupe (en euro) | 1,34 | 1,66 |

*(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 2014 = 91 826 157 actions ;*
*> Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2014 = 91 826 157 actions.*

## 2.1.2 Bilan consolidé

### Actifs

| (en milliers d'euros) | 12/2013 | 12/2014 |
|---|---|---|
| Immobilisations incorporelles | 1 022 | 811 |
| Immobilisations corporelles | 499 | 434 |
| Immeubles de placement | 1 423 463 | 1 751 782 |
| Participations dans les entreprises associées | 21 405 | 20 880 |
| Autres actifs non courants | 20 703 | 33 579 |
| Actifs d'impôts différés | 578 | 1 098 |
| **Actifs non courants** | **1 467 670** | **1 808 584** |
| Créances clients | 21 716 | 18 687 |
| Autres actifs courants | 41 794 | 64 442 |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie (1) | 15 795 | 121 015 |
| Immeubles de placement destinés à la vente | 27 647 | 5 666 |
| **Actifs courants** | **106 952** | **209 810** |
| **TOTAL ACTIFS** | **1 574 621** | **2 018 394** |

### Capitaux propres et passifs

| (en milliers d'euros) | 12/2013 | 12/2014 |
|---|---|---|
| Capital social | 92 049 | 92 049 |
| Réserves liées au capital | 482 836 | 482 836 |
| Réserves consolidées | 162 006 | 164 109 |
| Résultat part du Groupe | 123 351 | 152 394 |
| Dividendes | (120 320) | (108 289) |
| **Capitaux propres part du Groupe** | **739 922** | **783 099** |
| Intérêts minoritaires | 436 | 436 |
| **Capitaux propres totaux** | **740 358** | **783 536** |
| Provisions non courantes | 231 | 292 |
| Dettes financières non courantes (2) | 747 109 | 1 022 424 |
| Dépôts et cautionnements | 21 882 | 22 555 |
| Dettes non courantes d'impôt et passifs d'impôts différés | 563 | 1 |
| **Passifs non courants** | **769 785** | **1 045 272** |
| Dettes fournisseurs | 11 264 | 14 026 |
| Dettes financières courantes (3) | 27 044 | 143 330 |
| Provisions courantes | 1 692 | 1 426 |
| Autres dettes courantes | 24 471 | 30 456 |
| Dette d'impôt exigible courant | 7 | 348 |
| **Passifs courants** | **64 478** | **189 586** |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS** | **1 574 621** | **2 018 394** |

*(1) L'augmentation de la trésorerie entre 2013 et 2014 provient notamment de la nouvelle émission obligataire réalisée fin 2014.*
*(2) L'augmentation des dettes financières non courantes provient de la mise en place d'une dette additionnelle (tirée) fin 2014.*
*(3) L'augmentation des dettes financières courantes au 31 décembre 2014 provient essentiellement de l'émission de billets de trésorerie en 2014 (encours de 129 millions d'euros au 31 décembre 2014).*

## 2.1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie

| (en milliers d'euros) | 12/2013 | 12/2014 |
|---|---|---|
| Résultat net – Part du Groupe | 123 351 | 152 394 |
| Intérêts minoritaires | 47 | 48 |
| **Résultat net de l'ensemble consolidé** | **123 398** | **152 442** |
| Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises | 27 769 | 24 363 |
| Pertes/Gains latents liés aux variations de juste valeur | 322 | (209) |
| Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés | 434 | 406 |
| Autres et charges et produits [1] | (90) | 1 448 |
| Quote-part de résultat des entreprises associées | (1 005) | (1 346) |
| Dividendes reçus des entreprises associées | 420 | 1 956 |
| Résultat sur cessions d'actifs | (53 569) | (80 092) |
| **Capacité d'Autofinancement (CAF)** | **97 679** | **98 968** |
| Coût/Produit de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements) | 27 525 | 26 163 |
| Charge d'impôt (y compris différé) | (702) | 1 016 |
| **CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt** | **124 502** | **126 147** |
| Impôts versés | (5 340) | 1 576 |
| Variation du BFR liée à l'activité hors dépôts et cautionnements [2] | (11 257) | (12 207) |
| Variation des dépôts et cautionnements | (1 683) | 673 |
| **Flux nets de trésorerie générés par l'activité** | **106 222** | **116 189** |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement & autres immobilisations [4] | (54 401) | (298 239) |
| Décaissements liés aux acquisitions d'actifs financiers non courants | (65) | (322) |
| Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement et autres immobilisations | 176 949 | 37 486 |
| Encaissements liés aux cessions d'actifs financiers non courants | 454 | 4 791 |
| Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle [3] | (8 050) | (59) |
| Incidence des variations de périmètre en lien avec des entreprises associées [3] | | (70) |
| **Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement** | **114 887** | **(256 412)** |
| Distribution de dividendes aux actionnaires | (89 085) | (75 293) |
| Acompte sur dividendes | (31 235) | (32 996) |
| Dividendes versés aux minoritaires | (52) | (49) |
| Variations des actions propres | (1 926) | 38 |
| Augmentation des emprunts et dettes financières | - | 1 147 223 |
| Diminution des emprunts et dettes financières | (250 461) | (761 500) |
| Intérêts financiers nets versés | (41 254) | (26 685) |
| **Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement** | **(414 012)** | **250 738** |
| **Variation de trésorerie** | **(192 903)** | **110 515** |
| Trésorerie nette d'ouverture | 203 382 | 10 479 |
| Trésorerie nette de clôture | 10 479 | 120 994 |
| Dont Trésorerie et équivalents de trésorerie | 15 795 | 121 015 |
| Dont Concours bancaires | (5 316) | (21) |

| | | |
|---|---|---|
| *(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés :* | | |
| *Des droits d'entrés reçus des locataires, étalés sur la durée du bail* | *(3 419)* | *(727)* |
| *De la désactualisation des baux à construction* | *(500)* | *(569)* |
| *De l'étalement des frais financiers* | *1 489* | *180* |
| *Des frais de cession* | *1 865* | *2 526* |
| *(2) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :* | | |
| *Créances clients* | *(1 853)* | *3 027* |
| *Dettes fournisseurs* | *644* | *6 390* |
| *Autres créances et dettes* | *(3 811)* | *(21 327)* |
| *Stocks de promotion immobilière* | *-* | *-* |
| *Dettes de promotion immobilière* | *(6 237)* | *(297)* |
| *Δ du BFR* | *(11 257)* | *(12 207)* |

*(3) En fin d'année 2013, le Groupe a procédé au paiement des titres des sociétés Aix2 et Alcudia Albertville pour 8 050 milliers d'euros.*
*(4) Les décaissements et les encaissements liés aux acquisitions et cessions d'actifs sont réduits compte tenu de la forme juridique des actes (échanges d'actifs) qui n'ont donné lieu qu'au paiement et encaissement de soulte pour chaque contrat.*

# 2.2 PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS 2014

## Lancement du développement d'un centre commercial régional à Toulouse-Fenouillet

Dans le cadre de sa stratégie de développement d'espaces globaux et différenciants visant à déployer toutes les formes de commerce au sein d'un site – surface alimentaire, activités commerciales « classiques » regroupées en galerie marchande ou retail park, offre différenciante de services du quotidien et de restauration ouverte 7/7 complétée par une offre diversifiée de commerce éphémère – Mercialys a lancé un projet de restructuration et d'extension de son centre commercial de Toulouse-Fenouillet qui deviendra ainsi un site régional de premier plan sur la ville de Toulouse.

Ce centre commercial régional sera le plus important du portefeuille de Mercialys, pour une valeur vénale estimée à terme à 240 millions d'euros.

Ce projet de développement se déroulera en deux phases distinctes :

- la création d'un retail park de neuf moyennes surfaces, adjacent au site actuel, d'une surface GLA de 24 400 m² et dont les travaux ont débuté à l'été 2014 pour une ouverture prévue en juin 2015 ;
- l'extension de la galerie marchande existante et la restructuration d'une partie de la grande surface alimentaire sur 24 300 m² de 13 moyennes surfaces et 47 boutiques nouvelles auxquelles s'ajouteront 13 restaurants. L'ouverture de cette seconde phase est prévue autour de fin 2016. À noter qu'une autorisation a été obtenue pour l'implantation d'un cinéma qui viendra compléter l'offre loisirs du site ; une autorisation a également été obtenue pour un retail park qui sera développé par un partenaire à moyen terme.

Il représente un investissement estimé à plus de 180 millions d'euros dont 64 millions d'euros ont déjà été engagés.

Les travaux de la phase 2 (extension de la galerie marchande) débuteront mi-2015. Un partenariat à cet effet a été conclu entre Mercialys et Foncière Euris afin de réaliser ces travaux, au travers d'une société détenue majoritairement par Foncière Euris. Cette opération permet ainsi à Mercialys d'optimiser ses ressources financières. Mercialys dispose d'une option d'achat à la juste valeur sur la phase 2 exerçable à l'ouverture de la galerie marchande dans des conditions de prix inchangées par rapport au projet initial. Si Mercialys décide d'exercer son option d'achat de la phase 2, l'investissement au titre de la phase 2 représenterait pour Mercialys un montant de 118 millions d'euros (dont 17 millions d'euros ont déjà été engagés).

Au terme de ces deux phases de déploiement, le centre commercial régional de Toulouse-Fenouillet sera doté d'une superficie de 70 000 m² et comprendra un hypermarché Géant et plus de 120 boutiques. Il accueillera, au cœur du dispositif commercial constitué du retail park, de la galerie marchande et de l'hypermarché, une zone de loisirs et de restauration extérieure. L'ensemble sera renforcé par le déploiement sur 1 500 à 2 000 m² d'une offre complémentaire de services et de commerce éphémère, déployée tant à l'intérieur du centre que sur les parkings extérieurs.

## 10 livraisons de projets en 2014 et ouverture des trois premiers Villages.Services©

Au cours de l'année 2014, la mise en œuvre des programmes de restructuration et d'extension s'est poursuivie avec la livraison de 10 projets : un retail park à Albertville, six extensions de galerie marchande à Lanester, Aix-en-Provence (phase 1), Annemasse, Besançon, Clermont-Ferrand, Saint-Paul à La Réunion, trois restructurations de coques en de nouvelles boutiques à Albertville, Nîmes et Angers.

L'ensemble de ces développements représente 116 nouveaux commerces, une valeur locative de 8,1 millions d'euros en année pleine et une surface GLA de 26 100 m² créée ou restructurée pour un investissement total de 110 millions d'euros.

En fin d'année 2014, Mercialys a par ailleurs inauguré à Clermont-Ferrand, Niort et Sainte-Marie de La Réunion son concept novateur de Villages.Services©. Nouvelle forme de commerce complémentaire et différenciante, ces villages services permettent de déployer plus de 300 m² de surfaces commerciales additionnelles sur chacun des sites, et proposent des activités de services sur le parcours du client.

Ces investissements participent au renforcement de l'attractivité des centres et à la diversification de l'offre et seront accompagnés d'un développement de l'activité de commerce éphémère.

## Lancement de 12 nouveaux projets de développement et acquisition d'un portefeuille d'espaces de services et de restauration pour un montant de 421 millions d'euros

Mercialys a acquis auprès de Casino les murs de 12 grandes surfaces alimentaires en 2014 ainsi qu'un portefeuille d'espaces de services et de restauration pour un montant total de 421 millions d'euros droits inclus.

Des projets de transformation seront menés sur ces 12 actifs visant à implanter de nouvelles boutiques sur des surfaces actuellement dédiées au commerce alimentaire, ainsi que de nouveaux espaces de commerce sur les sites dans la droite ligne de sa stratégie de développement d'espaces globaux et différenciants. Au global, cela représente 58 millions de travaux pour des loyers cible additionnels de + 5 millions d'euros.

## Poursuite des cessions d'actifs matures ou non stratégiques : 56 actifs et une participation financière cédés en 2014 pour un montant de 262 millions d'euros

Mercialys a cédé :

- cinq grandes surfaces alimentaires (acquises en 2009) : ces cinq actifs étant arrivés à maturité, ils ont été cédés, au cours du premier semestre 2014, à Casino qui a manifesté son intérêt de les acquérir pour un montant de 170,7 millions d'euros ;
- un portefeuille de 43 actifs cédé à Casino en décembre 2014 pour un montant total de 81,4 millions d'euros comprenant :
  - 17 cafétérias opérées par le groupe Casino. Ces cafétérias présentaient un potentiel de réversion limité ou font partie de sites où Mercialys se désengage par ailleurs,
  - 21 actifs diffus situés sur des sites de taille limitée (1 400 m² en moyenne) ne permettent pas la mise en place de projets globaux et différenciants, et présentant peu de potentiel de réversion,
  - 5 projets acquis en 2009 rétrocédés en vertu des conditions contractuelles initialement fixées ;
- huit lots isolés sis à Arcis-sur-Aube, Exincourt, Gap, Millau, Saint-Martin-d'Hères, Grenoble, Roanne et Albertville représentant un montant total de cession de 4,4 millions d'euros ;
- Mercialys a également touché un complément de prix de 0,4 million d'euro en lien avec la cession intervenue en 2013 de quatre centres commerciaux au fonds monté en partenariat avec Amundi Immobilier, suite à la commercialisation de lots vacants au cours du 1er semestre 2014 ;
- une participation financière non stratégique détenue dans GreenYellow (société qui développe des centrales photovoltaïques) pour un montant brut de 4,8 millions d'euros.

Mercialys poursuit ainsi sa politique d'arbitrage des actifs matures ou non stratégiques.

Ces arbitrages ont contribué au recentrage de Mercialys sur ses actifs cœur de métier : grands centres commerciaux et centres de proximité leaders dans leurs zones. Les cessions d'actifs participent également au financement du développement de la Société, permettant de préserver un bilan solide.

## Renforcement de la structure financière de Mercialys

Un nouveau dispositif de financement a été mis en place au quatrième trimestre 2014.

Tout d'abord, Mercialys a réalisé une opération d'échange obligataire. La Société a placé avec succès une émission obligataire d'un montant de 550 millions d'euros, d'une maturité de plus de 8 ans avec une échéance au 31 mars 2023. Cette émission a été réalisée avec un *spread* de 98 pb sur le taux *mid-swap*, portant le coupon à 1,787 %. Cet emprunt obligataire a été sursouscrit quatre fois, matérialisant l'intérêt des investisseurs français mais également paneuropéens, qui ont représenté plus de la moitié de ce placement.

Dans le même temps, Mercialys avait annoncé l'ouverture d'une offre de rachat sur sa souche obligataire arrivant à échéance en mars 2019. La clôture de l'offre de rachat est intervenue le 25 novembre 2014.

Le montant nominal apporté à l'offre s'est élevé à 170,3 millions d'euros.

Cette opération d'échange obligataire a permis d'allonger la maturité moyenne de la dette obligataire de Mercialys.

Parallèlement, Mercialys a structuré ses financements bancaires : augmentation de la taille du RCF existant à 240 millions d'euros (avec une maturité étendue

à décembre 2019 ainsi qu'une option d'extension d'un an) et amélioration des conditions financières (marges et commissions d'utilisation en baisse). Pour compléter ce dispositif et diversifier les sources de liquidité, des lignes bancaires confirmées d'un montant total de 60 millions d'euros avec une maturité de 3 ans (avec double option d'extension d'un an + un an) ont également été mises en place.

Parallèlement, Mercialys a remboursé par anticipation sa dette bancaire de 100 millions d'euros qui arrivait à échéance en février 2015.

Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de renforcement de la structure financière de Mercialys, visant à la fois à étendre la maturité de ses ressources et à en optimiser le coût, tout en assurant le remboursement des prochaines maturités de dette et le financement du développement.

# 2.3 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX INDICATEURS CLÉS DE L'ANNÉE

| | 31 décembre 2014 |
|---|---|
| **Croissance organique des loyers facturés** | **+ 4,1 %** |
| **EBITDA [1] (en millions d'euros)** | **127,7 M€** |
| EBITDA/revenus locatifs | 84 % |
| **Résultat des opérations (FFO)** | **102,5 M€** |
| **Résultat des opérations (FFO [2])/action (en euro)** | **1,12 €** |
| **Valeur vénale du portefeuille (droits inclus)** | **2 894 M€** |
| Variation *vs* 31/12/2013 (périmètre total) | + 17,4 % |
| Variation *vs* 31/12/2013 (à périmètre constant) | + 9,4 % |
| **Actif net réévalué triple net EPRA/action** | **18,85 €** |
| Variation *vs* 31/12/2013 | + 7,2 % |
| ***Loan to Value* (LTV) – hors droits** | **37,4 %** |

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

# 2.4 COMMENTAIRES SUR L'ACTIVITÉ 2014 ET STRUCTURE DES BAUX EN PORTEFEUILLE

## 2.4.1 Les principaux indicateurs de gestion

Les indicateurs de gestion de Mercialys sont restés satisfaisants au cours de l'année 2014.

- Malgré un environnement atone, les fréquentations des Grands centres Mercialys sont positives sur l'année 2014 en hausse de + 1,4 % (à comparer à un panel CNCC tous centres en baisse de – 0,7 % en cumul à fin décembre 2014).
  Mercialys a démontré à nouveau la force de son modèle. Les centres Mercialys présentent un niveau d'activité meilleur que le marché avec une croissance du chiffre d'affaires des commerçants de ses grands centres de + 0,5 % en cumul à fin décembre 2014 par rapport à l'année 2013 (contre – 0,6 % pour l'indice CNCC tous centres à fin novembre 2014) grâce au mix de son portefeuille de baux, majoritairement exposé aux secteurs les plus résistants, et à son positionnement historique sur les centres de proximité leaders dans leur zone.
- L'activité de renouvellement, recommercialisation et commercialisation de nouveaux espaces a conservé un rythme de signatures soutenu en 2014 avec 293 baux signés (contre 261 en 2013).
  Les renouvellements et les recommercialisations réalisés en 2014 génèrent une croissance de la base locative annualisée respectivement de + 14 % et + 28 % [1].

*(1) Base vacants au dernier loyer connu.*

- L'activité de Commerce Éphémère (locations de courte durée) a continué à se développer fortement sur l'année, en dépit des cessions d'actifs, avec une croissance des loyers comptabilisés de + 22 % par rapport au 31 décembre 2013 : 6,1 millions d'euros de loyers ont été comptabilisés sur 2014 (contre 5,0 millions d'euros de loyers comptabilisés en 2013 et 4,3 millions d'euros en 2012).

Mercialys dispose à fin 2014 d'un stock important de baux arrivés à échéance qui lui permettra de poursuivre le travail d'extraction de la valeur du portefeuille sur les années à venir.

| Échéancier des baux | | Loyer minimum garanti (en millions d'euros) | Part des baux échus/ Loyer minimum garanti |
|---|---|---|---|
| Échus au 31/12/2014 | 375 baux | 14,2 | 9,4 % |
| 2015 | 205 baux | 7,4 | 4,9 % |
| 2016 | 179 baux | 9,0 | 5,9 % |
| 2017 | 125 baux | 6,7 | 4,4 % |
| 2018 | 156 baux | 10,3 | 6,8 % |
| 2019 | 122 baux | 7,5 | 4,9 % |
| 2020 | 247 baux | 17,7 | 11,7 % |
| 2021 | 221 baux | 13,8 | 9,1 % |
| 2022 | 234 baux | 19,9 | 13,1 % |
| 2023 | 145 baux | 9,5 | 6,2 % |
| 2024 | 158 baux | 9,7 | 6,4 % |
| Au-delà | 51 baux | 25,9 | 17,1 % |
| **TOTAL** | **2 218 BAUX** | **151,6** | **100 %** |

Le stock important de baux arrivés à échéance s'explique par des négociations en cours, des refus de renouvellements avec paiement d'une indemnité d'éviction, des négociations globales par enseignes, des temporisations tactiques…

- Le taux de recouvrement sur 12 mois à fin décembre 2014 reste élevé à 97,6 %, stable par rapport au 30 juin 2014 et au 31 décembre 2013.
- Le nombre de locataires en liquidation judiciaire demeure marginal : 21 locataires sur 2 218 baux en portefeuille au 31 décembre 2014 (contre 20 au 31 décembre 2013).
- Le taux de vacance courante – qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans de d'extensions/restructurations – reste à un niveau faible. Il s'élève à 2,4 % au 31 décembre 2014, en amélioration de 0,1 point par rapport au 30 juin 2014 et 0,2 point par rapport au 31 décembre 2013. Le taux inclut l'impact positif de la cession des actifs diffus en fin d'exercice qui comportaient des lots vacants.
  Le taux de vacance total [1] s'élève, lui, à 2,8 % au 31 décembre 2014, soit une baisse de – 1,2 point par rapport au 31 décembre 2013 (4,0 %) s'expliquant par la diminution de la vacance stratégique du fait de la livraison des projets au cours de l'année 2014.
- Le coût d'occupation [2] de nos locataires s'établit à 10,3 % sur les grands centres commerciaux, stable par rapport au 31 décembre 2013.
  Ce taux reste un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys en France. Il traduit à la fois le poids raisonnable du coût de l'immobilier dans le compte d'exploitation des commerçants et la marge d'augmentation possible de ces loyers lors des renouvellements ou à l'occasion de restructurations.
- La valeur locative brute moyenne du parc de Mercialys diminue de – 20 euros/m² en 12 mois pour s'établir à 222 euros/m² au 31 décembre 2014 (contre 242 euros/m² au 31 décembre 2013), sous l'effet des cessions et surtout des entrées de périmètre essentiellement composées de grandes surfaces alimentaires qui présentent, compte tenu de leur nature, des loyers au m² plus faibles que ceux des galeries marchandes.
  Hors acquisitions et cessions réalisées en 2014, la valeur locative brute moyenne à périmètre constant augmente de + 18 euros/m² sur 12 mois pour s'établir à 260 euros/m².
- Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des Cafétérias Casino (3 %), de Casino (21 %), de Feu Vert (2 %) et de H&M (2 %), aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.
  Le poids de Casino dans les loyers totaux est passé de 18 % au 31 décembre 2013 à 25 % au 31 décembre 2014 en lien principalement avec l'acquisition auprès de Casino en 2014 des grandes surfaces alimentaires à transformer (se reporter au paragraphe 2.6.1 du présent rapport).

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

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

| | Nombre de baux | LMG * + variable annuels 31/12/2014 (en millions d'euros) | 31/12/2014 (%) | 31/12/2013 (%) |
|---|---|---|---|---|
| Enseignes nationales | 1 435 | 92,4 | 61 % | 63 % |
| Enseignes locales | 679 | 21,9 | 14 % | 19 % |
| Cafétérias Casino/Restauration | 39 | 5,2 | 3 % | 5 % |
| Autres enseignes groupe Casino | 65 | 32,1 | 21 % | 12 % |
| **TOTAL** | **2 218** | **151,6** | **100 %** | **100 %** |

* *LMG = Loyer minimum garanti.*

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

Cette répartition a évolué au 31 décembre 2014 par rapport au 31 décembre 2013, en particulier sur les secteurs de l'équipement de la personne (+ 2,2 points) et de l'alimentation/restauration (– 1,9 point) sous l'effet des livraisons de projets du second semestre 2014 et des cessions réalisées en fin d'année 2014 – notamment des cafétérias Casino – qui ont eu un impact sur le mix des loyers par secteur d'activité.

| Répartition des loyers par secteur d'activité hors GSA (% loyers) | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Équipement de la personne | 42,1 % | 39,8 % |
| Alimentation et restauration | 11,7 % | 13,6 % |
| Équipement du ménage | 9,8 % | 9,6 % |
| Beauté et santé | 14,8 % | 15,3 % |
| Culture, cadeaux, loisirs | 17,4 % | 17,4 % |
| Services | 4,1 % | 4,3 % |
| **TOTAL** | **100,0 %** | **100,0 %** |

La structure des loyers au 31 décembre 2014 confirme la prédominance, en termes de masse locative, des baux à clause variable :

| | Nombre de baux | En millions d'euros | 31/12/2014 (%) | 31/12/2013 (%) |
|---|---|---|---|---|
| Baux avec clause variable | 1 250 | 89,0 | 59 % | 65 % |
| - dont loyer minimum garanti | | 88,0 | 58 % | 64 % |
| - dont loyer variable | | 1,0 | 1 % | 1 % |
| Baux sans clause variable | 968 | 62,6 | 41 % | 35 % |
| **TOTAL** | **2 218** | **151,6** | **100 %** | **100 %** |

Compte tenu de l'entrée dans le périmètre des grandes surfaces alimentaires avec des baux signés sur la base d'un loyer minimum garanti sans clause variable, la part des baux disposant d'une clause variable dans les loyers totaux a diminué au 31 décembre 2014 par rapport au 31 décembre 2013.

La structure des loyers au 31 décembre 2014 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux). Le poids des baux à l'ILC dans les loyers totaux s'est fortement accentué passant de 75 % au 31 décembre 2013 à 84 % au 31 décembre 2014 sous l'effet combiné des cessions d'actifs diffus qui comprenaient encore un certain nombre de baux à l'ICC et de l'entrée dans le parc des grandes surfaces alimentaires dont les baux sont indexés à l'ILC.

| | Nombre de baux | En millions d'euros | 31/12/2014 (%) | 31/12/2013 (%) |
|---|---|---|---|---|
| Baux indexés à l'ILC | 1 419 | 126,8 | 84 % | 75 % |
| Baux indexés à l'ICC | 789 | 24,8 | 16 % | 25 % |
| Baux indexés à l'ILAT | 10 | - | - | - |
| **TOTAL** | **2 218** | **151,6** | **100 %** | **100 %** |

# 2.5 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

## 2.5.1 Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets

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

**Les loyers facturés** s'élèvent à **148,8 millions** au 31 décembre 2014, en progression de + 4,1 %, sous l'effet notamment de la croissance organique générée en 2014.

À périmètre constant, les loyers facturés progressent de + 3,1 % grâce à la constante attention portée par les équipes à la renégociation à la hausse des loyers et au développement de l'activité de Commerce Éphémère.

| (en milliers d'euros) | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Loyers facturés | 148 755 | 142 951 |
| Droit d'entrée | 4 032 | 6 008 |
| **Revenus locatifs** | **152 787** | **148 959** |
| Charges locatives et impôt foncier non refacturables | (4 611) | (4 336) |
| Charges sur immeuble | (5 072) | (5 220) |
| **LOYERS NETS** | **143 104** | **139 403** |

L'évolution des loyers facturés de + 4,1 % résulte des éléments suivants :

- une croissance organique des loyers facturés soutenue : + 3,1 points, soit + 4,4 millions d'euros ;
- les investissements et les livraisons de projets 2013 et 2014 : + 7,9 points d'impact sur la croissance des loyers facturés, soit + 11,2 millions d'euros ;
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2013 et 2014, qui réduisent la base de loyers : – 6,5 points, soit – 9,3 millions d'euros ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : – 0,4 point, soit – 0,6 million d'euros.

À périmètre constant, les loyers facturés progressent de + 3,1 %, dont notamment :

- + 0,3 point au titre de l'indexation [1] ;
- + 1,7 point au titre des actions menées sur le parc ;
- + 1,2 point engendré par le développement de l'activité de Commerce Éphémère, qui a représenté 6,1 millions d'euros de loyers en 2014 (contre 5,0 millions d'euros en 2013), soit une progression en un an de + 22 % et ce, en dépit des cessions d'actifs. Hors impact des cessions, le chiffre d'affaires de cette activité progresse de + 38 %.

Les revenus locatifs cumulés au 31 décembre 2014 s'établissent à **152,8 millions d'euros** en progression de + 2,6 % par rapport au 31 décembre 2013.

**Les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation** perçus sur la période [2] s'élèvent à **3,3 millions d'euros**, contre 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2013, et se décomposent comme suit :

- **2,1 millions d'euros** de droits d'entrée liés à l'activité courante de recommercialisation (contre 2,8 millions d'euros en 2013) ;

*(1) L'indexation 2014 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 2012 et le deuxième trimestre 2013 (respectivement – 1,74 % et + 0,79 %).*

*(2) 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 million d'euros** de droits d'entrée liés principalement à la commercialisation des programmes d'extension/restructuration d'Albertville, Besançon, Clermont et Lanester livrés en 2014 (contre 0,3 million d'euros au 31 décembre 2013 perçus principalement sur le programme d'extension de Sainte-Marie à La Réunion).

Après prise en compte des étalements prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur l'année 2014 s'établissent à 4,0 millions d'euros, contre 6,0 millions d'euros en 2013. 2013 bénéficiait notamment de l'effet d'étalement des importants droits d'entrée perçus à la fois en 2011 et 2010.

### Loyers nets

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

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 9,7 millions d'euros pour l'année 2014 contre 9,6 millions d'euros pour l'année 2013, en hausse légère de + 1,3 %, à comparer à une progression des loyers bruts de + 4,1 %.

Le ratio charges sur immeuble non récupérées/loyers facturés s'améliore donc : il s'élève à 6,5 % au 31 décembre 2014 contre 6,7 % au 31 décembre 2013. Cela s'explique par des facteurs divers liés notamment à l'amélioration de la qualité intrinsèque du portefeuille de Mercialys grâce à la politique d'arbitrage dynamique des actifs.

Sous l'influence de l'augmentation des loyers facturés, les loyers nets sont en progression de + 2,7 % au 31 décembre 2014 par rapport au 31 décembre 2013, à 143,1 millions d'euros contre 139,4 millions d'euros pour l'année 2013.

## 2.5.2 Revenus de gestion, charges de structure et résultat opérationnel

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

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe 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 2014 s'établissent à 3,0 millions d'euros contre 3,7 millions d'euros facturés en 2013.

L'année 2013 bénéficiait de produits additionnels par rapport à 2014 : 0,2 million d'euros relatifs à des honoraires de conseil non récurrents perçus dans le cadre du partenariat créé avec l'OPCI UIR, et 0,5 million d'euros de revenus issus de prestations de services fournies dans le cadre de l'activité de Foncière Commerçante.

### Marge de promotion immobilière

Au 31 décembre 2014, Mercialys a comptabilisé 0,1 million d'euros de marge de promotion contre 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2013.

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

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

Au 31 décembre 2013, Mercialys avait comptabilisé 2,7 millions d'euros de marge additionnelle correspondant principalement à la comptabilisation de compléments de prix liés à la commercialisation en 2013 de lots vacants lors de la livraison de l'extension à l'OPCI fin 2012. En 2014, Mercialys a comptabilisé 0,1 million d'euros de marge additionnelle correspondant à des reprises de provisions devenues sans objet.

Mercialys est susceptible de bénéficier du versement d'autres compléments de prix dès lors que les lots restant à commercialiser auront été loués. Le montant de ces compléments de prix sera dépendant des conditions de loyer que Mercialys pourrait obtenir lors de leur commercialisation.

Mercialys a octroyé en contrepartie du paiement de la moitié de leur prix, une garantie locative à l'OPCI pour ces lots, pour une durée maximale de 3 ans à compter de la livraison de l'extension, arrivant à échéance fin 2015.

### Autres produits courants

Les autres produits courants de 1,8 million d'euros comptabilisés en 2014 intègrent :

- une indemnité de 1,5 million d'euros en lien avec les obligations contractuelles du contrat de MOD UB du 9 avril 2009 signé avec Casino sur le site du Puy dans le cadre de l'opération d'apport d'actifs de 334 millions d'euros réalisée en mai 2009. Mercialys a perçu cette indemnité compte tenu du différentiel de loyers par rapport à la prévision d'origine et la réalisation partielle du projet ;

- des dividendes reçus de l'OPCI créé en partenariat avec Union Investment pour un montant de 0,3 million d'euros.

En 2013, Mercialys avait perçu 0,5 million de dividendes de l'OPCI.

Ces dividendes, s'apparentant à des revenus locatifs nets, sont comptabilisés en résultat opérationnel.

## Autres charges

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

Au cours de l'exercice 2014, ces charges se sont élevées à 10,0 millions d'euros contre 7,9 millions d'euros en 2013, en hausse de 2,1 millions d'euros du fait notamment du lancement de divers chantiers visant à renforcer la communication et l'animation de nos centres, à développer le trafic et la fidélité clients en utilisant de nouveaux outils digitaux, à déployer le programme de certification BREEAM qui valorise le portefeuille, à renforcer l'image et le positionnement de Mercialys.

## Charges de personnel

Les charges de personnel se sont élevées à 10,4 millions d'euros en 2014, contre 8,9 millions d'euros en 2013, en hausse de + 16,7 % du fait notamment du renforcement des équipes dans le cadre du déploiement des nouveaux projets de Mercialys.

Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe 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 (cf. paragraphe ci-avant relatif aux revenus de gestion, d'administration et d'autres activités).

## Amortissements, dépréciations et provisions

Les dotations aux amortissements et aux provisions s'élèvent à 23,8 millions d'euros en 2014 contre 24,4 millions d'euros en 2013, en baisse sous l'effet principalement des cessions d'actifs intervenues en 2013 et 2014.

## Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels intègrent principalement en :

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

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 270,3 millions d'euros au 31 décembre 2014 (contre 172,0 million d'euros au 31 décembre 2013) ; il provient :

- des cessions d'actifs et de titres de société réalisées en 2014 dont le produit comptabilisé dans les comptes consolidés de Mercialys s'établit à 268,5 millions d'euros (contre 170,5 millions d'euros au 31 décembre 2013) ;
- à des reprises d'engagements donnés dans le cadre des cessions réalisées de 2010 à 2013, et devenus sans objet représentant un montant de 1,3 million d'euros.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 198,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 (contre 123,3 millions d'euros au 31 décembre 2013) ; il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs et titres de société cédés au cours de l'année 2014 et frais afférant à ces cessions : 193,9 millions d'euros contre 119,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 ; et
- à la comptabilisation d'autres charges non courantes pour un montant de 1,8 million d'euros incluant notamment des frais de départ et de structuration.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014 ressort à 73,9 millions d'euros contre une plus-value nette comptabilisée en 2013 de 51,7 millions d'euros.

## Résultat opérationnel

En conséquence de ce qui précède, le résultat opérationnel 2014 s'élève à 176,0 millions d'euros contre 153,8 millions d'euros en 2013, en progression de + 14,4 %.

Le ratio Résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels [1]/ Revenus locatifs s'établit à 84 % au 31 décembre 2014 (contre 87 % à fin 2013). Rappelons que le ratio du 31 décembre 2013 bénéficiait de l'impact positif de la marge de promotion de 2,7 millions d'euros comptabilisée sur l'exercice.

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

## 2.5.3 Résultat financier et Impôt

### Résultat financier

Le résultat financier enregistre :

- en charge : essentiellement les coûts financiers liés à la structure financière de la Société nets des produits issus de la mise en place de la politique de couverture de taux associée (se reporter à la partie 2.5.6.1 Endettement financier) ;
- en produit : les produits financiers issus des participations détenues ainsi que la rémunération de la trésorerie positive résultant de l'activité et des dépôts de garantie perçus des locataires.

Au 31 décembre 2014, le solde de trésorerie nette de Mercialys s'établissait à 121,0 millions d'euros contre 10,5 millions d'euros au 31 décembre 2013.

La dette financière nette s'établit à – 1 017,6 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre – 741,9 millions d'euros au 31 décembre 2013.

À noter que Mercialys a fait évoluer la structure de sa dette au cours de l'exercice 2014. Un nouveau dispositif de financement a été mis en place en décembre 2014, intégrant notamment une nouvelle émission obligataire de 550 millions d'euros (incluant un échange pour 170,3 millions d'euros de la souche existante) et un réaménagement des financements bancaires (augmentation de la taille du RCF existant à 240 millions d'euros avec une maturité étendue à décembre 2019, avec également une option d'extension d'un an). Dans ce cadre, les conditions financières (marges et commissions d'utilisation en baisse) ont été revues favorablement pour Mercialys.

Pour compléter ce dispositif et diversifier les sources de liquidité, des lignes bancaires confirmées d'un montant total de 60 millions d'euros avec une maturité de 3 ans (avec une double option d'extension d'1 an + 1 an) ont également été mises en place.

Dans le même temps, le prêt bancaire de 100 millions d'euros qui arrivait à échéance en février 2015 a été remboursé par anticipation en décembre 2014.

Par ailleurs, la Société a adapté sa politique de couverture de taux suite à la mise en place du nouveau dispositif de financement décrit ci-avant.

À noter enfin qu'au cours du 1er semestre 2014, la Société a réalisé pour la première fois des émissions de billets de trésorerie lui permettant d'optimiser son financement à court terme. L'encours de billets de trésorerie Mercialys au 31 décembre 2014 s'élève à 129 millions d'euros.

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

| (en millions d'euros) | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| **Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)** | **0,3** | **0,4** |
| Coût de la dette mise en place (b) (dettes obligataire et bancaire) | (30,6) | (32,5) |
| Impact des instruments de couverture (c) | 3,1 | 3,0 |
| Coût des crédits-baux immobiliers (d) | - | (0,0) |
| ***Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels*** | ***-*** | ***(29,5)*** |
| Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette bancaire (e) | (0,1) | (1,6) |
| **Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)** | **(27,6)** | **(31,1)** |
| **Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)** | **(27,3)** | **(30,7)** |
| Coût du RCF (non tiré) (h) | (1,2) | (2,3) |
| Autres charges financières (i) | (0,5) | (0,0) |
| ***Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)*** | ***(1,7)*** | ***(2,3)*** |
| Amortissement exceptionnel en lien avec le refinancement du RCF (k) | - | (0,8) |
| **Autres charges financières (l) = (j)+(k)** | **(1,7)** | **(3,2)** |
| **TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (m) = (f)+(l)** | **(29,3)** | **(34,2)** |
| Produits issus des participations | 4,8 | 1,6 |
| Autres produits financiers | 0,3 | 0,2 |
| **Autres produits financiers (n)** | **5,1** | **1,8** |
| **TOTAL PRODUITS FINANCIERS (o) = (a)+(n)** | **5,4** | **2,2** |
| **RÉSULTAT FINANCIER = (M)+(O)** | **(23,9)** | **(32,1)** |

### a) Charges financières et coût moyen de la dette

Les charges financières s'élèvent à 29,3 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 34,2 millions au 31 décembre 2013, en baisse du fait essentiellement de l'impact des remboursements anticipés de dette bancaire intervenus en 2013 (250 millions d'euros de dette bancaire ont été remboursés en 2013 dont 157 millions d'euros au cours du 1er semestre 2013). Ces remboursements ont eu pour effet de diminuer l'encours de dette bancaire et donc le montant des intérêts comptabilisés en 2014. L'année 2013 était par ailleurs défavorablement impactée par l'amortissement exceptionnel des frais relatifs à la dette bancaire (1,6 million d'euros) en lien avec les remboursements anticipés de celle-ci. Rappelons que les frais payés lors de la mise en place de la dette sont étalés comptablement sur la durée du financement. En cas de remboursement anticipé, les frais résiduels sont amortis à concurrence du montant de dette remboursé.

Le montant des charges financières 2013 avait été également défavorablement impacté par l'amortissement exceptionnel de 0,8 million d'euros des frais relatifs à la ligne de crédit revolving (ligne RCF) en lien avec le refinancement anticipé de celle-ci intervenu le 20 janvier 2014 (se reporter à la partie 2.5.6.1 Endettement financier).

Par ailleurs, le remplacement le 20 janvier 2014 de la ligne de crédit revolving bancaire d'origine de 200 millions d'euros par une ligne d'un montant plus faible de 150 millions associé à une renégociation à la baisse du coût de la commission de non-utilisation a permis d'optimiser le coût sur l'année 2014 de cette ligne non tirée. Cette ligne a été augmentée à 240 millions d'euros (soit + 90 millions d'euros) en fin d'année 2014.

Le coût moyen réel de la dette tirée sur l'exercice 2014 ressort à 3,1 % (contre 3,5 % au 30 juin 2014, et 3,6 % au 31 décembre 2013 hors éléments exceptionnels, à savoir les coûts relatifs aux remboursements de dette intervenus en 2013).

Le nouveau dispositif de financement mis en place en décembre 2014 (décrit au paragraphe 2.5.6.1 Endettement du présent rapport), intégrant notamment une nouvelle émission obligataire et un réaménagement des financements, permet d'optimiser le coût moyen de la dette.

Le coût de la dette calculé sur la base des taux spot du nouveau dispositif de financement et de couverture mis en place fin 2014 ressortirait à 2,2 % au 31 décembre 2014.

### b) Produits financiers

Les produits financiers s'établissent, quant à eux, à 5,4 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2013. Ils ont été favorablement impactés en 2014 par le produit de cession de la participation détenue par Mercialys dans GreenYellow (société qui développe des centrales photovoltaiques) pour un montant de 4,8 millions d'euros.

Mercialys était entrée au capital de Green Yellow en 2009 à hauteur de 5,25 % ; le montant investi représentait 458 milliers d'euros. Cette participation est restée stable depuis cette date et a permis à Mercialys de participer à la création de valeur générée par Green Yellow dans le cadre de son activité de développement de centrales photovoltaiques. Dans un contexte moins favorable pour le développement de cette activité du fait de conditions tarifaires moins attractives, Mercialys a jugé opportun de céder sa participation, ce qui lui permet de dégager des ressources qui seront réinvesties dans son cœur de métier.

En conséquence de ce qui précède, le résultat financier est négatif de 23,9 millions d'euros au 31 décembre 2014 alors qu'il était négatif de 32,1 millions d'euros au 31 décembre 2013.

## Impôt

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 95 % du résultat issu des revenus locatifs et 60 % des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués. À cela s'ajoutent les impôts différés.

L'année 2014 enregistre une charge d'impôt de 1,0 million d'euros principalement composée de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, contre un produit d'impôt de 0,7 million d'euros au titre de 2013.

## Quote-part de résultat net des entreprises associées

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

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

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

Le montant comptabilisé au 31 décembre 2014 au titre de la quote-part de résultat net des entreprises associées s'élève à 1,3 million d'euros contre 1,0 million d'euros au 31 décembre 2013. L'année 2014 bénéficie de l'impact plein de la quote-part de résultat de la SCI AMR, société qui a démarré son exploitation fin avril 2013 au moment de l'acquisition des actifs qu'elle détient aujourd'hui, et de l'impact de la quote-part de la SNC Aix2 dont l'activité de location a démarré en mai 2014 avec la livraison de la première phase du projet.

## Résultat net

Le résultat net s'élève donc à 152,4 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 123,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 sous l'effet principalement des plus-values de cession générées par les cessions réalisées au cours de 2014 et de l'impact positif du résultat financier en forte amélioration au 31 décembre 2014 par rapport au 31 décembre 2013.

Les intérêts minoritaires n'étant pas significatifs, le résultat net, part du Groupe, s'élève à 152,4 millions d'euros pour 2014, contre 123,4 millions d'euros pour 2013.

## Résultat des opérations (ou FFO – *Funds from operations*)

Le résultat des opérations, qui correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession et frais associés, des dépréciations d'actifs éventuelles, et de la contribution additionnelle à l'IS de 3 %, s'élève à 102,5 millions d'euros (contre 96,2 millions d'euros pour l'exercice 2013), en hausse de + 6,5 % du fait essentiellement de l'impact positif du résultat financier en forte amélioration par rapport au 31 décembre 2013 notamment grâce à la comptabilisation du produit de cession de la participation Green Yellow pour un montant net de 4,3 millions d'euros.

En neutralisant ce produit, la croissance du FFO ressortirait à + 2,0 %.

Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré totalement dilué au 31 décembre, le FFO représente 1,12 euro par action au 31 décembre 2014, contre 1,05 euro par action au 31 décembre 2013, soit une hausse du résultat des opérations (FFO) totalement dilué par action de + 6,6 %.

Le calcul du FFO se décompose comme suit :

| (en milliers d'euros) | Au 31/12/2014 | Au 31/12/2013 | Variation |
|---|---|---|---|
| Revenus locatifs | 152 787 | 148 959 | |
| Charges sur immeubles | (9 683) | (9 556) | |
| Revenus de gestion | 3 017 | 3 672 | |
| Provisions pour Risques et Charges | 126 | (477) | |
| Charges de personnel | (10 424) | (8 929) | |
| Charges externes | (9 997) | (7 887) | |
| Marge de promotion | 118 | 2 741 | |
| Autres produits et charges courants | 1 845 | 472 | |
| Autres produits opérationnels (non liés aux cessions d'actifs et excluant les reprises sur dépréciations d'actifs) | 94 | 165 | |
| Autres charges opérationnelles (non liées aux cessions d'actifs et excluant les dépréciations d'actifs) | (1 824) | (2 511) | |
| Résultat financier (hors produit de cession de la participation Green Yellow) | (28 187) | (32 092) | |
| Charge d'impôt | (1 016) | 702 | |
| QP de résultat des sociétés MEE | 1 346 | 1 005 | |
| Intérêts minoritaires hors amortissements et plus-values | (38) | (37) | |
| **FFO hors produit de cession de la participation Green Yellow** | **98 165** | **96 227** | **+ 2,0 %** |
| Produit de cession de la participation Green Yellow | 4 332 | | |
| **FFO** | **102 497** | **96 227** | **+ 6,5 %** |
| **FFO/action totalement dilué (en euros)** | **1,12** | **1,05** | **+ 6,6 %** |

## 2.5.4 Capacité d'autofinancement (cash-flows totaux)

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

Elle augmente de + 1,3 % à 99,0 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 97,7 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Le montant de la capacité d'autofinancement par action s'élève à 1,08 euro au 31 décembre 2014 sur la base du nombre pondéré moyen d'actions totalement dilué contre 1,06 euro par action au 31 décembre 2013, soit une hausse de + 1,4 %.

## 2.5.5 Nombre d'actions en circulation

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'actions en circulation | | | | | | |
| - Au 1er janvier | 75 149 959 | 91 968 488 | 92 000 788 | 92 022 826 | 92 022 826 | 92 049 169 |
| - Au 31 décembre | 91 968 468 | 92 000 788 | 92 022 826 | 92 022 826 | 92 049 169 | 92 049 169 |
| Nombre d'actions moyen en circulation | 85 483 530 | 91 968 488 | 92 011 241 | 92 022 826 | 92 038 313 | 92 049 169 |
| **Nombre d'actions moyen (basic)** | **85 360 007** | **91 744 726** | **91 865 647** | **91 884 812** | **91 734 656** | **91 826 157** |
| **Nombre d'action moyen (dilué)** | **85 420 434** | **91 824 913** | **91 892 112** | **91 953 712** | **91 865 817** | **91 826 157** |

## 2.5.6 Structure financière

### 2.5.6.1 Endettement

a) La **trésorerie** du Groupe s'élève à 121,0 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 10,5 millions d'euros au 31 décembre 2013. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment :

- la variation de la dette brute : + 409 millions d'euros. Cette évolution intègre les principaux flux suivants : émission obligataire : + 550 millions d'euros, échange obligataire sur la souche d'origine : – 170 millions d'euros, remboursement de la dette bancaire : – 100 millions d'euros, émissions de billets de trésorerie nettes des remboursements : + 129 millions d'euros ;
- la prime de rachat obligataire : – 25 millions d'euros ;
- la capacité d'autofinancement générée sur la période : + 99 millions d'euros ;
- les encaissements liés aux cessions d'actifs réalisées en 2014 : + 37 millions d'euros ;
- les décaissements liés aux acquisitions d'actifs réalisées en 2014 : – 298 millions d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires : – 108 millions d'euros ;
- les intérêts nets versés : – 27 millions d'euros.

b) Au 31 décembre 2014, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 158,7 millions d'euros se décomposant en :

- 1 029,7 millions d'euros de financements obligataires répartis en deux souches :
  - une souche obligataire de 550 millions d'euros émise le 2 décembre 2014 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.

  Mercialys a lancé le 18 novembre 2014 une opération d'échange obligataire. La Société a placé avec succès une émission obligataire d'un montant de 550 millions d'euros. Cet emprunt obligataire a été sursouscrit quatre fois, matérialisant l'intérêt des investisseurs français mais également paneuropéens, qui ont représenté plus de la moitié de ce placement.

Dans le même temps, Mercialys avait annoncé l'ouverture d'une offre de rachat sur sa souche obligataire arrivant à échéance en mars 2019 (650 millions d'euros). La clôture de l'offre de rachat est intervenue le 25 novembre 2014.
Le montant nominal apporté à l'offre s'élève à 170,3 millions d'euros, et 195 millions d'euros après prime d'échange.
Cette opération d'échange obligataire permet d'allonger la maturité moyenne de la dette obligataire de Mercialys de 4,2 années à 6,4 années ;

– 129 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie rémunérés dans une fourchette de 0,1 % à 0,3 %.
À noter que Mercialys a procédé au remboursement anticipé de sa dette bancaire de 100 millions en décembre 2014. Cette dette bancaire arrivait à échéance en février 2015 ; elle était rémunérée au taux de l'Euribor 3 mois + 225 bp.
Le montant de la dette bancaire mise en place à l'origine (le 23 février 2012) s'élevait à 350 millions d'euros. Ce montant a été ramené à 193 millions d'euros au 30 juin 2013, puis à 100 millions d'euros au 5 juillet 2013 à la suite de plusieurs remboursements anticipés réalisés au cours de la période pour un montant total de 250 millions d'euros à la suite notamment des cessions réalisées en 2012 et au cours du premier semestre 2013. À la suite du remboursement anticipé de 100 millions d'euros intervenu en décembre 2014, il n'y a plus de dette bancaire tirée au 31 décembre 2014.
La maturité moyenne de la dette tirée s'élève à 5,7 ans au 31 décembre 2014 (contre 3,9 ans au 30 juin 2014 et 4,7 ans au 31 décembre 2013).

c) La **dette financière nette** s'établit à – 1 017,6 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre – 741,9 millions d'euros au 31 décembre 2013.

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

– une ligne de crédit revolving bancaire de 240 millions d'euros (augmentation, extension et amendement du RCF de 150 millions d'euros signé en janvier 2014) d'une maturité de 5 ans (avec une option d'extension de 1 an). Cette ligne porte intérêt au taux de l'Euribor 3 mois + 115 bp de marge ; lorsqu'elle n'est pas tirée, cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 0,46 % (pour un rating financier BBB) ;
– des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 millions d'euros mises en place en décembre 2014 d'une maturité de 3 ans (avec double option d'extension d'un an + un an). Ces lignes portent intérêt à un taux inférieur à 100 pb au-dessus de l'Euribor 3 mois (pour un rating financier BBB) ;
– une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros dont le coût varie entre 60 et 85 points de base au-dessus de l'Euribor. Cette ligne, dont l'échéance initiale était le 31 décembre 2015, a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2017 ;
– un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a également été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 129 millions d'euros (encours au 31 décembre 2014).
À l'exception du programme de billets de trésorerie, aucune de ces ressources financières n'est utilisée au 31 décembre 2014.
À noter que la ligne de 200 millions d'euros de crédit revolving bancaire en place au 31 décembre 2013 avait fait l'objet d'un refinancement anticipé le 20 janvier 2014 par une nouvelle ligne de crédit revolving d'un montant de 150 millions d'euros d'une maturité de 5 ans. En cas de tirage, cette ligne portait intérêt au taux de l'Euribor 3 mois + 140 bp de marge. Elle donnait lieu au paiement d'une commission de 0,56 % en cas de non-tirage (pour un rating financier BBB). Cette ressource n'a pas été utilisée en 2014.

e) Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de **couverture de taux** en octobre 2012. Mercialys utilise des instruments dérivés *(swaps)* afin de couvrir son exposition au risque de taux dans le temps. Le dispositif de couverture de taux a été adapté en fin d'année 2014 suite aux opérations de refinancement réalisées en décembre 2014 décrites ci-avant.

La structure de la dette Mercialys au 31 décembre 2014 se décompose comme suit : 60 % de dette à taux fixe et 40 % de dette à taux variable.

f) Le **coût moyen réel de la dette** tirée sur l'exercice 2014 ressort à 3,1 % (contre 3,5 % au 30 juin 2014, et 3,6 % au 31 décembre 2013 hors éléments exceptionnels, à savoir les coûts relatifs aux remboursements de dette intervenus en 2013).

Le coût de la dette calculé sur la base des taux spot du nouveau dispositif de financement et de couverture mis en place fin 2014 ressortirait à 2,2 % au 31 décembre 2014.

g) **Covenants :** Au 31 décembre 2014, le ratio d'endettement financier net/valeur vénale hors droits des actifs (LTV : *Loan To Value*) s'établit à 37,4 % bien en-dessous du covenant contractuel (LTV < 50 %) :

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Endettement financier net (en millions d'euros) | 1 017,6 | 741,9 |
| Valeur d'expertise hors droits des actifs (en millions d'euros) | 2 723,0 | 2 335,9 |
| ***Loan To Value* (LTV)** | **37,4 %** | **31,8 %** |

De même, le ratio d'EBITDA/coût de l'endettement financier net (ICR : *Interest Cost ratio*) s'établit à 4,7 bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2) :

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| EBITDA (en millions d'euros) | 127,7 | 129,5 |
| Coût de l'endettement financier net | (27,3) | 30,7 |
| ***Interest Cost Ratio* (ICR)** | **4,7** | **4,2** |

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la valeur vénale hors droits des actifs au 31 décembre 2014 est de 2,7 milliards d'euros (> au covenant contractuel qui fixe une valeur vénale hors droits des immeubles de placement > à 1 milliard d'euros) ;
- un ratio dette gagée/valeur vénale hors droit < 20 %. Dette gagée nulle au 31 décembre 2014.

### 2.5.6.2 Évolution des capitaux propres

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 783,5 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 740,4 millions d'euros au 31 décembre 2013. Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de l'exercice sont les suivantes :

- résultat de l'exercice 2014 : + 152,4 millions d'euros ;
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2013 de 0,82 euro/action : – 75,3 millions d'euros ;
- mise en paiement d'un acompte sur dividende 2014 de 0,36 euro/action : – 33,0 millions d'euros.

### 2.5.6.3 Distributions

Le solde du dividende 2013 mis en paiement le 9 mai 2014 s'est élevé à 0,82 euro par action, ce qui représente un montant total de dividendes distribués de 75,3 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

Le Conseil d'Administration du 22 juillet 2014 a décidé le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2014 de **0,36 euro par action** qui a été mis en paiement le 14 octobre 2014, ce qui représente un montant total d'acompte sur dividendes distribués de 33,0 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2014 est de 113,8 millions d'euros.

Le Conseil d'Administration a proposé le 11 février 2015, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 5 mai 2015, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2014 à **1,24 euro par action** (incluant l'acompte sur dividende de 0,36 euro par action déjà versé en octobre 2014), soit 100 % du résultat distribuable au titre du régime SIIC.

Ce dividende représente un rendement de 6,6 % rapporté à l'ANR par action Mercialys au 31 décembre 2014 (18,85 euros par action).

# 2.6 VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE ET EXPERTISES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

## 2.6.1 Acquisitions d'actifs

2014 aura également été une année de redémarrage de la croissance externe.

Le montant des acquisitions réalisées en 2014 s'élève à 485 millions d'euros droits inclus.

- Dans le cadre de sa stratégie de développement d'espaces globaux et différenciants, Mercialys a lancé au premier semestre 2014 un projet de restructuration et d'extension de son centre commercial de Toulouse-Fenouillet qui deviendra ainsi un site régional de premier plan sur la ville de Toulouse.
  Ce projet de développement se déroulera en deux phases :
  – la création d'un retail park de 9 moyennes surfaces, adjacent au site actuel, d'une surface GLA de 24 400 m² et dont les travaux ont débuté à l'été 2014 pour une ouverture prévue en juin 2015 ;
  – l'extension de la galerie marchande existante et la restructuration d'une partie de la grande surface alimentaire sur 24 300 m² de 13 moyennes surfaces et 47 boutiques nouvelles auxquelles s'ajouteront 13 restaurants. L'ouverture de cette seconde phase est prévue autour de fin 2016. À noter qu'une autorisation a été obtenue pour l'implantation d'un cinéma qui viendra compléter l'offre loisirs du site ; une autorisation a également été obtenue pour un retail park qui sera développé par un partenaire à moyen terme.

  Ce projet représente un investissement estimé à plus de 180 millions d'euros dont 64 millions ont été engagés par Mercialys en 2014 pour :
  – l'acquisition auprès de Casino du foncier nécessaire au développement du retail park et des droits à construire sur l'ensemble du projet (via l'acquisition de la société Fenouillet Immobilier) ;
  – l'acquisition des murs de la grande surface alimentaire dans le but de remembrer la propriété afin de renforcer la commercialité du site et faciliter la réalisation du projet (loyer annuel : 2,0 millions d'euros).

  Au terme de ces deux phases de déploiement, le centre commercial régional de Toulouse-Fenouillet sera doté d'une superficie de 70 000 m² et comprendra une grande surface alimentaire Géant et plus de 120 boutiques. Il accueillera, au cœur du dispositif commercial constitué du retail park, de la galerie marchande et de l'hypermarché, une zone de loisirs et de restauration extérieure. L'ensemble sera renforcé par le déploiement sur 1 500 à 2 000 m² d'une offre complémentaire de services et de commerce éphémère, déployée tant à l'intérieur du centre que sur les parkings extérieurs.
  Les travaux de la phase 2 (extension de la galerie marchande) débuteront mi-2015. Un partenariat à cet effet a été conclu entre Mercialys et Foncière Euris afin de réaliser ces travaux, au travers d'une société détenue majoritairement par Foncière Euris. Cette opération permet ainsi à Mercialys d'optimiser ses ressources financières. Mercialys dispose d'une option d'achat à la juste valeur sur la phase 2 exerçable à l'ouverture de la galerie marchande dans des conditions de prix inchangées par rapport au projet initial. Si Mercialys décide d'exercer son option d'achat de la phase 2, l'investissement au titre de la phase 2 représenterait pour Mercialys un montant de 118 millions d'euros (dont 17 millions d'euros ont déjà été engagés).
- Mercialys a également lancé de nouveaux projets de transformation de ses centres commerciaux visant à implanter de nouvelles boutiques sur des surfaces dédiées au commerce alimentaire, ainsi que de nouveaux espaces de commerce sur les sites dans la droite ligne de sa stratégie de développement d'espaces globaux et différenciants.
  Mercialys a ainsi acquis au premier semestre 2014 :
  – quatre grandes surfaces alimentaires situées sur les sites de Brest, Monthieu, Niort et Rennes, avec une jouissance des biens au 1er janvier 2014 ; et
  – un portefeuille d'espaces de services et de restauration sur les parkings de cinq sites.

Ces acquisitions représentent un montant de 144 millions d'euros droits inclus et 7,8 millions d'euros de loyers en année pleine avant restructuration.

En fin d'année 2014, Mercialys a acquis huit nouvelles grandes surfaces alimentaires à transformer sur les sites d'Aix-en-Provence, Angers, Anglet, Annecy, Fréjus, Gassin, Nîmes et Quimper. Ces acquisitions représentent un montant de 278 millions d'euros droits inclus et 15,2 millions de loyers de loyers en année pleine avant restructuration.

Mercialys vise un taux de rendement interne cible de 8 % à 10 % après transformation des actifs.

## 2.6.2 Livraisons de projets d'extensions ou restructurations et Villages.Services©

Au cours de l'année 2014, la mise en œuvre de projets d'extension de galeries marchandes s'est poursuivie. Ces développements participent au renforcement de l'attractivité des centres et à la diversification de l'offre avec l'entrée de nouvelles enseignes sur les centres en 2014.

Les 10 programmes ont été livrés au cours de l'année 2014 représentant un montant de travaux engagés sur 2014 de 37 millions d'euros. Ces livraisons de projets alimentant la croissance de Mercialys :

- un retail park, développé sur 2 200 m², a ouvert à Albertville. Il accueille six nouvelles boutiques et moyennes surfaces dont l'enseigne Picard. L'ouverture de ce retail park s'est accompagnée au second semestre 2014 d'une restructuration de la galerie marchande ;
- les sites de Lanester, Aix-en-Provence, Besançon, Clermont-Ferrand et Saint-Paul à La Réunion ont, eux, bénéficié d'une extension de leur galerie marchande qui est venue renforcer la puissance commerciale de ces sites. À noter que la livraison d'une seconde phase d'extension est prévue en mars 2015 sur le site d'Aix-en-Provence pour renforcer encore davantage l'attractivité du centre commercial ;
- les sites de Nîmes, Albertville et Angers se sont enrichis de nouvelles boutiques grâce à la restructuration des coques d'anciennes moyennes surfaces (ancien Boulanger à Nîmes, ancienne cafétéria à Albertville et ancien But à Angers) ;
- enfin, à Annemasse, le Décathlon a pu s'agrandir grâce à la libération de surfaces acquises auprès de l'hypermarché attenant.

L'ensemble de ces développements représente 116 nouveaux commerces, une valeur locative de 8,1 millions d'euros en année pleine et une surface GLA de 26 100 m² créée ou restructurée pour un investissement total de 110 millions d'euros.

Ces investissements participent au renforcement de l'attractivité des centres et à la diversification de l'offre et seront accompagnés d'un développement de l'activité de commerce éphémère.

En novembre et décembre 2014, Mercialys a par ailleurs inauguré à Clermont-Ferrand, Niort et Sainte-Marie de La Réunion son concept novateur de Villages.Services©. Nouvelle forme de commerce complémentaire et différenciante, ces villages services permettent de déployer plus de 300 m² de surfaces commerciales additionnelles sur chacun des sites face à l'entrée principale des centres, et proposent des activités de services sur le parcours du client.

Le concept vise plusieurs objectifs :

- créer une dizaine de surfaces complémentaires de petite taille ;
- pérenniser sur le site des activités traditionnelles de services : pressing, fleuriste, traiteur, services automobiles… ;
- implanter des activités différenciantes : automates de retrait de commandes en ligne tels qu'InPost, food truck… ;
- offrir des opportunités de développement à des entrepreneurs indépendants locaux ;
- renforcer la dimension sociétale des centres par l'implantation de Maisons des Associations ;
- enrichir l'expérience du client avec un nouveau format qui crée le lien entre l'espace extérieur du centre et la galerie marchande.

Le plan d'ouverture des Villages.Services© se poursuivra en 2015, avec le déploiement d'une dizaine de sites.

## 2.6.2 Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice 2014, Mercialys a cédé 56 actifs et une participation financière pour un montant total de 262 millions d'euros (droits inclus). La Société a également cédé les titres de la société SNC Fenouillet pour un montant de 10,9 millions d'euros dans le cadre du partenariat avec Foncière Euris sur le projet de Toulouse-Fenouillet (se reporter au paragraphe 2.6.1).

Mercialys poursuit ainsi sa politique d'arbitrage des actifs matures ou non stratégiques.

Ces cessions combinées aux livraisons de projets d'extensions/restructurations permettent d'augmenter la qualité intrinsèque du portefeuille en conservant les actifs à valoriser et en recentrant le portefeuille sur des actifs cohérents avec la stratégie de l'entreprise. Ces arbitrages ont contribué au recentrage de Mercialys sur ses actifs cœur de métier : grands centres commerciaux et centres de proximité leaders dans leurs zones. Les cessions d'actifs participent également au financement du développement de la Société, permettant de préserver un bilan solide.

Ces cessions se décomposent en :

- cinq grandes surfaces alimentaires (acquises en 2009) situées à Paris et à Marseille cédées au cours du 1er semestre 2014 : Paris Saint-Didier, Paris Masséna, Marseille La Valentine, Marseille Delprat et Marseille Michelet. Ces cinq actifs étant arrivés à maturité, ils ont été cédés à Casino qui a manifesté son intérêt de les acquérir pour un montant de 170,7 millions d'euros ;

- un portefeuille de 43 actifs cédé à Casino en décembre 2014 pour un montant total de 81,4 millions d'euros et comprenant :
  - 17 cafétérias opérées par le groupe Casino. Ces cafétérias présentaient un potentiel de réversion limité ou faisaient partie de sites où Mercialys se désengageait par ailleurs,
  - 21 actifs diffus situés sur des sites de taille limitée (1 400 m² en moyenne) ne permettent pas la mise en place de projets globaux et différenciants, et présentant peu de potentiel de réversion,
  - cinq projets acquis en 2009 rétrocédés en vertu des conditions contractuelles initialement fixées ;
- huit lots isolés sis à Arcis-sur-Aube, Exincourt, Gap, Millau, Saint-Martin-d'Hères, Grenoble, Roanne et Albertville représentant un montant total de cession de 4,4 millions d'euros ;
- Mercialys a également touché un complément de prix de 0,4 million d'euros en lien avec la cession intervenue en 2013 de quatre centres commerciaux au fond monté en partenariat avec Amundi Immobilier, suite à la commercialisation de lots vacants au cours du 1er semestre 2014 ;
- Mercialys a, par ailleurs, cédé au cours du 1er semestre la participation détenue dans GreenYellow (société qui développe des centrales photovoltaiques) pour un montant de 4,8 millions d'euros (se reporter à la partie 3.3 b. du présent rapport).
  Les loyers bruts pour les actifs cédés en 2014 représentent 16,2 millions d'euros en année pleine.
  La plus-value nette totale comptabilisée au 31 décembre 2014 s'élève à 73,9 millions d'euros ;
- enfin, Mercialys a cédé au cours du second semestre 2014 les titres de la société SNC Fenouillet Immobilier (détentrice des droits à construire sur du projet de Toulouse-Fenouillet) à la société créée en partenariat avec Foncière Euris (se reporter à la partie 2.6.1 du présent rapport) pour un montant représentant 10,9 millions d'euros dans les comptes consolidés de Mercialys.

## 2.6.3 Expertises et variations de périmètre

Au 31 décembre 2014, BNP Real Estate Valuation, Catella et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 44 sites au 31 décembre 2014 sur la base d'une visite *in situ* sur cinq de ces sites au cours du 2nd semestre 2014, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2014 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur sept sites au cours du 1er semestre 2014.
- Catella a réalisé l'expertise de 17 sites au 31 décembre 2014 sur la base d'une visite *in situ* sur un de ces sites au cours du 2nd semestre 2014, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2014 pour les autres sites.
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit cinq sites au 31 décembre 2014 sur la base d'une visite *in situ* sur trois de ces sites au cours du 2nd semestre 2014, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2014 pour les autres sites.

Les sites acquis durant l'exercice 2014 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2014 :

- le projet de Toulouse-Fenouillet acquis au 1er semestre 2014 a été valorisé sur la base d'une actualisation interne ;
- les cinq murs de grandes surfaces alimentaires (Brest, Monthieu, Niort, Rennes et Toulouse) ainsi que les lots de nouveaux espaces de commerce acquis au 1er semestre 2014 ont été valorisées par intégration dans l'expertise globale du site ;
- les huit murs de grandes surfaces alimentaires acquis en décembre 2014 ont été valorisés à leur prix d'acquisition.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 893,6 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2014 contre 2 464,9 millions d'euros au 31 décembre 2013.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de + 17,4 % sur 12 mois (et en hausse de + 9,4 % à périmètre constant [1]).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,6 % au 31 décembre 2014, contre un taux de 5,7 % au 30 juin 2014 et un taux de 5,85 % au 31 décembre 2013.

L'évolution de la valeur vénale des actifs sur 12 mois (+ 429 millions d'euros) provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour + 128 millions d'euros [2] ;
- de la compression du taux de capitalisation moyen qui a un impact de + 80 millions d'euros ;
- des variations de périmètre pour + 221 millions d'euros.

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

*(1) Sites constants en surface.*
*(2) Intègre la revalorisation des projets à restructurer acquis en décembre 2013.*

| | Taux de capitalisation moyen 31/12/2014 | Taux de capitalisation moyen [2] 30/06/2014 | Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2013 |
|---|---|---|---|
| Grands centres régionaux et commerciaux | 5,3 % | 5,4 % | 5,5 % |
| Centres locaux de proximité | 6,5 % | 6,5 % | 6,7 % |
| Ensemble du portefeuille [1] | 5,6 % | 5,7 % | 5,85 % |

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

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2014, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

| | | Valeur d'expertise au 31/12/2014 DI | | Surface locative brute au 31/12/2014 | | Loyers nets expertise | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Catégorie d'actif immobilier | Nombre d'actifs au 31/12/2014 | (en millions d'euros) | (%) | (m²) | (%) | (en millions d'euros) | (%) |
| Grands centres régionaux/ commerciaux | 25 | 2 247,0 | 78 % | 539 700 | 74 % | 119,6 | 74 % |
| Centres locaux de proximité | 34 | 628,5 | 22 % | 181 700 | 25 % | 40,8 | 25 % |
| **Sous-total Centres Commerciaux** | **59** | **2 875,6** | **99 %** | **721 400** | **99 %** | **160,4** | **99 %** |
| Autres sites [1] | 7 | 18,0 | 1 % | 10 400 | 1 % | 1,2 | 1 % |
| **TOTAL** | **66** | **2 893,6** | **100 %** | **731 800** | **100 %** | **161,6** | **100 %** |

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

# 2.7 CALCUL DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'actif net réévalué (« ANR ») est calculé comme suit :

| Calcul de l'ANR (en millions d'euros) | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variation 2014 *vs* 2013 |
|---|---|---|---|
| **Capitaux propres part du Groupe** | **783,1** | **739,9** | |
| Effet de l'exercice des options, convertibles et autres titres de capitaux propres | - | (1,1) | |
| Réintégration des produits et charges à étaler | 4,1 | | |
| **Plus-values latentes sur actifs hors droits** | **957,0** | **876,8** | |
| Valeur vénale actualisée hors droits | 2 723,0 | 2 335,9 | |
| Valeur nette comptable consolidée | (1 766,0) | (1 459,1) | |
| **Juste valeur de la dette non couverte à taux fixe** | **(13,6)** | **(0,4)** | |
| **Actif net réévalué EPRA triple net** | **1 730,6** | **1 615,3** | |
| **Par action (en euros) totalement dilué** | **18,85** | **17,58** | **+ 7,2 %** |

*NB : Le calcul de l'ANR EPRA et l'ANR triple net EPRA est également repris au paragraphe 2.11 du présent rapport financier.*

# 2.8 PERSPECTIVES

Mercialys abordait en 2014 une nouvelle phase stratégique reposant sur une vision à 360° de ses sites avec l'objectif de développer des façons de faire du commerce différentes et complémentaires des espaces commerciaux « traditionnels » déjà existants, tout en continuant à restructurer ses centres commerciaux, en s'appuyant sur ses partenaires et en premier lieu le groupe Casino.

L'objectif est double :

- Développer le potentiel commercial de chaque site en traitant l'ensemble de l'actif : poursuivre le développement de projets d'extension et de restructuration des espaces existants en optimisant les fonciers adjacents, en déplaçant les moyennes surfaces sur les parkings pour créer de la valeur locative additionnelle ; créer de nouvelles formes de commerce complémentaires et différenciantes pour les enseignes.
- Mettre le client au cœur de cette stratégie : attirer de nouveaux formats et concepts, et de nouvelles enseignes pour diversifier l'offre et répondre aux besoins du client et à leur évolution.

L'année 2014 a été marquée par la mise en œuvre de cette stratégie. Mercialys a ainsi :

- poursuivi le développement des extensions de ses galeries marchandes par le biais de restructurations de grandes et moyennes surfaces ou d'agrandissement sur parking. 10 projets ont été livrés et de nouveaux projets ont été lancés qui alimenteront la croissance des loyers en 2015 ;
- renforcé son activité de Commerce Éphémère dont les loyers ont progressé de + 22 % en 2014 par rapport à 2013 pour atteindre 6,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 ;
- lancé le développement d'espaces extérieurs, les Villages. Services©, dédiés aux activités de services du quotidien combinant un mode de construction moderne et économe avec une grille locative adaptée à ces activités qui ont depuis longtemps déserté nos centres faute d'une rentabilité suffisante. Trois Villages.Services© ont ainsi ouvert en fin d'année 2014 à Clermont-Ferrand, Niort et à Sainte-Marie de La Réunion.

Mercialys est un transformateur d'espaces commerciaux avec l'objectif d'optimiser les espaces, de massifier les centres en augmentant leur taille moyenne, et d'accroître la densité et la diversité de l'offre. Cette politique permet de développer l'attractivité commerciale des centres Mercialys, leur fréquentation et le chiffre d'affaires des commerçants et d'augmenter la masse locative de notre portefeuille.

Mercialys continuera à faire croître la valeur de son portefeuille et ses cashflows pour assurer à ses actionnaires un rendement pérenne dans la durée.

## 2.8.1 Perspectives d'investissements

Après les 38 projets déjà livrés de 2010 à 2014, Mercialys a reconstitué un pipeline de développement à 3 ans significatif – incluant le lancement de 13 projets d'extensions, restructurations et rénovations – avec pour objectif un TRI cible de 8 % à 10 %.

Des projets de restructuration ont ainsi été définis sur les grandes surfaces alimentaires acquises au cours de l'année 2014.

Dans ce cadre, les travaux envisagés à ce stade au titre des projets de restructuration représentent environ 30 millions d'euros pour les quatre GSA acquises au 1er semestre 2014, créant plus de 9 000 m² de commerces additionnels et environ 2,6 millions d'euros de loyers nets additionnels en base annuelle, soit un taux de rendement anticipé de 8,8 %. Les ouvertures sont prévues en 2015 et 2016.

Les travaux au titre des projets de restructuration des huit GSA acquises en décembre 2014 s'élèveraient à environ 28 millions d'euros, créant près de 20 000 m² de commerces additionnels et environ 2,4 millions d'euros de loyers nets additionnels en base annuelle, soit un taux de rendement anticipé de 8,3 %. Les ouvertures sont prévues en 2016 et 2017.

Par ailleurs, les deux phases de développement du site de Toulouse-Fenouillet représentent un investissement total de 152 millions d'euros si Mercialys exerce son option d'achat de titres de la société créée en partenariat avec Foncière Euris (se référer au paragraphe 2.6.1), dont 122 millions d'euros restent à engager. Les loyers nets estimés au titre de l'ensemble du projet représentent 9,3 millions d'euros en base annuelle, soit un rendement global de 6,1 %.

Au total, les investissements restant à réaliser au titre des opérations de restructuration des GSA et du développement des phases 1 et 2 de Toulouse-Fenouillet représentent environ 210 millions d'euros, si Mercialys exerce son option d'achat, dont 180 millions d'euros resteraient à engager et devraient engendrer environ 14,3 millions d'euros de loyers annualisés nets, soit un rendement global anticipé du pipeline contrôlé de 6,8 %.

En 2015, deux livraisons de projets sont programmées sur les sites de Brest et Niort au quatrième trimestre. L'offre de ces centres sera enrichie par l'arrivée de nouvelles locomotives qui permettront de développer encore davantage l'attractivité de ces centres.

### 2.8.2 Perspectives en matière d'activité

Les bonnes performances de l'année 2014 confirment la pertinence du *business model* de Mercialys :

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

En 2015, Mercialys s'est fixé pour objectifs :

- une croissance organique toujours soutenue avec l'objectif d'une croissance des loyers à périmètre constant, d'au moins + 2,0 % au-dessus de l'indexation par rapport à 2014 ;
- une croissance du Résultat des Opérations (*Funds From Operations* – FFO) par action à + 2 % par rapport à 2014.

## 2.9 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE

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

## 2.10 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ MÈRE MERCIALYS SA

| (en millions d'euros) | 2014 * | 2013 * |
|---|---|---|
| Revenus locatifs | 129,2 | 126,1 |
| Résultat net | 126,6 | 146,0 |

* *Comptes sociaux.*

### 2.10.1 Activité de la Société

Mercialys SA, société mère du groupe Mercialys, est une société foncière ayant opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers cotées (S.I.I.C.). Elle détient 62 des 66 actifs commerciaux détenus par l'ensemble du groupe Mercialys ainsi que des participations dans :

- des foncières filiales de la Société (détenant quatre actifs commerciaux : Brest, Caserne de Bonne, Istres, Narbonne, six extensions sur des sites existant : Annecy, Castres, Le Puy, Sainte-Marie et Fréjus, Albertville) ;
- deux sociétés de gestion : Mercialys Gestion et Corin Asset Management ;
- 50 % des droits dans une société acquise en décembre 2013 portant un actif en développement sur un site existant (Aix-en-Provence) ;
- 20 % des droits dans un OPCI créé en 2011 en partenariat avec Union Investment ;
- 43 % des droits dans une SCI créée en 2013 en partenariat avec Amundi Immobilier détenant quatre galeries marchandes.

Les revenus de Mercialys SA sont principalement constitués des revenus issus des immeubles et de ses participations et filiales ainsi que par le placement de sa trésorerie pour une part marginale.

## 2.10.2 Commentaire sur les comptes

Au cours de l'exercice 2014, la société Mercialys SA, a enregistré un revenu locatif de 129,2 millions d'euros et un résultat net de 126,6 millions d'euros.

La Société détenant la quasi-totalité des sites commerciaux détenus par le groupe Mercialys, il convient pour comprendre les principaux événements affectant l'activité 2014 de la Société de se référer aux commentaires de l'activité intégrés dans le rapport de gestion sur les comptes consolidés du groupe Mercialys.

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

Le total du bilan au 31 décembre 2014 s'élève à 2 023,5 millions d'euros et inclut notamment :

- des immobilisations nettes pour un montant de 1 671,1 millions d'euros ; et
- une trésorerie nette pour un montant de 124,2 millions d'euros.

Les capitaux propres de la Société s'élèvent à 727,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 (contre 707,9 millions d'euros au 31 décembre 2013). Les principales variations ayant affecté ces capitaux propres au cours de l'exercice sont les suivantes :

- résultat de l'exercice 2014 : + 126,6 millions d'euros.
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2013 de 0,82 euro/action : – 75,3 millions d'euros.
- mise en paiement d'un acompte sur dividende au titre de 2014 de 0,36 euro/action : – 33,0 millions d'euros.

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

| Au 31/12/2014 | De 1 à 30 jours avant échéance | De 31 à 60 jours avant échéance | De 61 à 90 jours avant échéance | > à 91 jours avant échéance | Échues | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Dettes fournisseurs et comptes rattachés** | | | | | | **24 579** |
| Dettes fournisseurs | 6 194 | 1 131 | - | - | 1 043 | 8 368 |
| Factures non parvenues | | | | | | 16 211 |
| **Dettes sur immobilisations et comptes rattachés** | | | | | | **6 193** |
| Dettes fournisseurs d'immobilisations | 2 029 | 51 | - | - | 292 | 2 372 |
| Factures non parvenues | | | | | | 3 821 |

*L'échéancier des dettes fournisseurs au 31 décembre 2013 est disponible dans le rapport financier inclus dans le document de référence 2013 du Groupe.*

# 2.11 MESURES DE PERFORMANCE EPRA

## 2.11.1 Résultat et résultat par action EPRA

Le résultat EPRA est en croissance de + 2,2 % au 31 décembre 2014 par rapport au 31 décembre 2013.

| Calcul du résultat et résultat par action EPRA (en millions d'euros) | 2014 | 2013 [1] | Commentaires |
|---|---|---|---|
| **FFO (cf. décomposition du calcul au paragraphe 2.5.3 Résultat des opérations – FFO)** | **102,5** | **96,2** | |
| Les ajustements destinés à calculer le résultat EPRA excluent : | | | |
| - les coûts exceptionnels liés aux remboursements anticipés de la dette | 0,1 | 0,8 | *250 M€ de dette remboursés par anticipation en 2013 et 100 M€ en 2014* |
| - la marge de promotion | (0,1) | (0,8) | *Annulation des reprises de provisions* |
| - le produit de cession net de la participation GreenYellow | (4,3) | - | *Annulation du produit de cession net des parts Green Yellow (Résultat financier)* |
| - d'autres éléments | - | (0,2) | *Annulation d'un produit non récurrent comptabilisé autres produits opérationnels* |
| **RÉSULTAT EPRA** | **98,1** | **96,1** | **+ 2,2 %** |
| **RÉSULTAT PAR ACTION EPRA (EN EUROS PAR ACTION)** | **1,07** | **1,05** | *En considérant le nombre moyen d'actions dilué* |

*(1) Montant revu par rapport à la publication 2013.*

## 2.11.2 Actif net réévalué (ANR) EPRA

| Calcul de l'Actif net réévalué EPRA/ANR EPRA (en millions d'euros) | 2014 | 2013 | Commentaires |
|---|---|---|---|
| **Capitaux propres part du Groupe (États financiers FRS)** | **783,1** | **739,9** | |
| Effet de l'exercice des options, convertibles et autres titres de capitaux propres | - | (1,1) | |
| Réintégration des produits et charges à étaler | 4,1 | - | |
| Réévaluation des immeubles de placement (IAS 40) | 957,0 | 876,8 | *Annulation des VNC et intégration de la juste valeur des actifs (y compris les baux à construction)* |
| Juste valeur des instruments financiers | (66,9) | | *Différence entre la valeur de marché de la dette et la dette comptabilisée* |
| **ANR EPRA** | **1 677,3** | **1 615,7** | |
| **ANR EPRA PAR ACTION (EN EUROS PAR ACTION)** | **18,27** | **17,59** | *En considérant le nombre moyen d'actions dilué* |

## 2.11.3 Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNNAV)

| Calcul de l'Actif réévalué triple net EPRA/EPRA NNNAV (en millions d'euros) | 2014 | 2013 | Commentaires |
|---|---|---|---|
| **ANR EPRA** | **1 677,3** | **1 615,7** | |
| Juste valeur des instruments financiers | 66,9 | | *Différence entre la valeur de marché de la dette et la dette comptabilisée* |
| Juste valeur de la dette non couverte à taux fixe | (13,6) | (0,4) | *Juste valeur de la partie non couverte de la dette obligataire* |
| **NNNAV EPRA** | **1 730,6** | **1 615,3** | |
| **NNNAV EPRA PAR ACTION (EN EUROS PAR ACTION)** | **18,85** | **17,58** | *En considérant le nombre moyen d'actions dilué* |

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

| Calcul du taux de rendement initial net EPRA et Taux de rendement initial net majoré (en millions d'euros) | 2014 | 2013 | Commentaires |
|---|---|---|---|
| Immeubles de placement – détenus à 100 % | 2 752,8 | 2 352,4 | *Valeur vénale hors droits* |
| Actifs en développement (-) | (29,8) | (16,5) | *Valeur vénale hors droits* |
| **Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits** | **2 723,0** | **2 335,9** | |
| Droits de mutation | 170,6 | 129,0 | *Droits de mutation d'expertise* |
| **Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus** | **2 893,6** | **2 464,9** | **(B)** |
| Revenus locatifs annualisés | 151,6 | 140,2 | *Loyers annualisés actuels, loyers variables et revenus du Casual Leasing au 31/12, hors vacants* |
| Charges non récupérables (-) | (3,7) | (4,2) | *Charges courantes non recouvrables sur les actifs détenus au 31/12* |
| **Loyers nets annualisés** | **147,8** | **136,0** | **(A)** |
| Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs | 1,9 | 1,1 | *Gain de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires au 31/12* |
| **Loyers nets annualisés majorés** | **149,7** | **137,1** | **(C)** |
| **TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET (*NET INITIAL YIELD*) EPRA** | **5,1 %** | **5,5 %** | **A/B** |
| **TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ (« TOPPED-UP » NIY)** | **5,2 %** | **5,6 %** | **C/B** |

## 2.11.5 Ratios de coût EPRA

| Calcul des ratios de coût EPRA (en millions d'euros) | 2014 | 2013 * | Commentaires |
|---|---|---|---|
| Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS | (20,4) | (16,8) | *Frais de personnel et charges externes* |
| Charges locatives nettes | (4,6) | (4,3) | *Impôt foncier + Charges locatives non récupérées (y.c. coût vacance)* |
| Honoraires de gestion locative | (2,4) | (2,2) | *Honoraires de gestion locative* |
| Autres produits et charges | (2,7) | (3,0) | *Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion* |
| Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV | - | - | *Néant* |
| **Total** | **(30,1)** | **(26,4)** | |
| Les ajustements destinés à calculer le résultat EPRA excluent : | | | |
| - les amortissements | - | - | *Amortissements et provisions sur immobilisations* |
| - la location de terrain | 0,8 | 0,8 | *Loyers payés hors Groupe* |
| - les charges locatives récupérées par une facturation globale (avec le loyer) | - | - | |
| **Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)** | **(29,4)** | **(25,6)** | **A** |
| Coûts directs de la vacance [1] | 4,5 | 4,2 | |
| **Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)** | **(24,8)** | **(21,4)** | **B** |
| Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain [2] | 152,0 | 148,2 | *Moins coûts liés aux BAC/baux emphytéotiques* |
| Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts | - | - | |
| Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain) | - | - | |
| **Revenus locatifs (C)** | **152,0** | **148,2** | |
| **RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE** | **– 19,3 %** | **– 17,3 %** | **A/C** |
| **RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE** | **– 16,3 %** | **– 14,4 %** | **B/C** |

* *Montant revu par rapport à la publication 2013.*
(1) *Le ratio de l'EPRA déduit tous les coûts de la vacance sur les actifs en phase de rénovation et de développement, s'ils ont été comptabilisés comme des postes de dépenses. Les dépenses qui peuvent être exclues sont : taxe foncière, charges de service, aides marketing, assurance, taxe carbone, tout autre coût lié à l'immeuble.*
(2) *Les revenus locatifs doivent être calculés après déduction des locations de terrain. Toutes les charges de service, de gestion et autres revenus liés aux dépenses du patrimoine doivent être ajoutés et non déduits. Si la location comprend des charges de service, la Société doit les retraiter afin de les exclure. Les aides locatives peuvent être déduites des revenus locatifs, les autres coûts doivent être pris en compte en ligne avec les normes IFRS.*

## 2.11.6 Taux de vacance EPRA

Se reporter au paragraphe 2.4.1 du présent rapport financier.

## EN BREF

# 2 894 M€

**DE VALEUR DU PATRIMOINE**

# 59

**GRANDS CENTRES RÉGIONAUX ET COMMERCIAUX**

# 731 800 m²

**DE SURFACE LOCATIVE**

ESPACE ANJOU

# 3 Patrimoine et évaluation


3.1 UN PATRIMOINE ÉVALUÉ À 2 894 MILLIONS D'EUROS DROITS INCLUS AU 31 DÉCEMBRE 2014 ..... 48

3.2 UN PORTEFEUILLE D'ACTIFS COMMERCIAUX DIVERSIFIÉS ..... 49

3.3 UNE IMPLANTATION DANS DES ZONES GÉOGRAPHIQUES À FORT POTENTIEL 50

3.4 RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE PRÉPARÉ PAR LES ÉVALUATEURS INDÉPENDANTS DE MERCIALYS ..... 56

# 3.1 UN PATRIMOINE ÉVALUÉ À 2 894 MILLIONS D'EUROS DROITS INCLUS AU 31 DÉCEMBRE 2014

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 2014 et au 31 décembre 2014 ont été réalisées par trois experts indépendants (BNP Real Estate Valuation, Catella, et Galtier) chacun spécialisé sur l'expertise d'un segment bien particulier du patrimoine.

Au 31 décembre 2014, BNP Real Estate Valuation, Catella et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 44 sites au 31 décembre 2014 sur la base d'une visite *in situ* sur cinq de ces sites au cours du 2nd semestre 2014, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2014 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur sept sites au cours du 1er semestre 2014.
- Catella a réalisé l'expertise de 17 sites au 31 décembre 2014 sur la base d'une visite *in situ* sur un de ces sites au cours du 2nd semestre 2014, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2014 pour les autres sites.
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit cinq sites au 31 décembre 2014 sur la base d'une visite *in situ* sur trois de ces sites au cours du 2nd semestre 2014, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2014 pour les autres sites.

Les sites acquis durant l'exercice 2014 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2014 :

- Le projet de Toulouse Fenouillet acquis au 1er semestre 2014 a été valorisé sur la base d'une actualisation interne.
- Les cinq murs de grandes surfaces alimentaires (Brest, Monthieu, Niort, Rennes et Toulouse) ainsi que les lots de nouveaux espaces de commerce acquis au 1er semestre 2014 ont été valorisés par intégration dans l'expertise globale du site.
- Les huit murs de grandes surfaces alimentaires acquis en décembre 2014 ont été valorisés à leur prix d'acquisition.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 893,6 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2014 contre 2 464,9 millions d'euros au 31 décembre 2013.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de + 17,4 % sur 12 mois (et en hausse de + 9,4 % à périmètre constant [1]).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,6 % au 31 décembre 2014, contre un taux de 5,7 % au 30 juin 2014 et un taux de 5,85 % au 31 décembre 2013.

L'évolution de la valeur vénale des actifs sur 12 mois (+ 429 millions d'euros) provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour + 128 millions d'euros [2] ;
- de la compression du taux de capitalisation moyen qui a un impact de + 80 millions d'euros ;
- des variations de périmètre pour + 221 millions d'euros.

*(1) Sites constants en surface.*
*(2) Intègre la revalorisation des projets à restructurer acquis en décembre 2013.*

À noter que la contribution de l'activité de Commerce Éphémère à la création de valeur est significative puisqu'elle se traduit par un impact de 107 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2014 alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

| Classification [1] | Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2014 | Taux de capitalisation moyen [2] 30/06/2014 | Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2013 |
|---|---|---|---|
| Grands Centres Régionaux et Commerciaux | 5,3 % | 5,4 % | 5,5 % |
| Centres de Proximité Leaders | 6,5 % | 6,5 % | 6,7 % |
| Ensemble du portefeuille [3] | 5,6 % | 5,7 % | 5,85 % |

*(1) Classification conforme à la nomenclature CNCC.*
*(2) Taux calculés sur la base de loyers d'expertise intégrant les loyers des locaux occupés et des locaux vacants.*
*(3) Incluant les autres actifs (GSS, Cafétérias indépendantes et autres sites isolés).*



## 3.2 UN PORTEFEUILLE D'ACTIFS COMMERCIAUX DIVERSIFIÉS

Les sites sont regroupés en quatre grandes catégories : les Grands Centres Régionaux (d'une surface locative brute supérieure à 40 000 m²), les Grands Centres Commerciaux (totalisant une surface locative brute supérieure à 20 000 m²), les Centres de Proximité Leaders (dont la surface locative brute est supérieure à 5 000 m²) et les autres sites. Les Grands Centres Commerciaux et les Centres de Proximité Leaders [1] sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées attenantes. Les cafétérias Casino indépendantes, les supérettes franchisées (Leader Price ou Vival), et quelques grandes surfaces spécialisées constituent les autres sites du portefeuille.

Au 31 décembre 2014, le patrimoine de Mercialys était constitué d'un ensemble comprenant deux Grands Centres Régionaux (Besançon Chateaufarine et Angers Espace Anjou), 23 Grands Centres Commerciaux, 34 Centres de Proximité Leaders, et sept autres actifs divers (grande surface spécialisée, supérette, cafétéria), représentant une surface locative brute bâtie totale d'environ 731 800 m².

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2014, ainsi que les loyers qu'il a générés au cours de l'exercice 2014 :

| Catégorie d'actif immobilier | Nombre d'actifs au 31/12/2014 | Valeur d'expertise au 31/12/2014 DI (en millions d'euros) | (%) | Surface locative brute au 31/12/2014 (m²) | (%) | Loyers nets expertise (en millions d'euros) | (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Grands Centres Régionaux et Commerciaux | 25 | 2 216,7 | 77 % | 511 000 | 70 % | 116,6 | 72 % |
| Centres de proximité Leaders | 34 | 628,5 | 22 % | 181 700 | 25 % | 40,8 | 25 % |
| Autres sites [1] | 7 | 18,0 | 1 % | 10 400 | 1 % | 1,2 | 1 % |
| **Sous-total Actifs bâtis** | **66** | **2 863,2** | **99 %** | **703 100** | **96 %** | **158,6** | **98 %** |
| Actifs en développement (extensions) | 2 | 30,3 | 1 % | 28 700 [2] | 4 % | 3,0 | 2 % |
| **TOTAL** | **66** | **2 893,6** | **100 %** | **731 800** | **100 %** | **161,6** | **100 %** |

*(1) Principalement grande surface spécialisée, supérette et cafétérias.*
*(2) Emprise au sol future estimée lors de l'apport d'actifs.*
*GSA : Grande surface alimentaire (magasins alimentaires d'une surface > à 750 m² de GLA).*
*GSS : Grande surface spécialisée (magasins spécialisés dans un secteur d'activité d'une surface > à 750 m² de GLA).*

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

# 3.3 UNE IMPLANTATION DANS DES ZONES GÉOGRAPHIQUES À FORT POTENTIEL

En termes de valeur d'expertise, plus de 98 % des actifs composant le portefeuille immobilier de Mercialys sont situés en régions ou outremer, le solde (2 %) situé à Paris et dans ses environs. Historiquement implanté dans le Centre-Est de la France (Saint-Étienne), le groupe Casino a progressivement étendu son implantation aux régions avoisinantes (Loire, Haute-Loire, Rhône…) puis, à la suite d'opérations de fusions et de rachats de réseaux, à des zones géographiques à fort potentiel de développement que représentent les régions littorales du Sud-Est, Ouest et Bretagne. Paris et la région parisienne représentent une faible part du patrimoine immobilier de la Société.

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

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

| Région | Nombre de sites | Valeur d'expertise DI (millions d'euros) | % | Surface locative brute (m²)* | % |
|---|---|---|---|---|---|
| Rhône-Alpes | 13 | 536,0 | 18 % | 137 600 | 19 % |
| Ouest | 12 | 863,0 | 30 % | 200 400 | 27 % |
| Sud-Ouest | 12 | 442,5 | 15 % | 148 900 | 20 % |
| Sud-Est | 12 | 484,9 | 17 % | 110 500 | 15 % |
| Corse | 5 | 140,1 | 5 % | 47 900 | 7 % |
| Réunion | 5 | 178,4 | 6 % | 30 800 | 4 % |
| Nord-Est | 4 | 204,1 | 7 % | 44 600 | 6 % |
| Île-de-France | 3 | 44,5 | 2 % | 11 100 | 2 % |
| **TOTAL** | **66** | **2 893,6** | **100 %** | **731 800** | **100 %** |

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

## Détail du patrimoine au 31 décembre 2014

| Nom et désignation du complexe | Type de l'actif détenu par Mercialys [1] | Année de construction | Restructuration/ Rénovation (Année) | Surface bâtie du complexe au 31/12/14 | Surface bâtie du C.C. au 31/12/14 | Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/14 | Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/14 | Participation Mercialys/ complexe au 31/12/14 | Gestion charges Syndic |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Corse** | | | | | | | | | |
| Ajaccio – Rocade Mezzavia (Géant + 46 boutiques + 1 MS + 1 restauration) | GCC | 1989 | 2011 | 28 773 m² | 12 082 m² | 17 264 m² | 60 % | 60 % | CORIN |
| Bastia – Port Toga (Géant + 14 boutiques) | CLP | 1991 | | 7 034 m² | 1 699 m² | 4 220 m² | 60 % | 60 % | CORIN |
| Bastia – Rocade de Furiani (Géant + 48 boutiques + 1 MS + 1 restauration) | GCC | 1969 | 2003 | 24 498 m² | 10 641 m² | 14 699 m² | 60 % | 60 % | CORIN |
| Corte (SM Casino + 12 boutiques) | CLP | 2004 | | 5 831 m² | 1 573 m² | 3 499 m² | 60 % | 60 % | CORIN |
| Porto Vecchio (Géant + 31 boutiques + 2 MS) | CLP | 1972 | 2003 | 14 106 m² | 5 365 m² | 8 182 m² | 60 % | 58 % | CORIN |
| **Ile-de-France** | | | | | | | | | |
| Amilly-Montargis (Géant + 1 cafétéria + 16 boutiques + 1 MS) | CLP | 1976 | 2009 | 14 485 m² | 2 189 m² | 2 189 m² | 100 % | 15 % | SUDECO |
| Massena (Géant + 41 boutiques + 1 MS) | GCC | 1975 | 2000 | 31 677 m² | 18 214 m² | 6 020 m² | 33 % | 19 % | SUDECO |
| Saint-Denis Porte de Paris (Leader Price + 1 cafétéria) | CAF | 1975 | 1998 | 2 900 m² | 2 900 m² | 2 900 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| **La Réunion** | | | | | | | | | |
| Le Port-Sacré-Cœur (Géant + 40 boutiques + 5 MS) | CLP | 2002 | | 27 024 m² | 12 521 m² | 12 521 m² | 100 % | 46 % | SUDECO |
| Saint-Benoît-Beaulieu (Jumbo + 22 boutiques + 2 MS) | CLP | 2000 | | 7 492 m² | 2 014 m² | 2 014 m² | 100 % | 27 % | SUDECO |
| Saint-Pierre-Front de Mer (Jumbo + 26 boutiques + 1 MS) | CLP | 1987 | 1991 | 12 730 m² | 3 219 m² | 3 219 m² | 100 % | 25 % | SUDECO |
| Sainte-Marie-du-Parc (Jumbo + 59 boutiques + 6 MS) | GCC | 1966 | 2010 | 23 689 m² | 12 161 m² | 12 161 m² | 100 % | 51 % | SUDECO |
| Savanna-Saint-Paul (Jumbo + 18 boutiques + 1 MS) | CLP | 1992 | | 10 457 m² | 898 m² | 898 m² | 100 % | 9 % | SUDECO |
| **Nord-Est** | | | | | | | | | |
| Besançon – Chateaufarine (Géant + 1 cafétéria + 80 boutiques + 10 MS) | GCR | 1971 | 2014 | 58 218 m² | 39 214 m² | 35 120 m² | 90 % | 60 % | SUDECO |
| Châlon-sur-Saône (Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques + 2 MS) | CLP | 1973 | 2001 | 21 998 m² | 6 308 m² | 4 840 m² | 77 % | 22 % | SUDECO |

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

| Nom et désignation du complexe | Type de l'actif détenu par Mercialys [1] | Année de construction | Restructuration/ Rénovation (Année) | Surface bâtie du complexe au 31/12/14 | Surface bâtie du C.C. au 31/12/14 | Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/14 | Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/14 | Participation Mercialys/ complexe au 31/12/14 | Gestion charges Syndic |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fontaine-les-Dijon (Géant + 1 cafétéria + 11 boutiques + 2 MS) | CLP | 1983 | 2010 | 14 599 m² | 3 224 m² | 3 224 m² | 100 % | 22 % | SUDECO |
| Joigny (1 VIVAL + 1 boutique) | SUP | 1985 | | 1 381 m² | 1 381 m² | 1 381 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| **Ouest** | | | | | | | | | |
| Angers – Espace Anjou (Géant + 1 cafétéria + 115 boutiques + 5 MS) | GCR | 1994 | 2014 | 39 705 m² | 23 868 m² | 39 705 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| Angoulême – Champniers (Géant + 1 cafétéria + 56 boutiques) | GSS | 1972 | 1994 | 35 855 m² | 14 407 m² | 540 m² | 4 % | 2 % | SUDECO |
| Brest (Géant + 1 cafétéria + 60 boutiques + 5 MS) | GCC | 1968 | 2010 | 35 381 m² | 20 137 m² | 35 381 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| Chartres – Lucé (Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques + 3 MS) | GCC | 1977 | 2011 | 27 362 m² | 9 714 m² | 9 714 m² | 100 % | 36 % | SUDECO |
| Lanester (Géant + 1 cafétéria + 1 MS + 64 boutiques) | GCC | 1970 | 2014 | 31 737 m² | 11 300 m² | 11 300 m² | 100 % | 36 % | SUDECO |
| Lannion (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques) | CLP | 1973 | 2011 | 13 347 m² | 2 948 m² | 2 948 m² | 100 % | 22 % | SUDECO |
| Morlaix (Géant + 40 boutiques + 2 MS) | CLP | 1980 | 2007 | 23 375 m² | 7 963 m² | 2 558 m² | 32 % | 11 % | SUDECO |
| Niort Est (Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 2 MS + 1 village service) | GCC | 1972 | 2004 | 25 155 m² | 11 080 m² | 25 155 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| Poitiers – BeauLieu … pour une promenade (Géant +1 cafétéria + 64 boutiques + 2 MS) | GCC | 1972 | 2006 | 31 569 m² | 10 925 m² | 9 277 m² | 85 % | 29 % | SUDECO |
| Quimper – Cornouaille (Géant + 1 cafétéria + 82 boutiques + 7 MS) | GCC | 1969 | 2012 | 29 283 m² | 14 263 m² | 29 283 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| Rennes – Saint-Grégoire (Géant + 1 cafétéria + 86 boutiques + 2 MS) | GCC | 1971 | 1999 | 31 508 m² | 14 809 m² | 24 874 m² | 55 % | 79 % | GIE GRAND QUARTIER |
| Tours – La Riche Soleil (Géant + 1 cafétéria + 49 boutiques + 2 MS) | GCC | 2002 | | 25 571 m² | 9 689 m² | 9 689 m² | 100 % | 38 % | SUDECO |

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

| Nom et désignation du complexe | Type de l'actif détenu par Mercialys [1] | Année de construction | Restructuration/ Rénovation (Année) | Surface bâtie du complexe au 31/12/14 | Surface bâtie du C.C. au 31/12/14 | Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/14 | Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/14 | Participation Mercialys/ complexe au 31/12/14 | Gestion charges Syndic |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Rhône-Alpes** | | | | | | | | | |
| Albertville (Géant + 1 cafétéria + 42 boutiques + 3 MS) | CLP | 1977 | 2014 | 25 838 m² | 11 462 m² | 10 626 m² | 93 % | 41 % | SUDECO |
| Annecy – Seynod (Géant + 1 cafétéria+ 63 boutiques + 5 MS) | GCC | 1988 | 2010 | 27 684 m² | 13 145 m² | 27 684 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| Annemasse (2 boutiques) | GSS | 1972 | 2000 | 2 456 m² | 2 456 m² | 2 456 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| Annemasse (Géant +1 cafétéria + 36 boutiques + 3 MS) | GCC | 1977 | 2011 | 24 946 m² | 9 112 m² | 9 112 m² | 100 % | 37 % | SUDECO |
| Clermont – Nacarat (Géant + 69 boutiques + 1 MS + 1 village service) | GCC | 1979 | 2014 | 35 463 m² | 16 932 m² | 16 932 m² | 100 % | 48 % | SUDECO |
| Grenoble – La Caserne de Bonne (Monoprix + 48 boutiques + 5 MS + 4 Bureaux) | GCC | 2010 | | 19 124 m² | 19 124 m² | 19 124 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| La Ricamarie (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS) | GSS | 1976 | 2001 | 29 771 m² | 9 070 m² | 405 m² | 4 % | 1 % | SUDECO |
| Saint-Étienne – Monthieu (Géant + 1 cafétéria + 35 boutiques + 4 MS) | GCC | 1972 | 2009 | 34 095 m² | 15 531 m² | 34 095 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| Saint-Martin d'Hères (Géant + 1 cafétéria + 38 boutiques) | CLP | 1969 | 2011 | 19 347 m² | 3 627 m² | 2 637 m² | 73 % | 14 % | SUDECO |
| Tassin-La-Demi-Lune (SM Casino + 1 cafétéria) | CAF | 1978 | 2001 | 1 750 m² | 1 750 m² | 1 750 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| Valence Sud (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS) | CLP | 1968 | 2009 | 16 250 m² | 3 764 m² | 2 587 m² | 69 % | 16 % | SUDECO |
| Vals-près-Le Puy (Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques + 1 MS) | CLP | 1979 | 2009 | 21 457 m² | 9 660 m² | 9 216 m² | 95 % | 43 % | SUDECO |
| Villars (1 cafétéria dans un CC Auchan) | CAF | 1985 | | 30 931 m² | 30 931 m² | 931 m² | 3 % | 3 % | G.A.C.I TROIN |
| **Sud-Est** | | | | | | | | | |
| Aix-en-Provence (Géant + 1 cafétéria + 32 boutiques + 1 MS sur le site Géant) | GCC | 1982 | 2006 | 26 236 m² | 9 045 m² | 23 486 m² | 70 % | 90 % | SUDECO |

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

| Nom et désignation du complexe | Type de l'actif détenu par Mercialys [1] | Année de construction | Restructuration/ Rénovation (Année) | Surface bâtie du complexe au 31/12/14 | Surface bâtie du C.C. au 31/12/14 | Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/14 | Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/14 | Participation Mercialys/ complexe au 31/12/14 | Gestion charges Syndic |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arles (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS) | CLP | 1979 | 2009 | 26 791 m² | 10 828 m² | 7 328 m² | 68 % | 27 % | SUDECO |
| Fréjus (Géant + 1 cafétéria + 48 boutiques + 2 MS) | CLP | 1972 | 2012 | 19 911 m² | 8 291 m² | 18 809 m² | 87 % | 94 % | SUDECO |
| Gap (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS) | CLP | 1980 | 2011 | 20 938 m² | 12 172 m² | 11 287 m² | 93 % | 54 % | SUDECO |
| Istres (Géant + 1 cafétéria + 45 boutiques + 1 MS) | CLP | 1989 | 2012 | 25 584 m² | 12 033 m² | 5 646 m² | 47 % | 22 % | SUDECO |
| La Foux (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 1 MS) | CLP | 1980 | 2000 | 12 761 m² | 4 113 m² | 10 106 m² | 35 % | 79 % | SUDECO |
| Mandelieu (Géant + 1 cafétéria + 45 boutiques + 3 MS) | GCC | 1977 | 2009 | 31 954 m² | 8 247 m² | 8 247 m² | 100 % | 26 % | SUDECO |
| Marseille – La Valentine (Géant + 1 cafétéria + 70 boutiques + 3 MS) | GCC | 1970 | 2011 | 32 271 m² | 13 924 m² | 13 924 m² | 100 % | 43 % | SUDECO |
| Marseille – Barneoud (Géant + 1 cafétéria + 61 boutiques) | GCC | 1974 | 1995 | 46 421 m² | 20 098 m² | 7 674 m² | 38 % | 17 % | SUDECO |
| Marseille – Delprat (SM Casino + 10 boutiques) | CLP | 2001 | | 5 510 m² | 1 494 m² | 1 494 m² | 100 % | 27 % | SUDECO |
| Marseille – Michelet (SM Casino + 14 boutiques) | CLP | 1971 | 2001 | 10 692 m² | 1 225 m² | 1 225 m² | 100 % | 11 % | SUDECO |
| Villeneuve – Loubet (Géant + 1 cafétéria + 7 boutiques) | CLP | 1970 | 2011 | 15 741 m² | 2 723 m² | 1 340 m² | 49 % | 9 % | SUDECO |
| **Sud-Ouest** | | | | | | | | | |
| Anglet (Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques) | CLP | 1976 | 1996 | 16 524 m² | 1 664 m² | 15 222 m² | 22 % | 92 % | SUDECO |
| Aurillac 1 Géant + 1 cafétéria + 14 boutiques + 1 MS | CLP | 1988 | 2004 | 15 360 m² | 4 345 m² | 2 022 m² | 47 % | 13 % | SUDECO |
| Boé – Agen (Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques + 1 MS) | CLP | 1969 | 2009 | 18 855 m² | 5 499 m² | 5 499 m² | 100 % | 29 % | SUDECO |
| Brive – Malemort 1 Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS | CLP | 1972 | 2001 | 21 047 m² | 5 460 m² | 5 460 m² | 100 % | 26 % | SUDECO |

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

| Nom et désignation du complexe | Type de l'actif détenu par Mercialys [1] | Année de construction | Restructuration/ Rénovation (Année) | Surface bâtie du complexe au 31/12/14 | Surface bâtie du C.C. au 31/12/14 | Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/14 | Participation Mercialys/ C.C. au 31/12/14 | Participation Mercialys/ complexe au 31/12/14 | Gestion charges Syndic |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Carcassonne – Salvaza (Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS) | CLP | 1982 | 1994 | 18 786 m² | 4 551 m² | 1 051 m² | 23 % | 6 % | SUDECO |
| Castres (Géant + 1 cafétéria + 36 boutiques ) | CLP | 1970 | 2010 | 15 188 m² | 5 030 m² | 4 194 m² | 83 % | 28 % | SUDECO |
| Millau (Géant + 1 cafétéria + 2 boutiques + 1 MS) | CLP | 1986 | 2005 | 11 859 m² | 3 735 m² | 1 103 m² | 30 % | 9 % | SUDECO |
| Montpellier – Argelliers Autoroute (Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 2 MS) | CLP | 1973 | 2005 | 18 725 m² | 3 566 m² | 2 325 m² | 65 % | 12 % | SUDECO |
| Narbonne (Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques+ 2 MS) | CLP | 1972 | 2012 | 21 029 m² | 10 796 m² | 10 186 m² | 94 % | 48 % | SUDECO |
| Nîmes – Cap Costières (Géant + 1 cafétéria + 63 boutiques + 5 MS) | GCC | 2003 | | 35 209 m² | 18 046 m² | 35 209 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| Rodez (Géant + 1 cafétéria + 20 boutiques + 1 MS) | CLP | 1984 | 2012 | 16 846 m² | 4 402 m² | 1 986 m² | 45 % | 12 % | SUDECO |
| Toulouse – Fenouillet (Géant + 1 cafétéria + 46 boutiques + 3 MS + 1 Retail Park en développement) | GCC | 1978 | 1992 | 64 612 m² | 48 145 m² | 64 612 m² | 100 % | 100 % | SUDECO |
| | | | | **1 494 701 m²** | **652 699 m²** | **731 762 m²** | | | |

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

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

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

Contexte général de la mission d'expertise

**Contexte et instructions**

En accord avec les instructions de MERCILAYS (« 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 et 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 2014.

**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).

*Société Anonyme au capital de 92.049.169 € - Siège social 148, rue de l'Université 75007 Paris.*
*Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 424 064 707. Code APE 6820B.*

Conditions de réalisation

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

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

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

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

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

**État des actifs**
Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs

ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

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

Confidentialité et publication

Enfin et en accord avec notre pratique habituelle nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce Rapport Condensé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

**Didier LOUGE**
Directeur Général
BNP Paribas Real Estate Valuation France

BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION FRANCE
Adresse : 167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex
327 657 169 RCS NANTERRE

**Jean-François DROUETS**
Président
CATELLA VALUATION FCC

CATELLA CVA VALUATION ADVISORS

**LAURENT LEPREVOST**
Directeur Général
GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES

Galtier Expertises Immobilières et Financières
92 bis, rue Edouard Vaillant
92300 Levallois-Perret Cedex
Tél.: 01 55 21 27 27 - Fax: 01 55 21 27 73
RCS Nanterre : 501 462 998

## EN BREF

# +48,9%

**PERFORMANCE DE L'ACTION MERCIALYS EN 2014**

# +28,7%

**(EPRA FRANCE) INDICE RÉFÉRENTIEL DU SECTEUR IMMOBILIÈRE EN FRANCE**

# +39,5%

**(EPRA EUROPE) INDICE RÉFÉRENTIEL DU SECTEUR IMMOBILIÈRE EN EUROPE**

CHÂTEAUFARINE

# 4 Vie boursière


**4.1 MARCHÉ DU TITRE MERCIALYS ..... 62**

4.1.1 Volumes traités et évolution des cours depuis 18 mois (source Euronext Paris).....62

4.1.2 Performance boursière sur 5 ans .....63

**4.2 RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 JANVIER 2015 ..... 63**

**4.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ..... 64**

**4.4 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS 64**

4.4.1 Programme de rachat en cours .....64

4.4.2 Descriptif du programme de rachat d'actions par la Société soumis à l'autorisation des actionnaires.....66

**4.5 CONVENTION D'ACTIONNAIRES ..... 67**

**4.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION ..... 67**

**4.7 POLITIQUE DE COMMUNICATION..... 68**

# 4.1 MARCHÉ DU TITRE MERCIALYS

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

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

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

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

| | Cours extrêmes (en euros) | | Nombre de titres échangés (en milliers) | Capitaux échangés (en milliers d'euros) |
|---|---|---|---|---|
| | Plus haut | Plus bas | | |
| **2013** | | | | |
| Août | 15,180 | 14,465 | 2 106 | 31 273 |
| Septembre | 15,040 | 13,960 | 1 728 | 25 067 |
| Octobre | 15,920 | 14,685 | 2 361 | 36 015 |
| Novembre | 16,355 | 15,500 | 1 544 | 24 645 |
| Décembre | 15,700 | 14,920 | 1 389 | 21 294 |
| **2014** | | | | |
| Janvier | 15,645 | 14,960 | 1 531 | 23 329 |
| Février | 16,500 | 14,800 | 2 326 | 36 882 |
| Mars | 16,500 | 15,010 | 2 344 | 36 510 |
| Avril | 16,640 | 15,105 | 2 907 | 46 367 |
| Mai | 16,640 | 15,315 | 2 510 | 40 091 |
| Juin | 17,425 | 16,305 | 2 133 | 35 919 |
| Juillet | 18,390 | 16,600 | 2 668 | 46 215 |
| Août | 18,850 | 17,360 | 3 085 | 55 392 |
| Septembre | 19,255 | 17,190 | 2 719 | 49 898 |
| Octobre | 17,625 | 15,890 | 3 694 | 61 909 |
| Novembre | 18,185 | 17,055 | 2 394 | 42 167 |
| Décembre | 18,520 | 16,915 | 2 935 | 52 174 |
| **2015** | | | | |
| Janvier | 21,800 | 17,975 | 3 142 | 62 134 |

## 4.1.2 Performance boursière sur 5 ans

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Cours (en euros)** [1] | | | | | |
| Plus haut | 17,21 | 16,81 | 16,59 | 17,58 | 19,26 |
| Plus bas | 12,24 | 12,73 | 13,19 | 13,96 | 14,80 |
| 31 décembre (cours de clôture) | 15,70 | 13,91 | 16,46 | 15,25 | 18,44 |
| **Capitalisation boursière au 31 décembre (en millions d'euros)** | **1 444** | **1 280** | **1 514** | **1 403** | **1 696** |

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

4

# 4.2 RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 JANVIER 2015

| | Capital | | Droits de vote en Assemblée Générale [4] | |
|---|---|---|---|---|
| | Nombre d'actions | % du capital | Nombre de droits de vote | % des droits de vote |
| Groupe Casino [1] | 36 969 014 | 40,16 | 36 969 014 | 40,24 |
| Groupe Generali [2] | 7 373 745 | 8,01 | 7 373 745 | 8,03 |
| Autodétention [3] | 169 211 | 0,18 | 0 | 0 |
| Public | 47 537 199 | 51,64 | 47 537 199 | 51,74 |
| **TOTAL** | **92 049 169** | **100,00** | **91 879 958** | **100,00** |

*(1) Casino Guichard-Perrachon, société mère du groupe Casino, détient directement 0,03 % du capital et des droits de vote de Mercialys, et indirectement 40,16 % du capital représentant 40,24 % des droits de vote à travers principalement la société La Forézienne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient directement 40,13 % du capital (représentant 40,21 % des droits de vote).*
*(2) Information communiquée par la Société (position au 31 janvier 2015)*
*(3) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (voir ci-après).*
*(4) Le nombre de droits de vote en Assemblée Générale est différent de celui publié dans le cadre de la réglementation sur les franchissements de seuils (droits de vote théorique). En effet dans le cadre de la publication mensuelle du nombre total de droits de vote et du nombre d'actions composant le capital social, le nombre total de droits de vote est calculé, conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions autodétenues). L'écart entre les droits en Assemblée Générale et les droits de vote théoriques n'est pas significatif. (0,18 %).*

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient, au 31 janvier 2015, plus de 5 % du capital et des droits de vote de la Société.

# 4.3 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

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

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

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

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

Les déclarations de franchissements de seuils légaux pour la période du 1er janvier 2014 au 31 janvier 2015 sont reprises dans la partie 12. Informations complémentaires (cf. § 12.4.6)

# 4.4 PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

## 4.4.1 Programme de rachat en cours

L'Assemblée Générale Ordinaire du 30 avril 2014 a autorisé le Conseil d'Administration à acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

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

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

Le prix d'achat des actions ne doit pas excéder 25 euros par action.

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

La Société peut poursuivre l'exécution de son programme de rachat même en cas d'offres publiques portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société ou initiées par la Société.

## 4.4.1.1 OPÉRATIONS RÉALISÉES EN 2014 ET JUSQU'AU 31 JANVIER 2015

### 4.4.1.1.1 Contrat de liquidité

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

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

Durant l'exercice 2014, 3 536 249 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 16,976 euros et 3 536 303 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 16,986 euros. Au 31 décembre 2014, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 99 946 actions et 6 699 553 euros.

Du 1er janvier au 31 janvier 2015, 325 604 actions ont été achetées au prix moyen de 19,666 euros et 351 088 actions ont été cédées au prix moyen de 19,630 euros. Au 31 janvier 2015, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 74 462 actions et 7 187 850 euros.

### 4.4.1.1.2 Autres opérations

Au cours de la période du 1er février 2013 au 31 janvier 2015 (période de 24 mois), aucune action n'a été annulée.

Entre le 1er janvier 2014 et le 31 janvier 2015, hormis les opérations décrites ci-dessus, la Société n'a procédé à aucune autre opération sur ses propres titres.

### 4.4.1.1.3 Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1er janvier au 31 décembre 2014, ainsi que du 1er janvier au 31 janvier 2015 et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

| | Nombre d'actions | % du capital |
|---|---|---|
| **Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2013** | **250 000** | **0,27 %** |
| Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité | 3 536 249 | |
| Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité | (3 536 303) | |
| Nombre d'actions annulées | 0 | |
| Nombre d'actions attribuées gratuitement | (55 251) | |
| **Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2014** | **194 695** | **0,21 %** |
| Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité | 325 604 | |
| Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité | (351 088) | |
| **Nombre d'actions détenues au 31 janvier 2015** | **169 211** | **0,18 %** |

La situation de la Société au 31 décembre 2014 et 31 janvier 2015 est la suivante :

| | 31/12/2014 | 31/01/2015 |
|---|---|---|
| Nombre de titres détenus en portefeuille | 194 695 | 169 211 |
| Pourcentage de capital autodétenu de manière directe et indirecte | 0,21 % | 0,18 % |
| Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois | 0 | 0 |
| Valeur comptable du portefeuille (en millions d'euros) | 3,2 | 3,0 |
| Valeur de marché du portefeuille (en millions d'euros) (1) | 3,6 | 3,6 |

*(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2014 soit 18,435 euros et du dernier cours au 31 janvier 2015 soit 21,425 euros.*

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 169 211 actions autodétenues sont affectées aux objectifs suivants :

- 74 462 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 94 749 actions à la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société.

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

Il est proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 mai 2015 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'acquérir des actions de la Société dans le cadre des dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

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

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

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

L'utilisation de cette autorisation ne pourrait avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10 % du nombre total des actions, soit sur la base du capital au 31 janvier 2015, déduction faite des 169 211 actions détenues en propre ou dans le cadre de l'autocontrôle au 31 janvier 2015, et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, à 9 035 705 actions, représentant 9,82 % du capital, pour un montant maximal de 316 249 675 euros, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation.

L'autorisation conférée au Conseil d'Administration serait donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle mettrait fin et remplacerait celle précédemment accordée par la dix-huitième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 avril 2014.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire des actionnaires du 21 juin 2013 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 20 août 2015. Le renouvellement de cette autorisation sera proposé à l'Assemblée Générale du 5 mai 2015.

## 4.5 CONVENTION D'ACTIONNAIRES

Au 31 janvier 2015, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de conventions entre actionnaires ou pactes d'actionnaires.



## 4.6 POLITIQUE DE DISTRIBUTION

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

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

Le Conseil d'Administration de Mercialys a décidé, le 22 juillet 2014, la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2014 d'un montant de 0,36 euro par action qui a été mis en paiement le 14 octobre 2014.

Au 31 décembre 2014, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 126,6 millions d'euros dont 131,1 millions d'euros au titre du secteur exonéré et – 4,6 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 5 mai 2015 le versement d'un dividende, au titre de 2014, d'un montant de 1,24 euro par action, représentant un montant global de 114,1 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2014, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres autodétenus au jour de la mise en paiement. Ce dividende correspond à 100 % du résultat distribuable au titre du régime SIIC et représente un rendement de 6,6 % rapporté à l'ANR par action Mercialys au 31 décembre 2014 (18,85 euros par action).

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,36 euro par action, la mise en paiement du solde du dividende, soit un montant de 0,88 euro par action, interviendrait le 11 mai 2015 sous réserve de l'approbation de l'Assemble Générale qui se réunira le 5 mai 2015.

Pour l'acompte sur dividende de 0,36 euro, la distribution au titre du secteur exonéré a représenté 100 % de ce montant.

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

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

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

| Exercice clos le | Dividende par action | Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 % ou 50 % (1) | Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 % ou 50 % (1) |
|---|---|---|---|
| 31 décembre 2009 | 1,00 | 1,00 | Néant |
| 31 décembre 2010 | 1,26 | 0,00056 | 1,25944 |
| 31 décembre 2011 (2) | 1,21 | 0,0049 | 1,2051 |
| 31 décembre 2012 | 1,22 | Néant | 1,22 |
| 31 décembre 2013 | 1,16 | Néant | 1,16 |

*(1) Prévu à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts pour les personnes physiques, l'abattement était de 40 % au titre des exercices 2005 à 2007.*
*(2) Hors distribution exceptionnelle de 10,87 €/action, dont la partie éligible à l'abattement de 40 % s'élevait à 0,0396 €/action, celle non éligible s'élevait à 0,588 €/action, et la partie constitutive d'un remboursement d'apport au sens de l'article 112,1° du Code général des impôts à 10,2424 €/action.*

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

## 4.7 POLITIQUE DE COMMUNICATION

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

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

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

La publication des revenus locatifs trimestrielle, ainsi que des résultats annuels et semestriels font notamment l'objet de communiqués diffusés en français et en anglais. Ces communiqués, mis en ligne sur le site Internet de la Société, sont également diffusés par courriel à toute personne le souhaitant. Pour ce faire, la demande peut être faite directement sur le site Internet, à la rubrique « Contacts », ou auprès du service Communication Financière :

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

Courriel : communication@mercialys.com

Site Internet : www.mercialys.com

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

## EN BREF

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

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

VILLAGE-SERVICES NACARAT

# 5 Gouvernement d'entreprise


**5.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTION GÉNÉRALE ..... 72**

5.1.1 Conseil d'Administration.....72

5.1.2 Direction Générale.....84

5.1.3 Rémunération des dirigeants et des autres mandataires sociaux.....85

5.1.4 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale.....90

**5.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES..... 91**

5.2.1 Commissaires aux comptes titulaires .....91

5.2.2 Commissaires aux comptes suppléants .....91

5.2.3 Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe.....92

**5.3 RAPPORT DU PRÉSIDENT ..... 93**

5.3.1 Code de Gouvernement d'entreprise .....93

5.3.2 Conseil d'Administration.....93

5.3.3 Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale .....102

5.3.4 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique....102

5.3.5 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques .....102

5.3.6 Annexe : règlement intérieur du Conseil d'Administration .....109

**5.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS S.A.....118**

# 5.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION – DIRECTION GÉNÉRALE

## 5.1.1 Conseil d'Administration

### 5.1.1.1 Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration

Au 11 février 2015, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2014, le Conseil d'Administration est composé de onze administrateurs :

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

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

L'Assemblée Générale du 30 avril 2014 a procédé au renouvellement des mandats de Messieurs Jacques Dumas et Michel Savart, ainsi que de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Le mandat de Monsieur Philippe Moati étant arrivé à échéance, l'Assemblée Générale a nommé en qualité de nouvel administrateur Madame Ingrid Nappi-Choulet. En outre, l'Assemblée Générale du 30 avril 2014 a également décidé de nommer Generali Vie en qualité de nouvel administrateur de la Société.

Il n'y a pas eu d'autre évolution au cours de l'exercice 2014.

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

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

| | 2015 (Assemblée statuant sur les comptes 2014) | 2016 (Assemblée statuant sur les comptes 2015) | 2017 (Assemblée statuant sur les comptes 2016) |
|---|---|---|---|
| Anne-Marie de Chalambert | X | | |
| Generali Vie | X | | |
| La Forézienne de Participations | X | | |
| Bernard Bouloc | | X | |
| Élisabeth Cunin-Diéterlé | | X | |
| Éric Le Gentil | | X | |
| Marie-Christine Levet | | X | |
| Jacques Dumas | | | X |
| Casino, Guichard-Perrachon | | | X |
| Ingrid Nappi-Choulet | | | X |
| Michel Savart | | | X |

Ainsi, le mandat de trois administrateurs, Madame Anne-Marie de Chalambert, et les sociétés La Forézienne de Participations et Generali Vie, arrive à échéance lors de l'Assemblée Générale.

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

*(1) Administrateurs indépendants.*

Le Conseil d'Administration, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé de proposer à l'Assemblée Générale de reconduire, pour trois ans, le mandat d'administrateur de Madame Anne-Marie de Chalambert, de la société La Foréziennne de Participations ainsi que de la société Generali Vie.

Ainsi, à l'issue de l'Assemblée Générale du 5 mai 2015, le Conseil serait composé de onze membres et comprendrait, au sens des critères issus du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, six administrateurs indépendants : Mesdames Anne-Marie de Chalambert, Élisabeth Cunin-Diéterlé, Marie-Christine Levet, Ingrid Nappi-Choulet, Monsieur Bernard Bouloc et la société Generali Vie (représentée par Monsieur Bruno Servant).

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

La représentation des administrateurs indépendants serait de 54,5 %, celle des femmes de 36,4 %.

Les règles et modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration sont définies par la loi, les statuts de la Société et le règlement intérieur du Conseil. Elles sont détaillées ci-après dans le rapport du Président et en annexe dans le règlement intérieur ainsi qu'au § 12.2.2.

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

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

### 5.1.1.2 Censeur

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

La société Generali Vie a occupé les fonctions de censeur du 15 octobre 2013 au 30 avril 2014, date à laquelle l'Assemblée Générale a décidé de la nommer en qualité de nouvel administrateur. Depuis, aucun censeur n'a été nommé.

### 5.1.1.3 Mandats et fonctions des membres du Conseil d'Administration, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué

#### Monsieur Éric Le Gentil

Président du Conseil d'Administration depuis le 13 février 2013

Directeur Général depuis le 17 juillet 2013

Membre du Comité des investissements

Né le 20 juin 1960, 54 ans

Nationalité française

Date de nomination : 13 février 2013

Date du dernier renouvellement : 21 juin 2013

Fin de mandat : Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2016

Nombre d'actions Mercialys détenues : 1 000

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

**Biographie**

Monsieur 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 Monsieur 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.

**Fonctions principales**

- Président-Directeur Général de Mercialys.

**Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015**

*Au sein du Groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du Groupe Mercialys*

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

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Représentant permanent de la société Generali Vie au Conseil d'Administration de la société Mercialys, membre du Comité des nominations et des rémunérations ;
- Directeur Général de la société Generali France Assurances ;
- Président du Conseil d'Administration de la société Generali Réassurance Courtage ;
- Président du Conseil d'Administration de la société Generali Investments France ;
- Vice-Président de la société Europ Assistance Holding ;
- Administrateur des sociétés Generali France Assurances, Generali Vie, Generali Iard et Generali Réassurance Courtage ;
- Administrateur et Directeur Général de la société Assurance France Generali ;
- Administrateur des sociétés GPA Iard, GPA Vie et La Fédération Continentale ;
- Représentant permanent de la société Generali Assurances Iard au Conseil d'Administration des sociétés Europ Assistance Holding et Generali Investissement (SICAV) ;
- 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 et GFA Caraïbes ;
- Représentant permanent de la société Generali France Assurances au Conseil d'Administration des sociétés e-cie vie et Prudence Créole ;
- Représentant permanent de la société Generali Vie au Conseil d'Administration de la société Cofitem-Cofimur ;
- Représentant permanent de la société Generali Assurances Vie au Conseil d'Administration de la société Generali Assurances Iard ;
- Représentant permanent de la société Generali France au Conseil d'Administration des sociétés Generali Assurances Vie et Generali Finances ;
- Représentant permanent de la société Assurance France Generali au Conseil d'Administration de la société Foncière des Murs ;
- Représentant permanent de la société Europ Assistance Holding au Conseil d'Administration de la société Europ Assistance Espana ;
- Membre du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit de la société ANF Immobilier ;
- Membre et Président du Comité exécutif de la société Cofifo ;
- Membre de l'Investment Advisory Board de Generali Investments S.p.A. ;
- Membre du Management Board de Generali Fund Management et de Generali Investments Managers SA ;
- Membre du Board of Directors de Generali Real Estate S.p.A. ;
- Membre du Conseil de surveillance du Fonds de garantie des assurés contre la défaillance des sociétés d'assurances de personnes ;
- Président de la société SAS Generali 6.

## Monsieur Vincent Rebillard

Directeur Général Délégué

Non administrateur

Né le 21 mai 1969, 45 ans

Nationalité française

Date de nomination : 13 février 2013

Fin de mandat : Conseil suivant l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2016

Nombre d'actions Mercialys détenues : 1 799

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

### Biographie

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

En septembre 2012, Monsieur Vincent Rebillard est nommé Directeur Général Délégué de la société L'Immobilière Groupe Casino, puis Président en septembre 2013.

### Fonctions principales

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

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du Groupe Mercialys*

Néant.

*Hors du Groupe Mercialys*
Au sein du groupe Casino

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

Hors du groupe Casino

Néant.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Directeur Général de la société Mercialys ;
- Directeur Général Délégué de la société L'Immobilière Groupe Casino ;
- Administrateur et Directeur Général de la société Plouescadis ;
- Administrateur de la société Viveris Odyssée Sppicav ;
- Représentant permanent de la société La Forézienne de Participations au Conseil d'Administration de la société Shopping Property Fund 1 ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil d'Administration de la société Proxipierre ;
- Représentant permanent de la société L'Immobilière Groupe Casino au Conseil d'Administration de la société Viveris Odyssée Sppicav ;
- Représentant permanent de la société SCI Proximmo au Conseil d'Administration de la société AEW Immocommercial * ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Intexa (société cotée) ** ;
- Membre du comité stratégique de la société Pommerim ;
- Gérant des sociétés Mareso, Pial, Remax, S.A.R.L. Roca, SCI du n° 11 de la Rue de Fresnil, et SCI Provence et Forez.

## Monsieur Bernard Bouloc

Administrateur Indépendant

Président du Comité des nominations et des rémunérations et Membre du Comité d'audit

Né le 15 juin 1936, 78 ans

Nationalité française

Date de nomination : 26 septembre 2005

Date du dernier renouvellement : 21 juin 2013

Fin de mandat : Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2016

Nombre d'actions Mercialys détenues : 960

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

Biographie

Professeur agrégé de Droit privé (depuis 1969), Monsieur Bernard Bouloc a enseigné à l'université de Panthéon-Sorbonne (Paris I) de 1981 à 2004. Il est l'auteur de nombreux ouvrages juridiques dont Les Précis Dalloz de Droit Pénal et de Procédure Pénale et le Guide Pénal du Chef d'Entreprise et est rédacteur et chroniqueur auprès de différentes revues spécialisées telles que La Revue des Sociétés, RTDCom, Lamy Concurrence, et La Revue de Sciences Criminelles. Il a été membre du Comité de réflexion sur le droit pénal et la procédure pénale (Comité Léger) dont le rapport a été remis au Président de la République Française en septembre 2009. Il a participé aux travaux du Conseil d'État sur le Procureur européen (janvier-juin 2011). Il a publié la 23e édition du Précis Dalloz de droit pénal général en septembre 2013 et la 24e édition de la procédure pénale en décembre 2013. Il annote des arrêts de droit pénal des affaires à la Revue des Sociétés et a présenté une conférence sur « la dépénalisation des délits financiers » le 8 décembre 2014 au Tribunal de commerce de Paris.

Fonctions principales

- Professeur agrégé de droit privé

Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

Néant.

Autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant.

## Madame Anne-Marie de Chalambert

Administratrice Indépendante (mandat soumis à renouvellement)

Présidente du Comité des investissements et membre du Comité des nominations et des rémunérations

Née le 7 juin 1943, 71 ans

Nationalité française

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2014.*
** *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2015.*

Date de nomination : 23 juillet 2013

Date du dernier renouvellement : néant

Fin de mandat : Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2015

Nombre d'actions Mercialys détenues : 1 000

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

### Biographie

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

### Fonctions principales

- Administratrice de sociétés.

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du groupe Mercialys*
- Administratrice de la société Nexity SA (société cotée) ;
- Membre du Comité des rémunérations et des nominations et du Comité d'investissements de la société Nexity SA (société cotée) ;
- Administratrice 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)

- Présidente du Conseil d'Administration de la société Generali Immobiliare (Italie).

## Madame Élisabeth Cunin-Diéterlé

Administratrice Indépendante

Membre du Comité des nominations et des rémunérations

Née le 17 septembre 1960, 54 ans

Nationalité française

Date de nomination : 6 juin 2012

Date du dernier renouvellement : 21 juin 2013

Fin de mandat : Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2016

Nombre d'actions Mercialys détenues : 1 000

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

### Biographie

Madame Élisabeth Cunin-Dieterlé 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 Etam. En 2001, elle prend la Direction Générale d'André, et en 2005, celle d'Etam Lingerie. Madame Élisabeth Cunin-Dieterlé devient, en 2011, Présidente de Comptoir des Cotonniers et Princesse Tam-Tam, marques appartenant au groupe japonais Fast Retailing, qui possède également la marque Uniqlo. Depuis octobre 2013, elle a rejoint le groupe Camaïeu en tant que Présidente du Directoire.

### Fonctions principales

- Présidente du Directoire du groupe Camaïeu.

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du groupe Mercialys*
Néant.

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

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

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

## Monsieur Jacques Dumas

Administrateur

Membre du Comité d'audit

Né le 15 mai 1952, 62 ans

Nationalité française

Date de nomination : 22 août 2005

Date de renouvellement : 30 avril 2014

Fin de mandat : Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2017

Nombre d'actions Mercialys détenues : 489

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

### Biographie

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

### Fonctions principales

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

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du groupe Mercialys*
Au sein du groupe Euris

- Président de la société GreenYellow ;
- Membre du Comité de surveillance de la société Monoprix ;
- Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'Administration de la société Finatis (société cotée) ;
- Administrateur de la société Rallye (société cotée) ;

### Hors du groupe Euris

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

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

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président et membre du Conseil de surveillance de la société Leader Price Holding ;
- Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding ;
- Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de la société Monoprix SA * ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil d'Administration de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France au Conseil d'Administration de la société Distribution Franprix *.
- Représentant permanent de la société Matignon Diderot au Conseil d'Administration de la société Finatis ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Cdiscount ;
- Représentant permanent de la société Retail Leader Price Investissement (R.L.P.I.) au Conseil d'Administration de la société Clignancourt Discount ;
- Représentant permanent de la société Germinal SNC, Présidente de la société Théïadis ;
- Administrateur de la Fondation d'entreprise Casino.

## Madame Marie-Christine Levet

Administratrice Indépendante

Membre du Comité des investissements

Née le 28 mars 1967, 48 ans

Nationalité française

Date de nomination : 6 juin 2012

Date du dernier renouvellement : 21 juin 2013

Fin de mandat : Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2016

Nombre d'actions Mercialys détenues : 1 000

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

### Biographie

Diplômée de l'École des Hautes Études Commerciales et du MBA de l'Institut Européen d'Administration des Affaires (Insead). Madame 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

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2014.*

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.

### Fonctions principales

- Administratrice de sociétés.

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du groupe Mercialys*
- Administratrice et Présidente du Comité d'audit de la société Iliad (société cotée) ;
- Administratrice et Membre du Comité d'audit de la société BPIFrance Financement ;
- Administratrice de la société Solairedirect ;
- Administratrice du FINP, Fonds Google pour l'Innovation Numérique dans la presse ;
- Présidente de la société MCL Consulting.

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

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Directrice associée du fonds d'investissement Jaïna Capital ;
- Directrice des activités internet de la société Next Radio TV ;
- Directrice générale de la société Tests Holding.

## Monsieur Michel Savart

Administrateur

Membre du Comité des investissements et du Comité des nominations et des rémunérations

Né le 1er avril 1962, 53 ans

Nationalité française

Date de nomination : 6 mai 2010

Date de renouvellement : 30 avril 2014

Fin de mandat : Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2017

Nombre d'actions Mercialys détenues : 500

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

### Biographie

Monsieur 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).

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du groupe Mercialys*
Au sein du groupe Euris

- Président du Directoire de la société Centrum Riviera Sp Zoo ;
- Représentant permanent de la société Rallye au Conseil d'Administration de la société groupe Go Sport ;
- Représentant permanent de la société Finatis au Conseil d'Administration de la société Casino, Guichard-Perrachon (société cotée) ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Présidente des sociétés Marigny Foncière, Mat-Bel 2 et Matignon Abbeville ;
- Représentant de la société Mat-Bel 2, Gérante de la société Marigny Fenouillet ;
- Représentant de la société Marigny Fenouillet, Gérante de la société Fenouillet Participation ;
- Représentant de la société Marigny Foncière, co-Gérante des sociétés SCI Les Deux Lions et SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire et Gérante des sociétés SCI Pont de Grenelle et SNC Centre Commercial Porte de Châtillon ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville, Gérante des sociétés Centrum K Sarl et Centrum J Sarl et Gérante A de la société Centrum NS Luxembourg Sarl ;
- Co-Gérant des sociétés Einkaufzsentrum am Alex GmbH, Guttenbergstrasse BAB5 GmbH et Loop 5 Shopping Centre GmbH.

### 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 ;
- Président du Directoire de la société Centrum Wzgorze Sp Zoo * ;
- Administrateur des sociétés CDiscount * ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Présidente des sociétés Marigny Expansion ; Marigny Elysées, Marigny Belfort*, Matignon-Bail et Matignon Corbeil Centre ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Gérante des sociétés SNC Alta Marigny Carré de Soie, SCI Sofaret et SCI Les Herbiers ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville, Présidente de la société Mat-Bel 2 ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville, Gérante de la société Centrum Z Sarl * ;
- Représentant de la société Marigny Elysées, co-Gérante des sociétés SCCV des Jardins de Seine 1, SCCV des Jardins de Seine 2 et SNC Centre Commercial du Grand Argenteuil ;
- Représentant de la société Marigny Foncière, co-Gérante de la société SCI Palais des Marchands ;
- Gérant de la société Aubriot Investissements * ;
- Co-Gérant des sociétés Alexa Holding GmbH, Alexa Shopping Centre GmbH, HBF Königswall GmbH et Alexanderplatz Voltairestrasse GmbH.

## Société Casino, Guichard-Perrachon

Administrateur

Société anonyme au capital de 173 052 072,90 euros

Siège social : 1, Esplanade de France – 42000 Saint-Étienne

N° d'identification : 554 501 171 RCS Saint-Étienne

Date de nomination : 19 août 1999

Date de dernier renouvellement : 30 avril 2014

Fin de mandat : Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2017

Nombre d'actions Mercialys détenues : 26 452

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du groupe Mercialys*
Au sein du groupe Casino

- Administrateur des sociétés Intexa (société cotée), Banque du Groupe Casino, Proxipierre, Ségisor et Tevir ;
- Membre du Comité de surveillance de la société Monoprix ;
- Président de la société Investeur 103.

### 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 des sociétés Casino Entreprise, Casino Information Technology, Casino International, Casino Services, E.M.C. Distribution, Easydis, GreenYellow, L'Immobilière Groupe Casino, Lannilis Distribution, Patanoc, Société de courtage d'assurances du Forez – SCAF et Sodemad ;
- Gérante des sociétés Comacas, Casino Développement, Campus Casino, Messidor SNC, Samoth, Thor SNC et Zinoka ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Monoprix SA * ;
- Administrateur des sociétés Monoprix SA et Codim 2 ;
- Administrateur de la société Loire Télé SAEML.

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

## Monsieur Antoine Giscard d'Estaing

Membre du Comité des investissements

Né le 5 janvier 1961, 54 ans

Nationalité française

Nombre d'actions Mercialys détenues : 500

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

### Biographie

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

### Fonctions principales

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

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2014.*

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

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

- Président du Conseil d'Administration de la société Banque du Groupe Casino ;
- Président du Comité de surveillance de la société Monoprix ;
- Vice-Président et Directeur Général Délégué de la société Casino Finance ;
- Représentant permanent de la société Germinal SNC au Conseil d'Administration de la société Casino Finance ;
- Director de la société Companhia Brasileira de Distribuição (société cotée – Brésil) ;
- Member du Financial Committee de la société Companhia Brasileira de Distribuição (société cotée – Brésil).

*Hors du groupe Casino*

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

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

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président des sociétés Casino Finance * et Casino Restauration ;
- Président du Conseil de surveillance de la société Monoprix SA * ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Germinal SNC au Conseil d'Administration de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Germinal SNC au Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Vice-Président de l'association loi 1901 Les Écoles du Soleil ;
- Représentant permanent de la société Casino Restauration, Président de la société Restauration Collective Casino ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France au Conseil de surveillance de la société Franprix Holding ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil d'Administration de la société Intexa (société cotée).

## Société La Foréziennne de Participations

Administrateur (mandat soumis à renouvellement)

Société par actions simplifiée au capital de 568 599 197 euros

Siège social : 1, Esplanade de France – 42000 Saint-Étienne

N° d'identification : 501 655 336 RCS Saint-Étienne

Date de nomination : 10 décembre 2010

Date de renouvellement : 13 avril 2012

Fin de mandat : Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2015

Nombre d'actions Mercialys détenues : 36 942 460

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du groupe Mercialys*
Au sein du groupe Casino

Administrateur de la société Proxipierre ;

Administrateur de la société Shopping Property Fund 1 ;

Président de la société Jekk.

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

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

Néant.

### Représentant permanent de la société La Foréziennne de Participations au Conseil d'Administration

## Monsieur Yves Desjacques

Membre du Comité des nominations et des rémunérations

Né le 23 décembre 1967, 47 ans

Nationalité française

Nombre d'actions Mercialys détenues : 500

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

### Biographie

Diplômé de l'Université de Paris II (CIFFOP – 1992), Monsieur Yves Desjacques débute sa carrière, en juin 1992, au sein de Commercial Union Assurances en qualité de chargé de missions Ressources Humaines. Il rejoint le groupe Generali Assurances en 1994 où il occupe successivement les fonctions de responsable des Ressources Humaines de La France Assurances (1994-1997), de Directeur de Generali Ressources Humaines (1997-2001) et de Directeur des Ressources Humaines des « Structures Communes du Groupe » (1998-2001). En octobre 2001, il rejoint le Groupe Vedior France où il occupe les fonctions de Directeur Général Délégué Ressources Humaines, membre du Comité de Direction Générale.

En octobre 2007, il rejoint le groupe Casino comme Directeur des Ressources Humaines Groupe, membre du Comité Exécutif.

Il est depuis 2007, Président du Réseau national des entreprises pour l'égalité des chances dans l'éducation.

### Fonctions principales

- Directeur des Ressources Humaines, membre du Comité Exécutif du groupe Casino.

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du groupe Mercialys*
Au sein du groupe Casino

- *Director* des sociétés Almacenès Exito (société cotée – Colombie), Companhia Brasileira de Distribuição (société cotée – Brésil) et Via Varejo (société cotée – Brésil) ;
- Member du *Good Governance Code Assessment, Follow-up and Compensation Committee* de la société Almacenès Exito (société cotée – Colombie) ;
- *Member du Human Resources and Compensation Committe* et *Member du Stock Option Committee* de la société Companhia Brasileira de Distribuição (société cotée – Brésil) ;
- *Chairman* et *Member du Human Resources and Compensation Committee* de la société Via Varejo (société cotée – Brésil) ;
- Administrateur et Trésorier adjoint de la Fondation d'entreprise Casino ;
- Administrateur de la Fondation d'Entreprise Monoprix ;
- Président des sociétés Compagnie Aérienne de Transport Exécutif (Catex), La Foréziennne de Participations et Tomant ;
- Gérant non associé de la société Campus Casino ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Intexa (société cotée).

### Hors du groupe Casino

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

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

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Président et membre du Conseil de surveillance de la société Franprix Holding ;
- Président du Conseil d'Administration des sociétés Intexa (société cotée) ** et Distribution Franprix * ;
- Président du Conseil d'Administration et Administrateur de l'association Loi 1901 Les Écoles du Soleil ;
- Gérant non associé de la société Casino Développement ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Mercialys (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'Administration de la société Intexa (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon, Gérante de la société Campus Casino ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil de surveillance de la société Monoprix SA * ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Comité de surveillance de la société Monoprix *** ;
- Représentant permanent de la société Franprix Leader Price Holding au Conseil de surveillance de la société Leader Price Holding ;
- Président de F.A.C. (Formation, Assistance, Conseil).

## Société Generali Vie

Administrateur Indépendant (mandat soumis à renouvellement)

Société anonyme au capital de 299 197 104 euros.

Siège social : 11, boulevard Haussmann, 75009 Paris.

N° d'identification : 602 062 481 RCS Paris.

Date de nomination : 30 avril 2014

Fin de mandat : Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2015

Nombre d'actions Mercialys détenues : 4 989 571

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du groupe Mercialys*
Au sein du groupe Generali France

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

### Hors du groupe Generali France

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

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2014.*
** *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2015.*
*** *Mandats et fonctions exercés depuis 2014 et ayant pris fin début 2015.*

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

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

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

### Représentant permanent de la société Generali Vie au Conseil d'Administration

## Monsieur Bruno Servant

Né le 26 février 1960, 55 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : Generali France, 11, boulevard Haussmann – 75009 PARIS

### Biographie

Diplômé de l'ESSEC, de l'Institut d'Études Politiques de Paris, section Service Public, et de l'Institut des Actuaires, Monsieur 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.

### Fonctions principales exécutives

- Directeur des Investissements chez Generali France.

### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du groupe Mercialys*
Au sein du groupe Generali France

- Gérant de la société SCI GF Pierre ;

Hors du groupe Generali France

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

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

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Représentant permanent de la société Generali Vie, Censeur au Conseil d'Administration de la société Mercialys * ;
- Président-Directeur Général des sociétés SICAV Euro cinq/sept ans, SICAV Euro sept/dix ans et SICAV Generali Trésorerie ;
- Directeur Général Délégué de la société Generali Investments France ;
- Administrateur des sociétés Generali Investments Luxembourg, SICAV Actions plus, SICAV Eparc Continent, SICAV Generali Actions Diversifiées et STEG ;
- Représentant permanent de Generali Vie au Conseil d'Administration de la société Foncière de Paris SIIC ;
- Représentant permanent de la société Generali Vie au Conseil d'Administration de la société Generali Luxembourg * ;
- *Member* du *Management board* de la société Generali Investments SpA.

## Madame Ingrid Nappi-Choulet

Administratrice Indépendante

Née le 1er avril 1966, 49 ans

Nationalité française

Date de nomination : 30 avril 2014

Fin de mandat : Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2017

Nombre d'actions Mercialys détenues : 950

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

### Biographie

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), Madame Nappi-Choulet est Professeur à l'ESSEC (depuis 1994). Elle est également responsable du cours Économie de l'Immobilier à l'ENPC.

* *Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2014.*

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

#### Fonctions principales

- Professeur-Chercheur.

#### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein et hors du groupe Mercialys*
Néant.

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

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

### 5.1.1.4 Mandats et fonctions exercés par les administrateurs ayant cessé leurs fonctions au cours de l'exercice 2014

#### Monsieur Philippe Moati

Administrateur Indépendant jusqu'au 30 avril 2014

Président du Comité d'audit jusqu'au 30 avril 2014

Né le 2 juillet 1962, 52 ans

Date de nomination : 26 septembre 2005

Date du dernier renouvellement : 28 avril 2011

Fin de mandat : 30 avril 2014

Nombre d'actions Mercialys détenues : 100

Adresse professionnelle : Université Paris Diderot, place Paul Ricœur, Case courrier 7001, 75205 PARIS CEDEX 13.

#### Biographie

Docteur ès sciences économiques de l'université de Paris I, Monsieur Philippe Moati entre au Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie – CREDOC en 1988 en qualité de Chargé de recherche au sein du département "Prospective de la consommation". Spécialiste de l'analyse sectorielle, de l'étude des transformations du système productif et du développement local, il est nommé Directeur de recherche en 1991 et crée le département "Dynamique des marchés", qui lance le CREDOC sur le créneau des études sectorielles. En 1994, à l'issue du concours d'agrégation de sciences économiques, il devient professeur à l'Université de Poitiers. Depuis 1998, Philippe Moati est professeur à l'Université Paris VII, où il dirige le département d'économie de 1999 à 2002 et crée et dirige le master professionnel "Consultants et chargés d'études socio-économiques". Il continue d'exercer la fonction de Directeur de recherche au CREDOC jusqu'en juin 2011. En septembre 2011, il participe à la création de l'Observatoire Société et Consommation (L'ObSoCo).

#### Fonctions principales exécutives

- Professeur à l'Université Paris VII ;
- Co-Président de l'Observatoire Société et Consommation – L'ObSoco.

#### Autres mandats et fonctions exercés en 2014 et se poursuivant au 11 février 2015

*Au sein du groupe Mercialys*
Néant.

*Hors du groupe Mercialys*
- Membre de la Commission des comptes commerciaux de la Nation ;
- Personnalité associée au Conseil Economique, Social et Environnemental.

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

(Hors les mandats et fonctions ci-dessus)

- Directeur de recherche au Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de vie – CREDOC.

## 5.1.2 Direction Générale

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

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

### 5.1.2.1 Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

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

Toutefois, dans le cadre d'une bonne gouvernance d'entreprise, le Conseil d'Administration a décidé de limiter les pouvoirs de la Direction Générale et de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion en considération de leur nature ou de leur montant. Les seuils des limitations ont été fixés afin de réserver au Conseil d'Administration, conformément à la loi et aux principes de gouvernement d'entreprise, les opérations les plus significatives (cf. section 5.3.2.4.2).

### 5.1.2.2 Comité de Direction Générale

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

Le Comité de Direction Générale est composé des personnes suivantes :

- Éric Le Gentil, Président-Directeur Général ;
- Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué ;
- Vincent Ravat, Directeur Général Adjoint ;
- Thierry Augé, Directeur des Ressources Humaines ;
- Élizabeth Blaise, Directrice Administrative et Financière ;
- Pierre-Yves Bonnaud, Directeur de la Valorisation ;
- Bruno Dugas, Directeur Exploitation ;
- Stéphane Vallez, Directeur de la Commercialisation.

# 5.1.3 Rémunération des dirigeants et des autres mandataires sociaux

Les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux sont indiqués dans le rapport du Président (cf. section 5.3.2.9).

La Société n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

## 5.1.3.1 Rémunération des dirigeants

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

### 5.1.3.1.1 Rémunérations de Monsieur Éric Le Gentil [1]

*Président-Directeur Général*

#### 5.1.3.1.1.1 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 2013 et 2014, s'établissent comme suit :

| (en euros) | Exercice 2014 | | Exercice 2013 | |
|---|---|---|---|---|
| | Montant dus [7] | Montant versés [8] | Montant dus [7] | Montant versés [8] |
| Rémunérations fixes [1] [2] | 393 992 | 370 223 | 160 749 | 122 980 |
| Rémunération variable annuelle [1] [3] | 325 000 | 114 151 | 114 151 | - |
| Rémunération variable pluriannuelle [1] [4] | 0 | 0 | - | - |
| Rémunération exceptionnelle [5] | 0 | 0 | - | - |
| Jetons de présence | 50 000 | 54 787 | 54 787 | 37 746 |
| Avantages en nature [6] | 13 395 | 13 395 | 6 275 | 6 275 |
| **TOTAL** | **782 387** | **552 556** | **335 962** | **167 001** |

*(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôts.*
*(2) Après étude des rémunérations au sein de sociétés comparables, le Conseil d'Administration, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a porté la rémunération fixe à un montant brut annuel de 400 000 euros à compter du 1er mars 2014 et à 450 000 euros à compter du 1er mars 2015.*
*(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées dans le Rapport du Président (cf. § 5.3.2.9).*
*Suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 30 avril 2014, a décidé que sa rémunération variable 2014 pourrait représenter 50 % de sa rémunération fixe, si les objectifs fixés sont atteints et atteindre 100 % de sa rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs.*
*La rémunération variable 2014 est fondée sur la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys, à concurrence de 20 %, d'objectifs individuels, à concurrence de 50 %, et sur la mise en œuvre des attitudes et comportements managériaux, à concurrence de 30 %.*
*Les objectifs quantitatifs Mercialys sont fondés sur des critères visant l'évolution de la croissance organique (hors indexation) des loyers facturés, le montant des revenus locatifs ainsi que le montant de résultat net part du Groupe avant amortissements et plus-values de cession dilué retraité (FFO – « Fund From Operations »).*
*Les objectifs individuels prennent en compte un objectif quantitatif visant le ratio EBITDA/revenus locatifs, ainsi que quatre objectifs qualitatifs portant sur le pilotage de l'adaptation stratégique de Mercialys, la relance du commerce, la finalisation de la réorganisation des équipes et le maintien d'un niveau qualitatif élevé de communication financière.*
*Au global et après pondération, les objectifs ont été atteints à hauteur de 162,30 % et la rémunération variable due au titre de l'exercice 2014, représente 82,48 % de sa rémunération fixe.*
*(4) Aucune rémunération variable pluriannuelle n'est due au titre des exercices concernés ni versées ou cours de ces exercices. Par ailleurs, il n'y a pas de rémunérations dues au titre d'exercices antérieurs dont le montant n'aurait pas été versé. Cependant, Monsieur Éric Le Gentil bénéficie d'un intéressement long terme sous condition de présence ainsi que sous conditions de performance, tel que décrit au § 5.1.3.1.1.5.*
*(5) Suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 17 juillet 2013, a décidé d'attribuer à Monsieur Éric Le Gentil une prime exceptionnelle, différée et conditionnelle d'un montant brut de 105 000 euros qui lui serait acquises à l'issue d'un délai de 3 ans à compter de sa désignation sous réserve qu'il soit toujours en fonction à cette date. Le Conseil d'administration du 11 février 2015,suivant la recommandation du Comité de nominations et rémunérations, a décidé d'attribuer une prime exceptionnelle d'un montant de 300 000 euros à Monsieur Éric Le Gentil dont 50 % sera versé en cash en mars 2015 et 50 %, sous condition de présence en mars 2017.*
*(6) Garantie sociale des Chefs d'entreprise et Régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.*
*(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.*
*(8) Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.*

Monsieur Éric Le Gentil ne perçoit aucune rémunération, ni aucun jeton de présence des sociétés contrôlées par Mercialys.

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, ni action gratuite n'a été attribuée par Mercialys ou les sociétés qu'elle contrôle à Monsieur Éric Le Gentil en 2014, ni au cours des exercices précédents.

*(1) Le tableau synthétique des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Éric Le Gentil, soumis au vote consultatif des actionnaires en application du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF de juin 2013, figure aux pages 290 et 291 du présent document de référence.*

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

| Contrat de travail | | Régime de retraite supplémentaire | | Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions | | Indemnités relatives à une clause de non-concurrence | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oui | Non [1] | Oui | Non [1] | Oui [2] | Non | Oui [3] | Non |
| | X | | X | X | | X | |

*(1) Monsieur Éric Le Gentil n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein du groupe Mercialys et ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire ; il est affilié au régime collectif obligatoire de retraite (ARRCO et AGIRC) et de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise.*

*(2) L'Assemblée Générale du 30 avril 2014 a approuvé l'engagement pris au bénéfice de Monsieur Éric Le Gentil par le Conseil d'Administration du 17 juillet 2013, l'ayant nommé en qualité de Directeur Général de la Société, prévoyant qu'en cas de révocation dans un délai de 36 mois à compter de sa désignation, il lui serait versé, sous condition, une prime de départ égale à :*
*– 12 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable garanti) en cas de révocation dans les 12 mois suivant sa désignation ;*
*– 9 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable perçu) en cas de révocation dans les 12 mois suivants ;*
*– 6 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable perçu) en cas de révocation dans les 12 mois suivants ;*
*étant précisé que cette indemnité de départ ne lui serait versée que si la croissance organique du revenu locatif, appréciée au regard des derniers résultats annuels publiés au titre de l'exercice précédant la date de révocation, est supérieure à l'indexation.*
*Conformément à la recommandation du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, le versement de cette indemnité de départ est bien conditionné à la réalisation d'un critère de performance. Toutefois, celui-ci est apprécié sur un seul exercice (et non pas deux) compte tenu que le versement de cette indemnité est limité dans le temps (3 ans) et que son montant est dégressif annuellement.*

*(3) L'Assemblée Générale du 30 avril 2014 a également approuvé la décision du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 17 juillet 2013, stipulant qu'en cas de cessation de ses fonctions, Monsieur Éric Le Gentil serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé à Monsieur Éric Le Gentil une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.*

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

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature dus à Monsieur Éric Le Gentil, au titre des exercices 2013 et 2014, par Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle, étant précisé que la Société n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, s'établissent comme suit :

| (en euros) | Exercice 2014 | Exercice 2013 |
|---|---|---|
| Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 5.1.3.1.1.1.1.) | 782 387 | 335 962 |
| Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice | - | - |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | - | - |
| Valorisation des actions attribuées gratuitement | - | - |
| **TOTAL** | **782 387** | **335 962** |

#### 5.1.3.1.1.5 Intéressement Long Terme – Obligation de conservation d'actions Mercialys

Afin de l'associer durablement à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa réunion du 11 mars 2014, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, d'attribuer à Monsieur Éric Le Gentil un intéressement long terme d'un montant cible égal à 75 % de sa rémunération brute annuelle (fixe).

Cet intéressement ne lui sera versé qu'à l'issue d'un délai de trois ans sous condition de présence ainsi que sous les deux conditions de performance suivantes, appréciées annuellement sur 3 années consécutives (2014, 2015 et 2016), chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de l'intéressement cible :

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

Afin de renforcer sur la durée la convergence d'intérêts de la Société, de ses actionnaires et de la Direction Générale de l'entreprise, le Conseil d'Administration a décidé que Monsieur Éric Le Gentil serait tenu de réinvestir en actions Mercialys 100 % de l'intéressement acquis, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de son mandat.

Lors de sa réunion du 23 mars 2015, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Monsieur Éric Le Gentil un nouvel intéressement long terme dans les mêmes conditions

et modalités que ci-dessus, les critères de performance étant appréciés sur les années 2015, 2016 et 2017.

Par ailleurs, Monsieur Éric Le Gentil serait tenu de réinvestir en actions Mercialys 75% de l'intéressement acquis, après déduction des cotisations sociales de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions pendant toute la durée de son mandat.

### 5.1.3.1.2 Rémunérations de Monsieur Vincent Rebillard [2]

*Directeur Général Délégué depuis le 13 février 2013*

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

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature versés à Monsieur Vincent Rebillard, au titre de ses fonctions de Directeur Général ou de Directeur Général Délégué, par la Société, au cours et au titre des exercices 2013 et 2014, s'établissent comme suit :

| (en euros) | Exercice 2014 | | Exercice 2013 | |
|---|---|---|---|---|
| | Montant dus [7] | Montant versés [8] | Montant dus [7] | Montant versés [8] |
| Rémunérations fixe [1] [2] | 149 077 | 146 819 | 138 331 | 117 512 |
| Rémunération variable annuelle [1] [3] | 93 000 | 70 000 | 70 000 | - |
| Rémunération variable pluriannuelle [4] | - | - | - | - |
| Rémunération exceptionnelle [1] [5] | 0 | - | 150 000 | 150 000 |
| Jetons de présence | - | - | - | - |
| Avantages en nature [6] | 10 155 | 10 155 | 5 137 | 5 137 |
| **TOTAL** | **252 232** | **226 974** | **363 468** | **272 649** |

*(1) Rémunération sur une base brute avant charge et avant impôts.*
*(2) Suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 11 mars 2014, a fixé à 150 000 euros la rémunération brute annuelle (fixe) de Monsieur Vincent Rebillard.*
*Monsieur Vincent Rebillard étant par ailleurs Directeur du pôle immobilier groupe Casino, salarié de la société Casino, Guichard-Perrachon, actionnaire de référence de Mercialys, le Conseil d'Administration a approuvé, après avis de Comité des nominations et des rémunérations, la répartition 60/40 du temps de travail de Monsieur Vincent Rebillard entre Mercialys et Casino.*
*(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées dans le Rapport du Président (cf. section 5.3.2.9).*
*Suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration a décidé lors de sa séance du 30 avril 2014 que sa rémunération variable 2014 pourrait représenter 40 % de sa rémunération fixe, si les objectifs fixés sont atteints, et atteindre 80 % de sa rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs.*
*La rémunération variable 2014 est fondée sur la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys, à concurrence de 20 %, d'objectifs individuels, à concurrence de 50 %, et sur la mise en œuvre des attitudes et comportements managériaux, à concurrence de 30 %.*
*Les objectifs quantitatifs Mercialys sont fondés sur des critères visant l'évolution de la croissance organique (hors indexation) des loyers facturés, le montant des revenus locatifs ainsi que le montant de résultat net part du Groupe avant amortissements et plus-values de cession dilué retraité (FFO – « Fund From Operations »).*
*Les objectifs individuels prennent en compte un objectif quantitatif visant le ratio EBITDA/revenus locatifs, ainsi que trois objectifs qualitatifs portant sur le co-pilotage de l'adaptation stratégique de Mercialys, la poursuite de la mutation organisationnelle des services immobiliers et la restructuration des caféterias.*
*Au global et après pondération, les objectifs ont été atteints à hauteur de 154,80 % et la rémunération variable due au titre de l'exercice 2014 représente 62,38 % de sa rémunération fixe.*
*(4) Aucune rémunération variable pluriannuelle n'est due au titre des exercices concernés ni versées ou cours de ces exercices. Par ailleurs, il n'y a pas de rémunérations dues au titre d'exercices antérieurs dont le montant n'aurait pas été versé. Cependant, Monsieur Vincent Rebillard bénéficie d'un intéressement long terme sous condition de présence ainsi que sous conditions de performance, tel que décrit au § 5.1.3.1.2.5.*
*(5) Lors de sa réunion du 23 juillet 2013, le Conseil d'Administration a attribué à Monsieur Vincent Rebillard, une prime exceptionnelle au titre de sa participation déterminante aux opérations de cessions d'actifs eu égard à leur caractère stratégique ainsi qu'à leur intérêt et enjeux particulièrement majeurs pour Mercialys et à leur complexité et spécificité. Les cessions d'actifs réalisées en 2013 ont permis de comptabiliser un produit de cession dans les comptes consolidés de Mercialys au 31 décembre 2013 de 170,5 millions d'euros et une plus-value nette de 51,7 millions d'euros. Cette prime exceptionnelle, d'un montant total de 300 000 euros, se compose, d'une part, d'une prime d'un montant brut de 150 000 euros versée en numéraire et, d'autre part, d'une prime différée et conditionnelle d'un montant de base initial de 150 000 euros qui lui serait versée à l'issue d'une période de deux ans sous condition de présence et de performance. Le montant définitif de la prime serait déterminé en fonction de l'évolution du cours de l'action Mercialys, appréciée sur une période de deux années. Le Conseil d'administration du 11 février 2015,suivant la recommandation du Comité de nominations et rémunérations, a décidé d'attribuer à Monsieur Vincent Rebillard une prime exceptionnelle d'un montant de 135 000 euros dont 50 % sera versé en cash en mars 2015 et 50 %, sous condition de présence en mars 2017.*
*(6) Garantie sociale des Chefs d'entreprise et Régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.*
*(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.*
*(8) Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.*

Monsieur Vincent Rebillard ne perçoit aucune rémunération, ni aucun jeton de présence des sociétés contrôlées par Mercialys.

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, ni action gratuite n'a été attribuée à Monsieur Vincent Rebillard en 2014, ni au cours des exercices précédents, par Mercialys ou les sociétés qu'elle contrôle.

*(2) Le tableau synthétique des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Vincent Rebillard, soumis au vote consultatif des actionnaires en application du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF de juin 2013, figure aux pages 292 et 293 du présent document de référence.*

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

| Contrat de travail | | Régime de retraite supplémentaire | | Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions | | Indemnités relatives à une clause de non-concurrence | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oui | Non [1] | Oui | Non [1] | Oui | Non | Oui | Non |
| | X | | X | | X | | X |

*(1) Monsieur Vincent Rebillard n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein du groupe Mercialys et ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire ; il est affilié au régime collectif obligatoire de retraite (ARRCO et AGIRC) et de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie toutefois de la garantie sociale des chefs d'entreprise.*
*Par ailleurs, Monsieur Vincent Rebillard est Directeur du pôle immobilier groupe Casino, salarié de la société Casino, Guichard-Perrachon, actionnaire de référence de Mercialys. Après avis de Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration a approuvé la répartition 60/40 du temps de travail de Monsieur Vincent Rebillard entre Mercialys et Casino.*

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

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature dus à Monsieur Vincent Rebillard, au titre des exercices 2013 et 2014, par Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle, étant précisé que la Société n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, s'établissent comme suit :

| (en euros) | Exercice 2014 | Exercice 2013 |
|---|---|---|
| Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 5.1.3.1.1.2.4.) | 252 232 | 363 468 |
| Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice | - | - |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | - | - |
| Valorisation des actions attribuées gratuitement | - | - |
| **TOTAL** | **252 232** | **363 468** |

#### 5.1.3.1.2.5 Intéressement Long Terme – Obligation de conservation d'actions Mercialys

Afin de l'associer durablement à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa réunion du 11 mars 2014, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, d'attribuer à Monsieur Vincent Rebillard un intéressement long terme d'un montant cible égal à 50 % de sa rémunération brute annuelle (fixe).

Cet intéressement ne lui sera versé qu'à l'issue d'un délai de trois ans sous condition de présence ainsi que sous les deux conditions de performance suivantes, appréciées annuellement sur 3 années consécutives (2014, 2015 et 2016), chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de l'intéressement cible :

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

Afin de renforcer sur la durée la convergence d'intérêts de la Société, de ses actionnaires et de la Direction Générale de l'entreprise, le Conseil d'Administration a décidé que Monsieur Vincent Rebillard serait tenu de réinvestir en actions Mercialys 100% de l'intéressement acquis, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de son mandat.

Lors de sa réunion du 23 mars 2015, le Conseil d'administration a décidé d'attribuer à Monsieur Vincent Rebillard un nouvel intéressement long terme dans les mêmes conditions et modalités que ci-dessus, les critères de performance étant appréciés sur les années 2015, 2016 et 2017.

Par ailleurs, Monsieur Vincent Rebillard serait tenu de réinvestir en actions Mercialys 75% de l'intéressement acquis, après déduction des cotisations sociales de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions pendant toute la durée de son mandat.

### 5.1.3.2 Rémunération des autres mandataires sociaux et du censeur – jetons de présence

L'Assemblée Générale du 21 juin 2013 a fixé à 305 000 euros le montant total des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration et de ses Comités. Ce montant demeure inchangé.

Sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration 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 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.

Les membres des Comités techniques perçoivent 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 pour les membres du Comité des investissements et de 6 000 euros pour les membres du Comité d'audit et du Comité des nominations et des rémunérations, attribuée en fonction des présences aux réunions. Un jeton de présence supplémentaire d'un montant annuel brut de 5 000 euros est versé au Président de chacun des Comités.

La partie variable des jetons de présence des administrateurs ou des membres des Comités ayant été absents n'est pas réattribuée. Les jetons de présence individuels ou complémentaires des membres représentant ou issus de l'actionnaire de référence ou des sociétés de son groupe de contrôle sont limités à 50 % des montants ci-dessus indiqués. Les jetons de présence individuels ou complémentaires ci-dessus indiqués sont versés *prorata temporis* selon la date d'entrée en vigueur. Le censeur perçoit un jeton de présence identique, dans son montant et ses modalités de détermination, à celui des administrateurs, prélevé sur la dotation globale allouée par l'Assemblée Générale aux administrateurs. Ainsi, au titre de l'exercice 2014, il a été versé au censeur, dont le mandat est arrivé à échéance le 30 avril 2014, un jeton de présence d'un montant brut total de 1 630 euros.

Le montant brut global des jetons de présence versé en janvier 2015, au titre de l'exercice 2014, aux membres du Conseil d'Administration et aux membres des Comités spécialisés ainsi qu'au censeur s'est élevé à 287 300 euros contre 261 636 euros au titre de l'exercice 2013.

Les tableaux ci-dessous détaillent les jetons de présence versés par la Société en 2013, 2014 et 2015 à chacun des administrateurs et membres des Comités spécialisés (hors Monsieur Éric Le Gentil dont les renseignements ont été communiqués ci-avant), étant précisé qu'aucun jeton de présence, ni rémunération n'a été versé par les sociétés qu'elle contrôle et que la Société n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 236-16 du Code de commerce.

## Jetons de présence versés en 2013 et 2014 (au titre des exercices 2012 et 2013)

| (en euros) | 2013 | 2014 |
|---|---|---|
| Bernard Bouloc | 35 000 | 39 027 |
| Anne-Marie de Chalambert [1] | - | 16 348 |
| Élisabeth Cunin-Dieterlé [2] | 8 570 | 28 701 |
| Yves Desjacques | 12 500 | 11 750 |
| Jacques Dumas | 12 500 | 12 500 |
| Pierre Féraud [3] | 3 355 | - |
| Antoine Giscard d'Estaing | 11 574 | 12 792 |
| Marie-Christine Levet [2] | 8 291 | 19 305 |
| Philippe Moati [4] | 25 000 | 25 466 |
| Éric Sasson [5] | 33 715 | - |
| Michel Savart | 20 000 | 20 000 |
| Bruno Servant [6] | - | 1 888 |
| Pierre Vaquier [7] | 41 341 | 18 982 |
| Camille de Verdelhan [8] | 3 369 | - |

*(1) Nomination le 23 juillet 2013.*
*(2) Nomination le 6 juin 2012.*
*(3) Fin de mandat le 6 juin 2012.*
*(4) Fin de mandat le 30 avril 2014.*
*(5) Fin de mandat le 8 octobre 2012.*
*(6) Nomination le 15 octobre 2013 en qualité de Censeur.*
*(7) Fin de mandat le 21 juin 2013.*
*(8) Fin de mandat le 8 juin 2012.*

### Jetons de présence versés en 2015 (au titre de l'exercice 2014)

| | Administrateurs | | Comités | | |
|---|---|---|---|---|---|
| (en euros) | Partie fixe | Partie variable | Partie fixe | Partie variable | Total |
| Bernard Bouloc | 5 000 | 10 000 | 13 000 | 12 000 | 40 000 |
| Anne-Marie de Chalambert | 5 000 | 10 000 | 13 000 | 17 000 | 45 000 |
| Élisabeth Cunin-Diéterlé | 5 000 | 9 000 | 4 000 | 6 000 | 24 000 |
| Yves Desjacques | 2 500 | 3 500 | 2 000 | 3 000 | 11 000 |
| Jacques Dumas | 2 500 | 5 000 | 2 000 | 3 000 | 12 500 |
| Antoine Giscard d'Estaing | 2 500 | 4 000 | 2 000 | 3 300 | 11 800 |
| Marie-Christine Levet (1) | 5 000 | 10 000 | 7 381 | 5 800 | 28 181 |
| Philippe Moati (2) | 1 630 | 3 000 | 2 934 | 2 400 | 9 964 |
| Ingrid Nappi-Choulet (3) | 3 370 | 7 000 | - | - | 10 370 |
| Michel Savart | 2 500 | 5 000 | 4 000 | 8 500 | 20 000 |
| Bruno Servant (4) | 5 000 | 8 000 | 2 685 | 8 800 | 24 485 |

*(1) Présidente du Comité d'audit à compter du 30 avril 2014.*
*(2) Fin de mandat le 30 avril 2014.*
*(3) Nomination le 30 avril 2014.*
*(4) Censeur jusqu'au 30 avril 2014 – Administrateur à compter du 30 avril 2014.*

## 5.1.4 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le groupe Casino, principal actionnaire (cf. « Partie 7. Organisation du Groupe » page 149). Il ne peut être exclu que le groupe Casino soit amené à privilégier ses propres intérêts par rapport à ceux de la Société. Cependant et en toute hypothèse, l'organisation de la gouvernance, les modalités de conclusion des conventions, le recours à des expertises indépendantes (etc.) sont de nature à garantir que les intérêts de Mercialys ne sont pas affectés.

Messieurs Yves Desjacques (représentant permanent de La Foréziennne de Participations), Jacques Dumas, Antoine Giscard d'Estaing (représentant permanent de Casino, Guichard-Perrachon), et Michel Savart, administrateurs, et Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué, exercent des fonctions de direction et/ou sont membres des organes sociaux de l'actionnaire de référence de Mercialys ou des sociétés qui le contrôlent et perçoivent des rémunérations et/ou des jetons de présence à ce titre.

En dehors de ces liens, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs des membres du Conseil d'Administration et de la Direction Générale à l'égard de la Société et leurs intérêts privés.

Aucune convention de prestations de services n'existe entre la Société et son Président-Directeur Général.

Les missions conférées au Comité d'audit, au Comité des investissements et au Comité des nominations et des rémunérations au sein desquels siègent des administrateurs indépendants permettent de prévenir les conflits d'intérêts. Lorsque le Comité des investissements examine une opération impliquant le groupe Casino, les deux représentants de l'actionnaire de référence ne prennent part aux délibérations qu'avec voix consultative.

Par ailleurs, dans le cadre du renforcement de sa gouvernance, Mercialys a souhaité accorder une attention particulière aux conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys ainsi qu'aux conventions conclues entre, d'une part, les sociétés du groupe Mercialys et, d'autre part, les sociétés du groupe Casino, actionnaire de référence de Mercialys, et/ou les sociétés le contrôlant.

Dans ce cadre et visant ainsi les conflits d'intérêts, le Conseil d'administration a décidé d'instituer une procédure d'examen systématique des conventions conclues avec des parties liées (en y associant le Comité d'audit et le Comité des investissements), au-delà de la procédure des conventions réglementées, telle que prévue par le Code de commerce.

C'est ainsi que le Conseil d'administration a mis en place une procédure d'examen préalable, par le Comité d'audit ou par le Comité des investissements, suivant la nature de la convention concernée, avant présentation au Conseil d'administration pour information ou autorisation, de l'ensemble des conventions, à partir de seuils qu'il a définis, sauf exceptions, intervenant entre, d'une part, Mercialys ou ses filiales à 100% et, d'autre part, une partie liée.

Une partie liée s'entend (i) de toute société contrôlée exclusivement ou conjointement, directement ou indirectement, par Mercialys, à l'exception des filiales à 100%, (ii) de toute société ayant, directement ou indirectement, une influence notable sur Mercialys, (iii) de toute société contrôlée, directement ou indirectement, par une société ayant une influence notable sur Mercialys.

Une charte spécifique d'organisation et de fonctionnement de la procédure a été établie et approuvée, après avis du Comité d'audit, par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 11 février 2015.

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés conclus, directement ou par personne interposée, entre la Société et le Président-Directeur Général, le Directeur Général Délégué, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la Société la contrôlant, et qui ne présentent pas le caractère d'opérations courantes conclues à des conditions normales, vous est présenté page 254 à 258.

Aucune convention n'a été conclue directement ou indirectement entre une filiale de Mercialys et un dirigeant ou un actionnaire significatif de la Société.

Il n'existe pas de prêt ou garantie accordés ou constitués par la Société en faveur des membres du Conseil d'Administration. À l'exception des contrats liant Casino, Guichard-Perrachon et ses filiales à Mercialys (cf. « Partie 7. Organisation du Groupe » en page 149), aucun autre contrat de service ne lie les mandataires à Mercialys.



# 5.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES

## 5.2.1 Commissaires aux comptes titulaires

**Ernst & Young et Autres**
1-2, Place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Associé signataire : Sylvain Lauria (depuis l'exercice 2010).

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

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

**KPMG S.A.**
Immeuble Le Palatin

3, cours du Triangle

92939 Paris-La Défense Cedex

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

Date du premier mandat : 6 mai 2010

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

## 5.2.2 Commissaires aux comptes suppléants

**Auditex**
Suppléant d'Ernst & Young et Autres

377 652 938 RCS Nanterre

Date du premier mandat : 6 mai 2010

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

**Monsieur Malcolm McLarty**
Suppléant de KPMG S.A.

Date du premier mandat : 6 mai 2010

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

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

Exercices couverts [1] : 31 décembre 2014 et 31 décembre 2013

| | Ernst & Young | | | | KPMG S.A. | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Montant (HT) | | % | | Montant (HT) | | % | |
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| **Audit** | | | | | | | | |
| Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés [2] | | | | | | | | |
| - Émetteur (société mère) | 141 500 | 147 500 | 83,1 % | 85,0 % | 141 500 | 147 500 | 82,8 % | 83,2 % |
| - Filiales intégrées globalement | 18 800 | 18 590 | 11,0 % | 10,7 % | 19 300 | 22 240 | 11,3 % | 12,5 % |
| Autres diligences et prestations directement liées à la mission de Commissaires aux comptes [3] | | | | | | | | |
| - Émetteur (société mère) | 38 000 | 7 500 | 5,9 % | 4,3 % | 10 000 | 7 500 | 5,9 % | 6,3 % |
| - Filiales intégrées globalement | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Sous-total** | **198 300** | **173 590** | **100 %** | **100 %** | **170 800** | **177 240** | **100 %** | **100 %** |
| **Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement [4]** | | | | | | | | |
| Juridique, fiscal, social | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Sous-total** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **TOTAL** | **198 300** | **173 590** | **100 %** | **100 %** | **170 800** | **177 240** | **100 %** | **100 %** |

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

# 5.3 RAPPORT DU PRÉSIDENT

Le présent rapport a été établi par le Président du Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Ce rapport a pour objet de présenter la gouvernance appliquée au sein du Conseil d'Administration et de la Direction Générale ainsi que les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Ce rapport joint au rapport de gestion sur l'activité de la Société et de ses filiales durant l'exercice clos le 31 décembre 2014, a été examiné par le Comité des nominations et des rémunérations et par le Comité d'audit, puis approuvé par le Conseil d'Administration. Il a été mis à la disposition des actionnaires préalablement à la tenue de l'Assemblée Générale annuelle.

Il a également fait l'objet de la part des Commissaires aux comptes, en vertu de l'article L. 225-235 du Code de commerce, d'un rapport sur les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et d'une attestation quant à l'établissement des autres informations requises.

## 5.3.1 Code de Gouvernement d'entreprise

Dans le cadre de la démarche de bonne gouvernance poursuivie par la Société, le Conseil d'Administration se réfère au Code de gouvernement d'entreprise l'AFEP-MEDEF de juin 2013, en particulier, en vue de l'élaboration du présent rapport.

La Société applique l'ensemble des recommandations dudit code à l'exception des dispositions suivantes :

| Code AFEP-MEDEF | Pratique de Mercialys |
|---|---|
| La rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux ne doit en principe être revue qu'à échéances relativement longues. | Après un benchmark réalisé auprès de sociétés comparables du même secteur, le Conseil d'Administration, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé qu'il y avait lieu de revoir la rémunération du Président-Directeur Général et du Directeur Général Délégué (cf. § 5.1.3.1.1.1 et 5.1.3.1.2.1, renvois (2)). |
| Les conditions de performances auxquelles est soumis le versement d'une indemnité de départ doivent être appréciées sur deux exercices au moins. | Le versement de l'indemnité de départ susceptible d'être versé à Monsieur Éric Le Gentil en cas de révocation est conditionné à la réalisation d'un critère de performance (cf. § 5.1.3.1.1.3 renvoi (2)). Toutefois, compte tenu que le versement de cette indemnité est limité dans le temps (3 ans à compter de sa nomination) et que son montant est dégressif annuellement, le Conseil d'Administration a décidé que ce critère serait apprécié sur un seul exercice (celui précédant la révocation). |

## 5.3.2 Conseil d'Administration

### 5.3.2.1 Composition du Conseil

La composition du Conseil d'Administration a été présentée en section 5.1.1.1 ci-dessus.

### 5.3.2.2 Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

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

### 5.3.2.3 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

Depuis le 17 juillet 2013, les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général sont de nouveau unifiées, cette unification permettant en effet, dans un environnement en constante évolution, d'assurer la cohésion entre stratégie et gestion opérationnelle et, ainsi, de raccourcir les circuits de décision.

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

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

Le règlement intérieur décrit par ailleurs le mode de fonctionnement, les pouvoirs, les attributions et les missions du Conseil et des Comités spécialisés institués en son sein : le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements.

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

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

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

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

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

### 5.3.2.4 Attributions et missions du Conseil d'Administration

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

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

Le Conseil d'Administration procède également à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels, ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la société et de ses filiales ; il arrête les documents prévisionnels de gestion de la Société. Il examine, en vue de son approbation, le rapport du Président. Il nomme son Président et le Directeur Général dont il fixe la rémunération. Il détermine le mode d'exercice unifié ou dissocié de la Direction Générale. Il procède aux attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'actions gratuites ainsi qu'à la mise en place de plans d'actionnariat salarié. Dans ce cadre, il est appelé à délibérer annuellement sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale des hommes et des femmes.

#### 5.3.2.4.1 Pouvoirs du Président du Conseil

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

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

#### 5.3.2.4.2 Pouvoirs de la Direction Générale

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

Dans le cadre d'une bonne gouvernance d'entreprise, le Conseil d'Administration a décidé que sont soumises à son autorisation préalable certaines opérations de gestion en considération de leur nature ou de leur montant. Les seuils des limitations ont été fixés afin de réserver au Conseil d'Administration, conformément à la loi et aux principes de gouvernement d'entreprise, les opérations les plus significatives.

Ainsi, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne peuvent effectuer sans l'autorisation préalable du Conseil d'Administration :

- toute opération susceptible d'affecter la stratégie de la Société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tout accord de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et/ou de ses filiales ;

- toute opération ou engagement lorsqu'elle ou il dépasse un montant supérieur à dix millions (10 000 000) d'euros et notamment :
  - toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières,
  - toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles,
  - tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs,
  - toute acquisition ou cessions de biens ou droits immobiliers,
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement,
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie,
  - toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

  Toutefois, le seuil de dix millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au groupe Mercialys. Il en est de même des projets, objets de la convention de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration en application des dispositions de ladite convention.

Par ailleurs, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué disposent d'autorisations annuelles spécifiques en matière de garantie, d'emprunts, de lignes de crédit, de billets de trésorerie et d'émission d'obligations.

Ainsi, en 2014, le Conseil d'Administration les a autorisés, pour une durée d'un an, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la société, pour le compte de ses filiales et à due concurrence de sa participation, dans la limite d'un montant global annuel de 100 millions d'euros, et d'un montant par engagement de 10 millions d'euros.

Ils sont également autorisés à négocier et à mettre en place, en ce compris leur reconduction, prorogation ou renouvellement, des emprunts, des lignes de crédit confirmées, des avances de trésorerie ainsi que tous contrats de financement, syndiqués ou non, dans la limite d'un montant annuel de 100 millions d'euros.

Par ailleurs, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué sont autorisés à négocier et émettre des billets de trésorerie pour un encours maximum de 500 millions d'euros.

Enfin, ils sont autorisés à émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel de 100 millions d'euros et, à ce titre, à en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché y afférentes.

### 5.3.2.5 Indépendance des administrateurs

Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, le Comité des nominations et des rémunérations est chargé de veiller à la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

À ce titre, le Comité des nominations et des rémunérations procède à un examen annuel de la composition du Conseil d'Administration, et en particulier, de la situation d'indépendance des administrateurs au regard des critères d'appréciation prévus à cet effet par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. Il présente ses conclusions au Conseil d'Administration.

Madame Élisabeth Cunin-Diéterlé est Présidente du Directoire du groupe Camaïeu. Sur les plus de 650 magasins exploités par ce groupe en France, 23 sont présents dans les galeries marchandes de Mercialys. Les loyers versés par Camaïeu à Mercialys représentent 1,45 % de la masse totale des loyers perçus par Mercialys.

Le courant d'affaire existant entre Mercialys et Camaïeu n'est donc pas significatif.

Le Conseil d'Administration comporte, ainsi, six administrateurs indépendants : Mesdames Anne-Marie de Chalambert, Élisabeth Cunin-Diéterlé, Marie-Christine Levet, Ingrid Nappi-Choulet et Messieurs Bernard Bouloc et Bruno Servant, représentant de la société Generali Vie. Ils satisfont aux critères fixés par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (cf. tableau ci-après) et représentent la moitié des administrateurs, comme préconisé par ledit code. Il n'existe, par ailleurs, aucun lien d'affaires significatif entre la Société et les administrateurs indépendants.

La présidence des Comités du Conseil d'Administration est également assurée par des administrateurs indépendants.

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

Le tableau ci-après synthétise l'analyse de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF :

| | Ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes | Ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis cinq ans) détient un mandat d'administrateur | Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité | Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social | Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années | Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans | Ne pas représenter un actionnaire important de la Société ou de sa société mère [1] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1) Administrateurs indépendants :** | | | | | | | |
| Bernard Bouloc | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| Anne-Marie de Chalambert | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| Élisabeth Cunin-Diéterlé | oui | oui | oui [2] | oui | oui | oui | oui |
| Marie-Christine Levet | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| Ingrid Nappi-Choulet | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| Bruno Servant, représentant de la société Generali Vie | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| **2) Autres administrateurs :** | | | | | | | |
| Yves Desjacques, représentant de la société La Forézienne de participations | non | oui | oui | oui | oui | oui | non |
| Jacques Dumas | non | oui | oui | oui | oui | oui | non |
| Antoine Giscard d'Estaing, représentant la société Casino, Guichard-Perrachon | non | oui | oui | oui | oui | oui | non |
| Éric Le Gentil | non | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| Michel Savart | non | oui | oui | oui | oui | oui | non |

*(1) Les administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent pas au contrôle de la société. Au-delà de 10 % en capital ou en droits de vote, il convient que le conseil, sur rapport du Comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital social de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêt potentiel.*

*(2) Le courant d'affaires entre Camaïeu, dont Madame Élisabeth Cunin-Diéterlé est Présidente du Directoire, et Mercialys n'est pas significatif. Les loyers versés par le groupe Camaïeu ne représentent que 1,45 % de la masse totale des loyers perçus par Mercialys.*

### 5.3.2.6 Cumul de mandats dans des sociétés cotées

Conformément au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, aucun administrateur n'est en situation de cumul de mandats.

### 5.3.2.7 Activité du Conseil d'Administration au cours de l'année 2014

Le Conseil d'Administration s'est réuni onze fois. Le taux moyen de participation des administrateurs est de 92,73 %.

#### 5.3.2.7.1 Arrêté des comptes – Activité de la Société et de ses filiales

Le Conseil a arrêté les comptes au 31 décembre 2013 et au 1er semestre 2014 ainsi que les documents prévisionnels de gestion de la société Mercialys. Il a arrêté les rapports et les résolutions présentés à l'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 30 avril 2014. Il a également pris connaissance de l'activité du Groupe à fin mars et à fin septembre 2014.

Le Conseil d'administration a approuvé :

- l'ensemble du projet Toulouse Fenouillet ;
- l'acquisition par Mercialys à Casino des murs des hypermarchés de Rennes-Saint Grégoire, de Saint-Etienne Monthieu, de Brest, de Niort, d'Angers, d'Anglet, de Fréjus, de Nîmes Cap Costières, de Quimper, d'Aix-en-Provence, d'Annecy Seynod et de Gassin-la-Foux ainsi que l'acquisition d'un portefeuille d'espaces commerciaux nouvellement créés ;
- la cession à Casino des murs de deux hypermarchés (Marseille La Valentine et Paris Masséna) et de trois supermarchés (Paris Saint-Didier, Marseille Michelet et Marseille Delprat), la cession à Casino de 17 cafétérias matures ou non stratégiques ainsi que la cession de 21 actifs diffus.

En outre, le Conseil d'Administration a autorisé la cession à Casino de la participation de Mercialys dans Green Yellow.

Le Conseil d'Administration a, par ailleurs, donné tous pouvoirs à la Direction Générale à l'effet de procéder à des opérations de refinancement qui se sont traduites notamment par l'augmentation du dispositif bancaire (signature d'un *Credit Facilty Revolving* pour un montant de 240 millions d'euros, signature de deux prêts bilatéraux pour un montant de 150 millions d'euros) et par une nouvelle émission obligataire d'un montant de 550 millions d'euros.

Enfin, le Conseil d'Administration a autorisé la signature d'un acte modificatif à la Convention de Partenariat existant entre Mercialys et Casino (cf. section 7.2.2 en page 152 du présent document) ainsi que la signature d'un acte modificatif à la Convention d'avances en compte courant entre Mercialys et Casino (cf. section 7.2.5 en page 156 du présent document).

Le Conseil a bénéficié, par ailleurs, de présentations spécifiques sur la politique d'égalité hommes/femmes.

#### 5.3.2.7.2 Gouvernement d'entreprise

Le Conseil d'Administration a examiné la situation de la Société au regard des principes de gouvernement d'entreprise : composition et organisation du conseil et des comités, renouvellement des mandats et indépendance des administrateurs.

Le Conseil d'Administration a approuvé le rapport du Président sur l'organisation et le fonctionnement du Conseil d'Administration et de la Direction Générale ainsi que sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Conseil d'Administration a eu communication de l'ensemble des travaux de ses Comités spécialisés tels que présentés ci-après (cf. § 5.3.2.7).

#### 5.3.2.7.3 Rémunération – Attribution d'actions à titre gratuit

Après avis du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'Administration a déterminé les rémunérations variables au titre de l'exercice 2013 sur la base des objectifs quantitatifs et qualitatifs arrêtés par le Conseil d'Administration, de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Rebillard en qualité de Président-Directeur Général et Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration a également fixé les objectifs 2014 pour la rémunération de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Rebillard.

Il a décidé la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions pour douze (12) cadres clés du Groupe.

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

Le Conseil d'administration a décidé de mettre en place un intéressement long terme au bénéfice de Monsieur Éric Le Gentil et Monsieur Vincent Rebillard (cf. § 5.1.3.1.1.5 et § 5.1.3.1.2.5).

### 5.3.2.8 Comités techniques

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

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

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

### 5.3.2.8.1 Comité d'audit

#### Composition

Le Comité d'audit est composé de trois membres : Madame Marie-Christine Levet et Monsieur Bernard Bouloc, membres indépendants, ainsi que Monsieur Jacques Dumas, représentant l'actionnaire de référence.

Le Comité, présidé par Madame Marie-Christine Levet, est composé de deux tiers de membres indépendants, conformément au Code de Gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. De par leur formation et leur expérience, les membres du Comité dispose des compétences nécessaires en matière financière ou comptable.

#### Missions

Le Comité d'audit apporte son assistance au Conseil d'Administration dans sa mission relative à l'examen et l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'occasion de toute opération, de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société Mercialys ou ses filiales en terme d'engagement et/ou de risque.

À ce titre et conformément à l'article L. 823-19 du Code de Commerce, il assure, sous la responsabilité exclusive et collective du Conseil d'Administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières. Concernant l'examen des comptes annuels et semestriels, le Comité d'audit se réunit au moins deux jours avant la réunion du Conseil d'Administration appelé à les arrêter.

Ainsi, il est notamment chargé d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, du contrôle légal des comptes annuels et consolidés par les Commissaires aux comptes et de l'indépendance des Commissaires aux comptes.

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

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

#### Activités

Le Comité d'audit s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2014 avec un taux de participation de 100 %.

Lors de chaque arrêté des comptes annuels et semestriels, le Comité d'audit a vérifié le déroulement de la clôture des comptes et a pris connaissance du rapport d'analyse des Commissaires aux comptes comportant en particulier une revue de l'ensemble des opérations de consolidation et des comptes de la Société, notamment les options comptables retenues. Il a également pris connaissance des risques et engagements hors bilan significatifs de la Société. Il a eu communication du plan d'audit et des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2014.

Le Comité a examiné les documents de prévention de la société Mercialys et le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Il a eu communication des conclusions des travaux des Commissaires aux comptes sur les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

### 5.3.2.8.2 Comité des nominations et des rémunérations

#### Composition

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de cinq membres : Mesdames Anne-Marie de Chalambert, Élisabeth Cunin-Dieterlé, et Monsieur Bernard Bouloc, membres indépendants, ainsi que Messieurs Yves Desjacques et Michel Savart, représentant l'actionnaire de référence.

Le Comité, présidé par Monsieur Bernard Bouloc, est composé majoritairement de membres indépendants, conformément au Code de Gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

Monsieur Éric Le Gentil est associé aux travaux du Comité dans le cadre du processus de sélection des nouveaux administrateurs.

#### Missions

Le Comité des nominations et des rémunérations a en particulier pour mission d'examiner les candidatures aux fonctions de Direction Générale et d'administrateur, de préparer la fixation de la rémunération de la Direction Générale et la répartition des jetons de présence ou de la rémunération spécifique allouée aux administrateurs et membres des comités. Il procède aussi à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attributions gratuites d'actions. Il examine la composition du Conseil d'Administration.

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

#### Activités

Le Comité s'est réuni quatre fois au cours de l'année 2014 avec un taux de participation de 100 %.

Le Comité a procédé à l'examen annuel de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses comités spécialisés ainsi qu'à la bonne application des principes de gouvernance d'entreprise et des règles de déontologie conformément au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF et aux dispositions du règlement intérieur. Il a ainsi présenté au Conseil d'Administration ses recommandations.

Le Comité a en outre examiné la situation de chaque administrateur au regard des relations entretenues avec les sociétés du Groupe qui pourraient compromettre sa liberté de jugement ou entraîner des conflits d'intérêts en particulier eu égard au renouvellement des mandats d'administrateurs arrivant à échéance.

Il a examiné le rapport du Président sur l'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que les informations concernant la gouvernance d'entreprise mentionnées dans le rapport de gestion.

Il a été saisi des modalités de détermination des rémunérations fixe et variable 2014 du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ainsi que du renouvellement des pouvoirs spécifiques annuels de la Direction Générale en matière de cautions, avals et garanties, d'emprunts et de lignes de crédits ainsi que d'émission d'obligations et de billets de trésorerie

Le Comité a en outre été saisi de l'attribution d'actions gratuites au profit des salariés du Groupe et du versement d'une prime exceptionnelle au Directeur Général Délégué composée d'une prime versée en numéraire et d'une prime différée et conditionnelle.

Par ailleurs, il a été saisi des modalités de répartition des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil d'Administration et des comités spécialisés ainsi qu'au Censeur.

Le Comité a également mis en œuvre une nouvelle évaluation du Conseil d'Administration conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF, révisé en juin 2013, du guide d'application du Code AFEP-MEDEF du Haut Comité de Gouvernement d'entreprise et aux dispositions du règlement intérieur. Cette évaluation a été réalisée par voie de réponse à un questionnaire adressé aux administrateurs.

Le Président du Comité a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux de chacune des réunions du Comité des nominations et des rémunérations.

### 5.3.2.8.3 Comité des investissements

#### Composition

Le Comité des investissements est composé de cinq membres : Madame Anne-Marie de Chalambert et Monsieur Bruno Servant, membres indépendants, Monsieur Michel Savart et Monsieur Antoine Giscard d'Estaing, représentant l'actionnaire de référence, et Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'Administration.

Le Comité est présidé par Madame Anne-Marie de Chalambert.

#### Missions

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

Le Comité des investissements a en particulier pour mission d'examiner la stratégie d'investissement, de formuler un avis sur le budget annuel d'investissement, d'étudier tout projet d'investissement ou de désinvestissement. Il est également chargé d'examiner et de formuler un avis sur toutes les renégociations relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, sur tous projets concernés par ladite convention.

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

#### Activités

Ce Comité s'est réuni cinq fois en 2014 avec un taux de participation de 92 %.

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. Le Comité a également examiné le projet d'acte modificatif à la Convention de Partenariat entre Casino et Mercialys (pour plus de détails, cf. § 7.2.2).

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

## 5.3.2.9 Modalités de détermination des rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux

### Rémunérations des Dirigeants

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

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

La part variable est fondée sur la réalisation d'objectifs quantitatifs propres au Groupe et individuels, ainsi que sur des objectifs qualitatifs, qui s'articulent sur la base des critères cohérents avec ceux retenus pour l'ensemble des membres du Comité de Direction Générale.

Après étude des rémunérations au sein de sociétés comparables, le Conseil d'Administration suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations a porté la rémunération fixe du Président-Directeur Général à un montant brut annuel de 400 000 euros à compter du 1er mars 2014 et à 450 000 euros à compter du 1er mars 2015 et celle du Directeur Général Délégué à 150 000 euros à compter du 1er mars 2014.

Monsieur Vincent Rebillard étant par ailleurs Directeur du pôle immobilier groupe Casino, salarié de la société Casino, Guichard-Perrachon, actionnaire de référence de Mercialys, le Conseil d'Administration a approuvé, après avis de Comité des nominations et des rémunérations, la répartition 60/40 du temps de travail de Monsieur Vincent Rebillard entre Mercialys et Casino.

Concernant la rémunération variable pour 2014, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 30 avril 2014, en a fixé les modalités de détermination comme suit :

- La rémunération variable du Directeur Général est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys, à concurrence de 20 %, d'objectifs individuels, à concurrence de 50 %, et sur la mise en œuvre des attitudes et comportements managériaux, à concurrence de 30 %. Elle peut représenter au maximum 50 % de sa rémunération fixe si les objectifs fixés sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 100 % de la rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs.
  Les objectifs quantitatifs Mercialys sont fondés sur des critères visant l'évolution de la croissance organique (hors indexation) des loyers facturés, le montant des revenus locatifs ainsi que le montant de résultat net part du Groupe avant amortissements et plus-values de cession dilué retraité (FFO – « Fund From Operations »).
  Les objectifs individuels prennent en compte un objectif quantitatif visant le ratio EBITDA/revenus locatifs, et quatre objectifs qualitatifs portant sur le pilotage de l'adaptation stratégique de Mercialys, la relance du commerce, la finalisation de la réorganisation des équipes et le maintien d'un niveau qualitatif élevé de communication financière ainsi que le management des équipes.
- La rémunération variable du Directeur Général Délégué est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys, à concurrence de 20 %, d'objectifs individuels, à concurrence de 50 %, et sur la mise en œuvre des attitudes et comportements managériaux, à concurrence de 30 %. Elle peut représenter au maximum 40 % de sa rémunération fixe, si les objectifs sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 80 % de la rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs.
  Les objectifs quantitatifs Mercialys sont identiques à ceux du Directeur Général.
  Les objectifs individuels prennent en compte un objectif quantitatif, identique à celui du Directeur Général, ainsi que trois objectifs qualitatifs portant sur le co-pilotage de l'adaptation stratégique de Mercialys, la poursuite de la mutation organisationnelle des services immobiliers et la restructuration des cafétérias.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a attribué à Monsieur Éric Le Gentil, lors de sa réunion du 17 juillet 2013, une rémunération différée et conditionnelle d'un montant brut de 105 000 euros qui lui serait acquises à l'issue d'un délai de trois ans à compter de sa désignation sous réserve qu'il soit toujours en fonction à cette date.

Lors de sa réunion du 23 juillet 2013, le Conseil d'Administration a attribué à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué, une prime exceptionnelle au titre de sa participation déterminante aux opérations de cessions d'actifs eu égard à leur caractère stratégique ainsi qu'à leur intérêt et enjeux particulièrement majeurs pour Mercialys et à leur complexité et spécificité. Cette prime exceptionnelle, d'un montant total de 300 000 euros, se compose, d'une part, d'une prime d'un montant brut de 150 000 euros versée en numéraire et, d'autre part, d'une prime différée et conditionnelle d'un montant de base initial de 150 000 euros qui lui serait versée à l'issue d'une période de deux ans sous condition de présence et de performance. Le montant définitif de la prime serait déterminé en fonction de l'évolution du cours de l'action Mercialys, appréciée sur une période de deux années.

En outre, afin de les associer durablement à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'Administration a décidé également d'attribuer à Monsieur Éric Le Gentil ainsi qu'à Monsieur Vincent Rebillard un intéressement long terme d'un montant cible égal à 75 % de sa rémunération brute annuelle (fixe) concernant le Président-Directeur Général et à 50 % de sa rémunération brute annuelle (fixe) concernant le Directeur Général Délégué.

Cet intéressement ne leur sera versé qu'à l'issue d'un délai de trois ans sous condition de présence ainsi que sous les deux conditions de performance suivantes, appréciées annuellement sur trois années consécutives (2014, 2015 et 2016), chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de l'intéressement cible :

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

Afin de renforcer sur la durée la convergence d'intérêts de la Société, de ses actionnaires et de la Direction Générale de l'entreprise, le Conseil d'Administration a par ailleurs décidé que le Président-Directeur Général et le Directeur Général

Délégué seraient tenus de réinvestir en actions Mercialys 100 % de l'intéressement acquis, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de leur mandat.

### Rémunérations des autres mandataires sociaux et du censeur

Les modalités de répartition des jetons de présence alloués par l'Assemblée Générale concernant les membres du Conseil d'Administration et des Comités spécialisés ainsi que le Censeur, décidées par les Conseil d'Administration lors de sa réunion du 27 novembre 2014, s'établissent comme suit :

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

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

Le jeton de présence versé au Censeur, identique, dans son montant et ses modalités de détermination, à celui des administrateurs, est prélevé sur la dotation globale allouée par l'Assemblée Générale aux administrateurs.

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

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

## 5.3.2.10 Informations des membres du Conseil d'Administration

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

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

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

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

## 5.3.2.11 Évaluation des conditions de fonctionnement du Conseil d'Administration

Conformément au Code AFEP-MEDEF, le règlement intérieur prévoit un débat annuel et une évaluation régulière sur le fonctionnement du Conseil d'Administration, confiée au Comité des nominations et des rémunérations, chargé d'en organiser la mise en œuvre, assisté, s'il le souhaite, d'un consultant extérieur.

Le Comité des nominations et des rémunérations a décidé la mise en œuvre d'une nouvelle évaluation lors de sa réunion du 25 novembre 2014. Des appréciations et observations faites par les membres du Conseil d'Administration, il en ressort que l'organisation et le fonctionnement du Conseil étaient tout à fait satisfaisants et conformes à la réglementation, à l'éthique et aux principes de gouvernement d'entreprise. Par ailleurs, les membres du Conseil ont estimé satisfaisante l'implication de chacun des membres du Conseil aux travaux du Conseil.

## 5.3.3 Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont précisées aux articles 25, 27, 28, 29, 30 et 31 des statuts de la Société (cf. § 12.2.5.2. et 12.2.5.3. pages 305 et 306 ).

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

La structure du capital de la Société et les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce sont indiqués en section 4.2 et 12.4.5.

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

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

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

Les pouvoirs du Conseil d'Administration sont décrits pages 94, 111 et 302. En matière d'émission d'actions et de rachat d'actions, les délégations conférées au Conseil d'Administration sont indiqués respectivement page 300. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont mentionnés aux pages 151 et suivantes (cf. § 7.2).

Par ailleurs, il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration (hors M. Éric Le Gentil – cf. page 86 section 5.1.3.1.1.1.3) ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

Les contrats de financement bancaires incluent une clause dans laquelle il est mentionné que la dette devient immédiatement remboursable au cas où la part du capital détenu par le groupe Casino dans la Société deviendrait inférieure à 20 % ou dans le cas d'un changement de contrôle. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif chaque fois qu'une entité autre que Casino, Guichard-Perrachon et ses filiales, agissant seule ou de concert avec un tiers détiendra directement ou indirectement un nombre d'actions du capital de Mercialys lui permettant de disposer de plus de 50 % des droits de vote exerçables à l'Assemblée Générale de la Société.

Par ailleurs, le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 650 millions, mis en place le 26 décembre 2012, arrivant à échéance le 26 mars 2019 et le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 550 millions d'euros, mis en place le 28 novembre 2014, arrivant à échéance le 31 mars 2023, prévoient une option de remboursement anticipé au gré des investisseurs en cas de dégradation de la notation de la dette senior long terme de Mercialys, uniquement si cette dégradation est due à un changement de contrôle de la Société. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif si un tiers (toute personne autre que Casino, Guichard-Perrachon et ses filiales), agissant seul ou de concert avec d'autres tiers, vien(nen)t à détenir plus de 50 % des droits de vote de la Société. Une dégradation de la notation sera considérée comme effective dans le cas (i) d'un retrait de la note par une agence de notation ou (ii) d'une dégradation de la note en « *non investment grade* » (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle de BBB) ou (iii), si la note est déjà « *non investment grade* », d'une dégradation d'au moins un cran.

## 5.3.5 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques de Mercialys et, pour les fonctions sous-traitées au groupe Casino dans le cadre d'une convention de prestations de services, les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques du groupe Casino, sont élaborés à partir du cadre de référence de l'AMF (Autorité des marchés financiers). La convention de prestations de services porte notamment sur les aspects administratifs, comptables, financiers, juridiques, fiscaux, immobiliers, informatiques et de gestion des ressources humaines.

Les diligences ayant sous-tendu la rédaction du présent rapport ont consisté en une circularisation des questionnaires de l'AMF et des questionnaires internes visant à recenser les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques auprès des services centraux du groupe Casino et de la Direction financière de Mercialys. La rédaction s'est également appuyée sur le cadre de référence de l'AMF et sur le rapport du groupe de travail sur le Comité d'audit émis par l'AMF.

Le présent rapport et les travaux sous-jacents ont été présentés, pour examen et avis, à la Direction Générale, au Comité d'audit et soumis, conformément à la loi portant sur Diverses Dispositions d'Adaptation du droit des sociétés au Droit Communautaire du 3 juillet 2008, pour approbation au Conseil d'Administration de la société Mercialys.

## 5.3.5.1 Introduction

### 5.3.5.1.1 Périmètre de la gestion des risques et du contrôle interne

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys tels qu'ils sont décrits dans le présent rapport sont ceux applicables à la Société Mercialys et à ses filiales contrôlées au sens du Code de Commerce, en application du cadre de référence de l'AMF. Comme le précise ce dernier, les dispositifs sont adaptés aux caractéristiques propres de chacune des sociétés et aux relations entre la société-mère et les filiales.

### 5.3.5.1.2 Acteurs de la gestion des risques et du contrôle interne

La Direction Générale, au travers de son Comité de Direction, a la charge de définir, concevoir et mettre en œuvre les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Le Conseil d'Administration de la société Mercialys prend connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne. Il a mis en place un Comité d'audit dont les attributions sont détaillées dans le paragraphe suivant.

Le Comité d'audit du Conseil d'Administration de Mercialys est chargé de vérifier que la Société est dotée de moyens structurés et adaptés, de manière à identifier, détecter et prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion des affaires de la Société. Il remplit ainsi, entre autres, un rôle de surveillance attentive et régulière des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Dans ce cadre, il exprime des observations et des recommandations sur les travaux d'audit, met en œuvre ou fait réaliser les analyses et investigations qui lui semblent opportunes sur toutes questions de gestion des risques ou de contrôle interne.

Il a notamment un rôle de suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans l'entreprise.

Une « Charte du Comité d'audit » encadre les attributions de ce Comité et détaille les attributions de ce Comité.

Le Directeur Financier de la Société a pour missions à la fois de mettre en œuvre les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne relatifs aux activités propres de Mercialys, et de piloter, au regard et dans le cadre des prestations rendues par les différentes entités du groupe Casino, les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne applicables aux activités réalisées par le groupe Casino. Par ailleurs, un adjoint au Directeur Financier a notamment pour missions de renforcer, compléter et s'assurer du respect des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne existants de Mercialys.

Enfin, les collaborateurs et l'encadrement ont pour mission de faire fonctionner les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne en travaillant à leur amélioration continue.

### 5.3.5.1.3 Limites de la gestion des risques et du contrôle interne

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

## 5.3.5.2 Principes généraux de gestion des risques de Mercialys

### 5.3.5.2.1 Définition et objectifs de la gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques de Mercialys comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés à ses caractéristiques. Ce dispositif vise à permettre aux dirigeants sinon de faire disparaître ces risques, du moins de les maintenir à un niveau acceptable pour la Société.

La gestion des risques vise plus particulièrement à contribuer à :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte de ses objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la société ;
- mobiliser les collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

### 5.3.5.2.2 Composantes de la gestion des risques

#### 5.3.5.2.2.1 Cadre organisationnel

La Direction Générale et l'encadrement de la Société Mercialys ont pour mission d'identifier les risques spécifiques qui existent au niveau de ses activités.

Dans le cadre de la convention de prestation de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino le 8 septembre 2005, Mercialys délègue des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement (voir § 7.2.4). L'ensemble des fonctions déléguées fait l'objet de processus de contrôles systématiques par le groupe Casino, notamment au travers de son Comité de Prévention des Risques, qui a, entre autres, pour mission au sein de l'entreprise de participer à l'impulsion de la démarche de maîtrise des risques. Concomitamment, Mercialys exerce un contrôle de la qualité des prestations déléguées et actualise en base annuelle sa cartographie des risques.

#### 5.3.5.2.2.2 Processus de gestion des risques

*Identification des risques*
La Société Mercialys est confrontée à diverses natures de risques, parmi lesquels des risques de marché, des risques opérationnels, des risques juridiques et des risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Casino. Ces risques sont décrits dans la partie « Analyse et Couverture des risques » du présent rapport.

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de la convention de prestation de services, la Société Mercialys peut s'appuyer, le cas échéant, sur la Cellule du groupe Casino, dédiée à la gestion de crise, qui réunit au cas par cas, toutes compétences, internes ou externes, nécessaires à son bon fonctionnement, en coordination avec la Direction Générale et les équipes de Mercialys.

La société Mercialys tient informée la Direction Assurances du groupe Casino des évolutions susceptibles de modifier l'appréciation des risques. Dans le cadre de la convention de prestations de services, la Direction des Assurances du groupe Casino est en charge de la souscription et de la gestion des polices d'assurances de Mercialys. Ces couvertures d'assurances sont, soit intégrées dans les programmes centralisés du groupe Casino, soit souscrites par des polices d'assurances dédiées. La Direction des Assurances du groupe Casino intervient également dans la gestion des sinistres.

#### 5.3.5.2.2.3 Pilotage en continu du dispositif de gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques fait l'objet d'une surveillance et d'une revue régulière par la Direction Générale de Mercialys.

## 5.3.5.3 Principes généraux de contrôle interne de Mercialys

### 5.3.5.3.1 Définition du contrôle interne

Le contrôle interne est, au sein de Mercialys, un dispositif, défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Société, lui permettant de contribuer à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il vise également à prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs de la société, qui pourraient l'empêcher d'atteindre ses objectifs.

### 5.3.5.3.2 Objectifs du contrôle interne

Il vise plus particulièrement à assurer :

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

### 5.3.5.3.3 Composantes du contrôle interne

#### 5.3.5.3.3.1 Préalables au contrôle interne

*Fixation et communication des objectifs*
Au sein de la Société Mercialys, les objectifs stratégiques et financiers de l'entreprise sont fixés par la Direction Générale dans un plan à trois ans revu intégralement et actualisé tous les ans.

La construction de ce plan est animée par la Direction Générale de Mercialys qui est en charge d'assurer la vérification des grands équilibres de l'entreprise, notamment en termes d'investissements et d'allocation des moyens financiers, et d'assurer le suivi de la réalisation du plan.

*Règles de conduite et d'intégrité*
En 2011, la Société Mercialys, alors consolidée par intégration globale, a adhéré à la Charte Éthique publiée par le groupe Casino. Suite à la modification de la répartition du capital et à la sortie de Mercialys du périmètre de consolidation du groupe Casino, la Société a cependant maintenu son adhésion à la Charte Éthique, qui exprime la volonté de nouer des engagements réciproques envers les collaborateurs, clients, fournisseurs et les parties prenantes avec lesquelles elle interagit. Cette charte couvre notamment les engagements dans le cadre du Global Compact des Nations Unies en 2009.

La déclinaison de ce texte référent est effectuée notamment au travers d'un référentiel d'attitudes et comportements managériaux, dont le déploiement est assuré auprès de l'ensemble du Management de l'entreprise.

Ces valeurs sont également inspirées du Code de Déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées, émis en 2008 par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

#### 5.3.5.3.3.2 Organisation

*Responsabilités et pouvoirs*
Séparation des tâches

Chaque directeur de service de Mercialys a pour responsabilité d'organiser sa structure et ses fonctions afin que la séparation des tâches soit respectée. Cette organisation est matérialisée par un organigramme.

Délégations de pouvoirs et de responsabilités

La gestion des chaînes de délégations de signatures est réalisée par la Direction Financière de Mercialys et la gestion et le suivi des chaînes de délégations de responsabilités sont réalisés par la Direction des Ressources Humaines de l'entité, en lien avec la Direction Juridique du groupe Casino dans le cadre de la convention de prestations de services.

*Politique de gestion des ressources humaines*
La politique de ressources humaines de Mercialys, dont la gestion administrative est assurée par la Direction des Ressources Humaines de Mercialys, qui s'appuie sur les Centres de Services Partagés de Ressources Humaines du groupe Casino dans le cadre de la convention de prestations de services précédemment mentionnée, vise à assurer la correcte allocation des ressources au travers de politiques structurées de recrutement et de gestion de carrières pour permettre l'atteinte des objectifs que Mercialys a fixés.

Mercialys mène également des politiques de formation concernant, notamment, les domaines du management, du développement personnel et des métiers de l'entreprise.

Afin d'assurer la motivation des collaborateurs, la politique de rémunération de Mercialys répond à une analyse du positionnement des salaires par rapport au marché et repose sur des principes d'équité interne.

La conformité des pratiques managériales au référentiel des attitudes et comportements managériaux est évaluée, chaque année, dans le cadre de l'entretien annuel d'appréciation et conditionne, pour partie, le montant de rémunération variable perçu.

*Systèmes d'information*
La Société Mercialys sous-traite ses activités informatiques au groupe Casino. Ce dernier s'appuie sur la mise en place de progiciels de gestion intégrés et l'utilisation de standards et référentiels de la profession informatique visant à assurer que les systèmes d'information soient adaptés aux objectifs actuels et futurs de la Société et à permettre de répondre à des problématiques telles que la sécurité physique et logique, la conservation des informations archivées et la continuité opérationnelle.

*Procédures et modes opératoires : contenus et modes de diffusion*
Le dispositif de contrôle interne de Mercialys sur ses activités propres est formalisé dans 9 procédures correspondant aux principaux processus de gestion de Mercialys, à savoir le processus d'investissement, l'intégration des actifs acquis, l'engagement des dépenses de structure, le processus budgétaire, la commercialisation, le renouvellement, la gestion des documents, la préemption et la cession de fonds de commerce, et la gestion d'un projet Esprit Voisin.

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

#### 5.3.5.3.3.3 Diffusion interne d'informations

La circulation de l'information est assurée de façon pertinente par l'encadrement, vers les collaborateurs ou la hiérarchie fonctionnelle ou opérationnelle.

Les procédures propres aux activités de Mercialys sont disponibles sur un répertoire informatique commun, accessible à l'ensemble des collaborateurs de Mercialys ainsi qu'aux collaborateurs du groupe Casino impliqués dans leur mise en œuvre dans le cadre de la délégation de fonctions prévue dans la convention de prestations de services.

Les délais de circulation de l'information au sein de la Société Mercialys sont prévus pour permettre une réaction appropriée de la part des acteurs concernés.

En outre, la production d'une information fiable et dans des délais opportuns repose sur des systèmes d'information dont l'organisation a été décrite auparavant dans ce rapport et vise à permettre d'optimiser la réalisation des activités des acteurs concernés de la Société.

#### 5.3.5.3.3.4 Dispositif de gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques est décrit dans la partie Principes généraux de gestion des risques de ce rapport.

#### 5.3.5.3.3.5 Activités de contrôle

*Conformité aux lois et règlements*
Les activités de contrôle décrites ci-après ont pour objectif de répondre notamment aux risques juridiques décrits dans la partie « Analyse et couverture des risques » du présent rapport.

Organisation

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

Dans le cadre de cette convention, les services juridiques du groupe Casino ont pour mission de participer à la conformité des activités de la Société aux lois et règlements.

Le droit fiscal relève d'une Direction rattachée à la Direction Financière du groupe Casino.

Connaissance des règles applicables

La veille juridique est assurée pour Mercialys par les services juridiques du groupe Casino qui peuvent se faire assister, le cas échéant, par des cabinets externes.

Transcription et transmission des règles

Les juristes ont pour mission de transcrire les règles applicables, dans des consultations, des procédures type ou des notes d'informations relatives aux obligations légales et réglementaires de la Société.

La documentation établie par les juristes est mise à disposition des responsables opérationnels en vue de s'assurer du respect des lois et règlements.

En outre, les services juridiques du groupe Casino sont impliqués dans des actions de prévention et de conseil dans tous les domaines du Droit. Ils mènent des actions de sensibilisation auprès des opérationnels et des fonctionnels du Groupe, en matière de risques juridiques.

### Contrôle de la conformité des activités à la réglementation

Toujours dans le cadre de la convention de prestations de services susvisée, les équipes juridiques du groupe Casino assurent le suivi du portefeuille de filiales de la Société Mercialys en vue de s'assurer de la conformité des opérations de chaque filiale aux lois et règlements en vigueur.

La responsabilité de la conformité des activités incombe à l'encadrement de la Société ou à des délégataires.

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

### *Application des instructions et orientations fixées par la Direction Générale*

### Diffusion des instructions et orientations de la Direction Générale

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

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

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

### Suivi de l'application des instructions et orientations

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

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

### *Bon fonctionnement des processus internes, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs*

Les risques auxquels se réfèrent les activités de contrôle décrites ci-après sont décrits dans la partie « Analyse et couverture des risques » du présent rapport.

### Processus de gestion des immobilisations

*Investissements et travaux*

Une procédure d'investissement définit les étapes préalables à la prise de décision, les informations nécessaires, les indicateurs financiers de référence, et les différents signataires définis en fonction de leur domaine d'expertise et des montants engagés.

Dans ce cadre, la Société a mis en œuvre une procédure d'évaluation financière de chaque projet d'investissement immobilier. La rentabilité de l'investissement y est appréciée par rapport au niveau de risque et en fonction de la nature du projet, de sa survaleur par rapport au marché, d'une étude de marché réalisée par un expert indépendant et des travaux à réaliser.

*Commercialisation et gestion locative*

Un guide spécifique formalise des procédures et des règles de gestion concernant chaque étape de la gestion locative : commercialisation, formalisation des contrats, encaissement des loyers et des charges, renouvellement des baux, recouvrement contentieux…

La gestion quotidienne est assurée par une équipe et des outils informatiques dédiés au suivi de l'ensemble des baux et à la facturation des loyers.

*Maintenance et sécurité des établissements*

La maintenance de l'ensemble des sites est suivie régulièrement. Le gardiennage des bâtiments est sous-traité à des sociétés spécialisées qui assurent également la surveillance des entrées/sorties des sites, la télésurveillance et la gestion du matériel. Ces prestataires effectuent des audits sécurité au sein des établissements, notamment pour garantir le respect de la réglementation et assurer l'optimisation des moyens mis en œuvre. Enfin, ces sociétés assurent la définition des besoins et les achats d'équipements, leur installation ainsi que leur maintenance.

Un dispositif a été mis en place en vue d'assurer que les consignes de sécurité et guides de formation sont disponibles dans chaque établissement.

### Processus de protection de l'image

La communication institutionnelle de la Société Mercialys est préparée par la Direction Générale, en collaboration avec la Direction de la Communication de Mercialys.

### Processus de gestion des actifs et flux financiers

La Société Mercialys s'appuie sur la Direction Corporate Finance du groupe Casino conformément à la Convention de prestation de services signée entre les deux parties. Les

missions effectuées par la Direction Corporate Finance par délégation incluent notamment :

- la gestion de la trésorerie : coordination des besoins et excédents de trésorerie, optimisation de la gestion de la trésorerie et traitement des flux financiers ;
- la gestion des risques financiers, en particulier du risque de contrepartie et de taux d'intérêt.

La Direction Corporate Finance accompagne également Mercialys dans la mise en place de financements de marché (billets de trésorerie, émissions obligataires) et bancaires.

En termes de gestion de la trésorerie, la Direction Corporate Finance effectue un suivi quotidien de la situation de trésorerie de Mercialys (position et prévisions de trésorerie) et produit un reporting hebdomadaire adressé à la Direction Générale. En outre, le traitement des flux financiers est encadré par des processus visant à sécuriser les encaissements et les décaissements (habilitation de signatures et obligation de double signature pour les flux financiers externes). Les flux financiers entrants et sortants sont contrôlés au travers de rapprochements entre les données bancaires et les données comptables.

En termes de gestion des risques financiers, la Direction Corporate Finance du groupe Casino quantifie et analyse les risques de contrepartie bancaire et de taux d'intérêt propres à Mercialys dans le cadre d'un reporting mensuel Groupe adressé à la Direction Générale. Ce reporting inclut également des plans d'actions et un suivi des actions mises en place lorsque des risques sont identifiés.

#### 5.3.5.3.3.6 Surveillance

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

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

Le Directeur Financier de la Société a pour mission de surveiller le dispositif de contrôle interne existant de Mercialys ainsi que le dispositif de contrôle interne applicable aux activités réalisées par le groupe Casino.

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

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

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

### 5.3.5.4 Le contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée

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

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

Le périmètre du contrôle interne comptable et financier, décrit ci-après, comprend la Société-mère Mercialys et les sociétés intégrées dans ses comptes consolidés.

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

#### 5.3.5.4.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

##### 5.3.5.4.1.1 Organisation générale

Dans le cadre du contrat de prestations de services signé avec le groupe Casino et sous le contrôle de la Direction de Mercialys, les équipes du Centre de Services Partagés Comptable et du Contrôle de Gestion de la Direction Immobilière de Casino élaborent l'information comptable et financière, sociale et consolidée, publiée par la Société Mercialys.

Afin d'être en mesure d'émettre un avis auprès du Conseil d'Administration de la Société Mercialys sur le projet d'arrêté de comptes, le Comité d'audit de la Société Mercialys procède à un examen des comptes annuels et semestriels et prend connaissance des conclusions des Commissaires aux comptes relatifs à leurs travaux.

#### 5.3.5.4.1.2 Application et maîtrise des règles comptables et fiscales

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

Une veille réglementaire est assurée par la Direction Comptable du groupe Casino dans le cadre du contrat de prestations de services signé avec le groupe Casino, pour permettre d'appréhender et d'anticiper les évolutions de la doctrine comptable pouvant impacter les normes comptables de la Société.

En matière fiscale, des analyses sont réalisées sur le résultat fiscal lors de la clôture. Les opérations majeures sont analysées sous l'angle fiscal, par la Direction Fiscale du Groupe, et, le cas échéant, par des prestataires extérieurs. Enfin, un travail de veille législative, jurisprudentielle et réglementaire, donne lieu à la diffusion de notes internes sur l'actualité fiscale.

### 5.3.5.4.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée

#### 5.3.5.4.2.1 Identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée

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

#### 5.3.5.4.2.2 Activités de contrôle visant à assurer la fiabilité de l'information financière et comptable publiée

*Processus d'élaboration et de consolidation des informations financières et comptables*

Les processus de production comptable et d'arrêté des comptes sont organisés en vue d'assurer la qualité de l'information financière et comptable publiée. De plus, afin de produire l'information dans des délais courts, il est fait recours à des processus de clôtures anticipées visant à conserver la fiabilité des informations.

Les retraitements de consolidation sont effectués par les équipes en charge de l'élaboration et du traitement de l'information comptable et financière de Mercialys. La Direction Comptabilité Groupe, en charge d'assurer la veille comptable, a également mis en place des formations en vue d'accompagner les entités dans l'utilisation de l'outil de reporting et l'exploitation du « Guide de Reporting Financier », afin de garantir la qualité des informations collectées et la fiabilité de l'information financière et comptable.

Le système garantit la cohérence des données grâce à des contrôles automatiques, à la fois sur les données sociales et sur les données consolidées, sous le contrôle des équipes en charge de l'élaboration de l'information financière et comptable de Mercialys.

Conformément aux dispositions légales, la société Mercialys dispose d'un collège de deux Commissaires aux comptes, mandatés en 2010. Dans le cadre de leur mission, ils s'assurent que les comptes annuels sont réguliers et sincères au regard des règles et principes comptables, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale en fin d'exercice.

*Processus de gestion de l'information financière externe*

Les informations collectées puis diffusées suivent un processus visant à garantir la qualité et la fiabilité des données. Pour ce faire, pour chaque typologie d'information, la Direction Financière s'appuie directement sur la Direction concernée : comptabilité, contrôle de gestion, expansion, finances, maîtrise d'ouvrage déléguée, ressources humaines, informatique et juridique corporate. En outre, ces informations font l'objet d'analyses de cohérence et de recoupements.

La communication financière de la Société Mercialys repose notamment sur le respect des procédures édictées par l'AMF et le respect du principe d'égalité des actionnaires. Elle a pour objectif de donner à la communauté financière une bonne lisibilité de la stratégie, du modèle économique et des performances de la Société, au travers de la diffusion au public d'une information exacte, précise et sincère.

La communication financière auprès de l'ensemble des interlocuteurs concernés est assurée par différents canaux de diffusion :

- document de référence ;
- communiqués de presse sur les résultats de la société ;
- réunions et conférences téléphoniques d'information financière (présentation des résultats semestriels et annuels) ;
- communiqués de presse trimestriels sur le chiffre d'affaires et l'activité ;
- rapport financier semestriel ;
- Assemblée Générale ;
- relations avec les analystes financiers, avec les investisseurs et avec la presse économique ou généraliste.

## 5.3.5.5 Conclusion

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys s'inscrivent dans un processus d'amélioration continue visant à assurer la mise en œuvre des meilleures pratiques de contrôle interne au sein de la Société.

# 5.3.6 Annexe : règlement intérieur du Conseil d'Administration

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

À cet effet, le Conseil d'Administration a établi un règlement intérieur permettant d'intégrer également les principes du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, ainsi que le guide d'application du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise auxquels il adhère et d'en organiser la mise en œuvre.

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

## 5.3.6.1 Organisation et fonctionnement du Conseil d'Administration

### Article 1 – Nomination des administrateurs

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale des actionnaires, pour une durée de trois années. Ils sont rééligibles à terme de mandat. Le Conseil d'Administration est renouvelé en partie chaque année.

Les propositions de nominations sont préalablement examinées par le Comité des nominations et des rémunérations visé aux articles 9 et 11 ci-après.

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

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

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

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

### Article 2 – Réunions et délibérations du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Article 3 – Procès-verbaux

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

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

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

## Article 4 – Rémunération des membres du Conseil d'Administration

1. Le Conseil d'Administration peut recevoir, à titre de jetons de présence, une rémunération globale annuelle déterminée par l'Assemblée Générale.

2. Le montant des jetons de présence ainsi alloué par l'Assemblée Générale en application de l'article 22-I des statuts est réparti par le Conseil d'Administration, sur proposition ou avis du Comité des nominations et rémunérations, selon les modalités suivantes :

   – une partie fixe forfaitaire attribuée à chacun des administrateurs ;
   – une partie variable déterminée en fonction des présences effectives aux séances du Conseil.

   Tout membre du Conseil d'Administration peut également percevoir des jetons de présence d'un montant forfaitaire en considération de son expérience spécifique ou de missions particulières qui lui sont confiées.

   Le Conseil d'Administration fixe, s'il y a lieu, la rémunération du Président et du ou des Vice-Présidents du Conseil d'Administration.

   Il peut également allouer des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats spéciaux confiés à ses membres.

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

   Les actions acquises pour satisfaire à cette obligation doivent être détenues sous la forme nominative.

## 5.3.6.2 Compétences et pouvoirs du Conseil d'Administration

### Article 5 – Missions et pouvoirs du Conseil d'Administration

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce :

*« Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaire et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent ».*

Le Conseil d'Administration fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la Société, assumée soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration exerce les pouvoirs prévus par la loi et les statuts. À cette fin, il dispose notamment d'un droit d'information et de communication et il a la faculté de se faire assister de Comités techniques spécialisés.

#### A – Pouvoirs propres du Conseil d'Administration

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

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

#### B – Autorisations préalables du Conseil d'Administration

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi concernant les cautions, avals ou garanties au nom de la Société et les conventions réglementées visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a décidé, à titre de mesure d'ordre interne, de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion réalisées par la Société en considération de leur nature ou lorsqu'elles dépassent un certain montant ainsi qu'il est précisé à l'article 8 ci-après.

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

### Article 6 – Informations et communications au Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

### Article 7 – Le Président du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

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

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

## Article 8 – La Direction Générale

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

Cependant, le Conseil d'Administration a décidé de soumettre à son autorisation préalable, à titre de mesure d'ordre interne, les opérations suivantes :

- toutes opérations susceptibles d'affecter la stratégie de la Société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tous accords de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et/ou de ses filiales ;
- toute opération ou engagement lorsqu'elle ou il dépasse un montant supérieur à dix millions (10 000 000) d'euros et notamment :
  - toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières,
  - toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles,
  - tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs,
  - toute acquisition ou cessions de biens ou droits immobiliers,
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement,
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie,
  - toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Toutefois, le seuil de dix millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au groupe Mercialys. Il en est de même des projets, objets de la convention de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration en application des dispositions de ladite convention.

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

Par ailleurs, le Directeur Général peut être autorisé pour une durée renouvelable d'une année, à effectuer dans la limite des montants globaux fixés chaque année par le Conseil d'Administration, les opérations suivantes :

### Cautions, avals et garanties

Le Directeur Général est autorisé, pour une durée d'un an, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, pour le compte de ses filiales et à due concurrence de sa participation, dans la limite d'un montant global annuel de 100 millions d'euros, et d'un montant par engagement de 10 millions d'euros.

### Emprunts, lignes de crédits confirmées, tous contrats de financement et avances de trésorerie

Le Directeur Général est autorisé à négocier et à mettre en place, en ce compris leur reconduction, prorogation ou renouvellement, des emprunts, des lignes de crédit confirmées, des avances de trésorerie ainsi que tous contrats de financement, syndiqués ou non, dans la limite d'un montant annuel de 100 millions d'euros.

### Billets de trésorerie

Le Directeur Général est autorisé, pour une durée d'un an à négocier et mettre en place un programme de billets de trésorerie d'un montant maximum de 500 millions d'euros et à négocier et émettre des billets de trésorerie pour un encours maximum de 500 millions d'euros.

### Émission d'obligations

Le Directeur Général est autorisé à émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel de 100 millions d'euros et, à ce titre, à en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché y afférentes.

Le Directeur Général peut déléguer tout ou partie des pouvoirs ainsi conférés, sauf en matière d'émission d'obligations. Il informera régulièrement le Conseil d'Administration de la mise en œuvre des autorisations conférées.

L'ensemble de ces autorisations s'appliquent aux opérations concernant tant la Société que les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'Administration sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur Général atteint par la limite d'âge, fixée à soixante-quinze (75) ans, se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

En cas d'empêchement temporaire du Directeur Général, le Conseil d'Administration procède, à titre provisoire, à la nomination d'un Directeur Général dont les fonctions prendront fin à la date où le Directeur Général est de nouveau à même d'exercer ses fonctions.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum des Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ces derniers disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur Général, le Directeur Général ou chacun des Directeurs Généraux Délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

## 5.3.6.3 Comités

### Article 9 – Comités techniques – Dispositions communes

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

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

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

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

Chaque Comité définit la fréquence de ses réunions.

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

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

L'activité réalisée par chacun des Comités fait l'objet d'un exposé dans le rapport annuel de la Société.

Dans son domaine de compétence, chaque Comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil d'Administration.

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

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

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

### Article 10 – Comité d'audit

#### Composition – Organisation

Le Comité d'audit est composé de trois membres au moins désignés par le Conseil d'Administration parmi ses membres expérimentés en matière financière et de gestion.

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

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

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

Le Comité d'audit établit une charte, approuvée préalablement par le Conseil d'Administration, décrivant son organisation, son fonctionnement, ses compétences et ses attributions.

### Missions et attributions du Comité d'audit

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

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

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

Il examine les modalités d'arrêté des comptes ainsi que la nature, l'étendue et le résultat des travaux mis en œuvre par les Commissaires aux comptes à cette occasion au sein de la Société et ses filiales.

À ce titre, le Comité d'audit entend les Commissaires aux comptes, y compris hors la présence des représentants de la Société et reçoit communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions.

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

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

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

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

Le Comité d'audit a également, dans le cadre de la Charte relative aux conventions entre parties liées, la possibilité d'être saisi d'opérations significatives conclues entre d'une part Mercialys ou ses filiales à 100 %, et d'autre part des parties liées, dès lors que ces conventions ou opérations atteignent le seuil de significativité définit par la Charte. La mission du Comité d'audit, consiste sur la base des dossiers remis par la Direction Générale pour chaque convention et/ou opération concernée, à évaluer l'équilibre de la transaction et l'adéquation de la procédure suivie pour en arrêter les termes. Le Comité d'audit rend un avis qui est transmis à la Direction Générale et mis à la disposition du Conseil d'Administration.

## Article 11 – Comité des nominations et des rémunérations

### Composition – Organisation

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

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

Le Comité des nominations et des rémunérations disposera, en relation avec le Directeur Général, de la collaboration de la Direction des Ressources Humaines ainsi que de la Direction Administrative et Financière du Groupe.

Il pourra faire appel dans l'accomplissement de sa mission à tout conseil et expert extérieur qu'il jugera utile.

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

### Missions et attributions du Comité des nominations et des rémunérations

*Missions en matière de rémunérations*
Le Comité a pour mission :

- de préparer la fixation de la rémunération du Directeur Général et, le cas échéant, du ou des Directeurs Généraux Délégués, et, de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- d'apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur Général et, s'il y a lieu, le ou les Directeurs Généraux Délégués bénéficient ;
- de procéder à l'examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'Administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

*Missions en matière de Gouvernance*

Le Comité a pour mission :

- d'examiner la composition du Conseil d'Administration ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions d'administrateurs, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions de Directeur Général et, s'il y a lieu, de Directeur Général Délégué ;
- d'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants de la Société et de ses filiales ;
- de formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des administrateurs et des censeurs ;
- d'apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société. Le Comité peut se saisir de toute situation de conflit d'intérêt potentiel ou avéré d'un administrateur et décider des suites à y donner ;
- de mettre en œuvre l'évaluation régulière du Conseil d'Administration et de veiller au respect de l'application des règles de gouvernance au sein du Conseil au regard du Code AFEP-MEDEF et du guide d'application du Haut Comité de Gouvernement d'entreprise.

### Article 12 – Comité des investissements

#### Composition – Organisation

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

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

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

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

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

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

#### Missions et attributions du Comité des investissements

Le Comité des investissements a pour attribution :

- d'examiner la stratégie d'investissement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements réalisés ;
- d'examiner et de formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- d'étudier et de formuler un avis sur les projets d'investissement ou de désinvestissement soumis à autorisation préalable du Conseil d'Administration ainsi que précisé à l'article 8 ;
- d'examiner et de formuler un avis (i) sur toutes les renégociations (annuelles ou autres) relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, (ii) sur tous projets, objets de ladite convention, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration en application des dispositions de ladite convention ainsi que (iii) sur toutes décisions requises du Conseil d'Administration au titre de ladite convention ;
- de procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

Le Comité des investissements a également, dans le cadre de la Charte relative aux conventions entre parties liées, la possibilité d'être saisi d'opérations significatives conclues entre d'une part Mercialys ou ses filiales à 100 %, et d'autre part des parties liées, dès lors que ces conventions ou opérations atteignent le seuil de significativité définit par la Charte. La mission du Comité des investissements, consiste sur la base des dossiers remis par la Direction Générale pour chaque convention et/ou opération concernée, à évaluer l'équilibre de la transaction et l'adéquation de la procédure suivie pour en arrêter les termes. Le Comité des investissements rend un avis qui est transmis à la Direction Générale et mis à la disposition du Conseil d'Administration.

## 5.3.6.4 Les censeurs

### Article 13 – Les censeurs

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

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

Tout censeur est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel il atteint l'âge de quatre-vingt (80) ans.

Les censeurs assistent aux réunions du Conseil d'Administration ; dans ce cadre ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

Ils peuvent recevoir une rémunération dont le montant global est fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire et maintenu jusqu'à nouvelle décision d'une autre Assemblée. Cette rémunération est répartie entre les censeurs par le Conseil d'Administration, comme celui-ci juge convenable.

### 5.3.6.5 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

#### Article 14 – Principes

Chacun des administrateurs doit pouvoir exercer son mandat dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique et d'intégrité.

Conformément aux principes de la gouvernance d'entreprise, chaque administrateur exerce ses fonctions de bonne foi, de la façon qu'il considère la meilleure pour promouvoir la Société et avec le soin attendu d'une personne normalement prudente dans l'exercice d'une telle mission.

Chaque administrateur s'engage, en toutes circonstances, à maintenir sa liberté d'analyse, de jugement, de décision, d'action et à rejeter toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur lui.

#### Article 15 – Information des administrateurs

Avant d'accepter sa mission chaque administrateur doit prendre connaissance des textes légaux et réglementaires liés à sa fonction ainsi que des prescriptions particulières à la Société résultant des statuts et du présent règlement intérieur.

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

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

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

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

#### Article 17 – Contrôle et évaluation du fonctionnement du Conseil d'Administration

Les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société.

Les administrateurs doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle ; ils doivent s'assurer du bon fonctionnement des Comités techniques créés par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration organise une fois par an un débat sur son fonctionnement. Le Conseil d'Administration procède également à une évaluation régulière de son propre fonctionnement, qui est confiée à l'initiative du Président du Conseil d'Administration au Comité des nominations et des rémunérations.

Les administrateurs non exécutifs se réunissent, au moins une fois par an, hors la présence des administrateurs exécutifs ou internes, sur tout sujet.

#### Article 18 – Présence des administrateurs

Chacun des administrateurs doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires. Il veillera à être assidu et à assister à toutes les réunions du Conseil d'Administration, aux Assemblées Générales d'actionnaires et aux réunions des Comités dont il fait partie.

#### Article 19 – Transactions sur les titres de la Société

En application de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des articles 223-22 et suivants du règlement général de l'AMF, les membres du Conseil d'Administration, le Directeur Général, le ou les Directeurs Généraux Délégués doivent déclarer à l'Autorité des marchés financiers et à la Société, les transactions qu'ils effectuent sur les titres de la Société (acquisitions, cessions, souscriptions ou échanges de titres – y compris les instruments financiers à terme ou les achats ou souscriptions par exercice de stock-options même non suivi d'une cession d'actions), lorsque les opérations réalisées dépassent un montant cumulé par année de 5 000 euros.

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

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

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

### Article 20 – Confidentialité

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'Administration, sont tenus à une obligation générale de confidentialité en ce qui concerne les délibérations du Conseil et de ses Comités.

Les informations à caractère non public communiquées à un membre du Conseil d'Administration dans le cadre de ses fonctions lui sont données *intuitu personae*. Il doit en protéger personnellement la confidentialité et ne doit les divulguer en aucun cas. Cette obligation s'impose également aux représentants d'une personne morale administrateur, ainsi qu'aux censeurs.

### Article 21 – Informations privilégiées

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

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

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

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

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

## 5.3.6.6 Adoption du règlement intérieur

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

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Mercialys S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

**Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

**Autres informations**

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris La Défense et Lyon, le 10 avril 2015

| | |
|---|---|
| KPMG Audit | Ernst&Young et Autres |
| Département de KPMG S.A. | |
| Régis Chemouny | Sylvain Lauria |
| Associé | Associé |

## EN BREF

5

**CERTIFICATIONS BREEAM IN-USE « OBTENUES »**

30 %

**DU PATRIMOINE EST DÉJÀ CERTIFIÉ « OUTSTANDING » POUR LA PARTIE EXPLOITATION EN FÉVRIER 2015**

3e

**AU PALMARÈS DE LA FÉMINISATION DES INSTANCES DIRIGEANTES EN 2014**

CAP COSTIÈRES, NÎMES

# 6

# RSE


**INTRODUCTION** ..... **122**

La politique RSE opérationnelle ..... 122

La politique RSE corporate ..... 122

**6.1 LA CONSOLIDATION DE LA GOUVERNANCE RSE DE MERCIALYS** ..... **122**

6.1.1 Des fonctions RSE internalisées ..... 122

6.1.2 Des comportements éthiques affirmés ..... 122

**6.2 UNE POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE VOLONTARISTE** ..... **123**

6.2.1 Un programme de certification environnementale ambitieux ..... 123

6.2.2 Des impacts environnementaux réduits ..... 124

6.2.3 La gestion des risques environnementaux 129

**6.3 UNE POLITIQUE SOCIALE DYNAMIQUE** ..... **130**

6.3.1 L'emploi ..... 130

6.3.2 Les rémunérations ..... 130

6.3.3 L'organisation du temps de travail ..... 131

6.3.4 Le dialogue social ..... 131

6.3.5 La santé et la sécurité au travail ..... 132

6.3.6 La formation ..... 132

6.3.7 La diversité ..... 133

**6.4 UN DIALOGUE PRODUCTIF AVEC TOUTES LES PARTIES PRENANTES** ..... **135**

6.4.1 Les acteurs locaux du territoire ..... 136

6.4.2 Les clients et les visiteurs ..... 137

6.4.3 Les commerçants et les enseignes ..... 138

6.4.4 Les fournisseurs et prestataires ..... 139

6.4.5 La communauté financière ..... 139

6.4.6 Les organisations professionnelles ..... 139

**6.5 LE REPORTING EXTRA-FINANCIER** ..... **139**

6.5.1 Note méthodologique ..... 139

6.5.2 Table de correspondance avec les thématiques de l'article 225 de la loi Grenelle 2 ..... 142

**6.6 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION** ..... **145**

# INTRODUCTION

En 2014, l'internalisation au sein des effectifs de Mercialys des fonctions RSE a été la première étape d'une stratégie RSE innovante et différenciante, qui s'exprimera pleinement en 2015, mais dont les premières réalisations concrètes ont vu le jour en 2014.

## La politique RSE opérationnelle

2014 a été l'année du lancement du programme de certification BREEAM In-Use de Mercialys. Pour faire reconnaître l'excellence environnementale de l'exploitation de ses centres, la Société s'est fixé l'objectif ambitieux de certifier 30 % de son patrimoine en valeur à un niveau Outstanding d'ici fin 2015, niveau le plus élevé de la certification. Cet objectif est d'ores et déjà atteint en février 2015.

## La politique RSE corporate

Déjà dans le palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises du SBF 120 en 2013, Mercialys s'illustre à nouveau en 2014. Elle passe de la 7e à la 3e place de ce classement et témoigne ainsi de la constance de son engagement en matière d'égalité professionnelle.

# 6.1 LA CONSOLIDATION DE LA GOUVERNANCE RSE DE MERCIALYS

## 6.1.1 Des fonctions RSE internalisées

En 2014, Mercialys a internalisé la fonction RSE avec la création d'un pôle dédié au sein de son département marketing et communication. Ce pôle, constitué de deux personnes, est directement rattaché à la Direction Générale Adjointe. Cette organisation démontre l'implication de la Direction Générale dans la détermination et la mise en œuvre de la stratégie RSE.

## 6.1.2 Des comportements éthiques affirmés

Le groupe Mercialys suit et applique les recommandations du code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF. La Société vise à appliquer un gouvernement d'entreprise exigeant, alliant transparence, responsabilité et contrôle. Pour plus d'information sur la composition et l'indépendance du Conseil d'Administration ainsi que la politique de rémunération de ses membres, se reporter à la *partie 5*. Cette partie contient également des informations sur la structure de la Société, les Assemblées Générales et les droits de vote.

Par ailleurs, à la disposition de l'ensemble des collaborateurs de Mercialys et remis à chaque nouvel entrant dans la Société, le code de conduite des affaires précise les règles de conduite applicables à chacun dans l'exercice de son activité professionnelle. Il contient des règles inspirées de la loi et de l'éthique, parmi lesquelles la prévention des conflits d'intérêts et la lutte contre la corruption.

# 6.2 UNE POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE VOLONTARISTE

## 6.2.1 Un programme de certification environnementale ambitieux

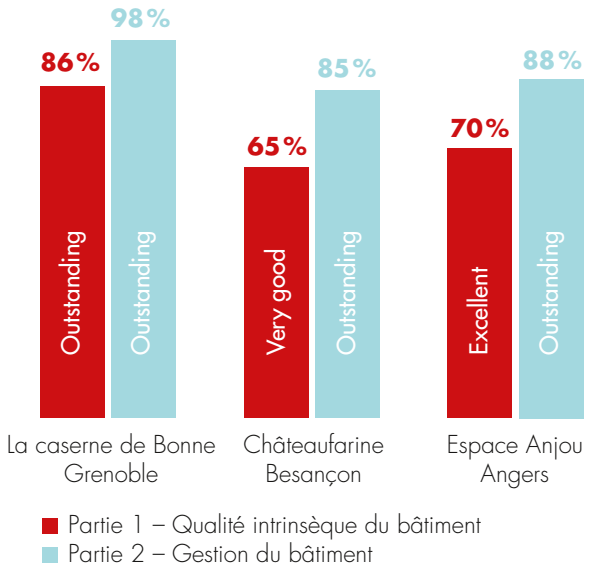
### 6.2.1.1 BREEAM IN-USE

En 2015, 30 % du patrimoine de Mercialys sera certifié BREEAM In-Use pour la partie exploitation.

En 2014, Mercialys a souhaité faire reconnaître l'excellence environnementale de l'exploitation de ses actifs. Elle a donc lancé un programme ambitieux de certification BREEAM In-Use de ses centres, avec l'objectif de certifier 30 % de son patrimoine en valeur au niveau le plus élevé de la certification (Outstanding) pour l'axe 2 du référentiel (partie Gestion) d'ici à fin 2015.

À fin février 2015, cet objectif est d'ores et déjà atteint.

Au 31 décembre 2014, trois centres commerciaux ont déjà été certifiés à un niveau Outstanding (cf. détail ci-dessous).




En plus d'avoir été certifié à un niveau Outstanding pour l'axe 2 du référentiel, la caserne de Bonne a atteint un niveau de performance exceptionnel : la caserne est le premier centre commercial certifié Outstanding sur les deux axes du référentiel. Il détient par ailleurs le record du score sur l'axe 2 du référentiel avec une note de 98 %. C'est notamment pour cela qu'il a été nominé au BREEAM Awards 2014, trophée remis par le BRE, l'organisme qui délivre la certification aux bâtiments les mieux notés et à la politique environnementale la plus aboutie pour chaque catégorie d'actifs (bureaux, commerce…).

### 6.2.1.2 BREEAM CONSTRUCTION

Mercialys adopte également la certification BREEAM pour ses nouvelles constructions, dont son projet de Toulouse Fenouillet, qui, dès son démarrage en 2014, s'est inscrit dans une démarche de certification environnementale de la construction BREEAM.

## 6.2.2 Des impacts environnementaux réduits

### 6.2.2.1 L'ÉNERGIE

#### 6.2.2.1.1 Les consommations d'énergie

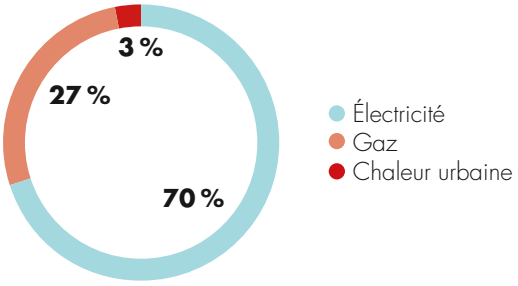
| 2014 | | Taux de couverture |
|---|---|---|
| Consommations totales d'énergie (en MWh) | 64 998 | 71 % |
| dont électricité | 45 612 | |
| dont gaz | 17 599 | |
| dont chaleur urbaine | 1 786 | |

*Les taux de couverture ci-avant sont calculés en pourcentage de la valeur vénale totale des actifs (cf. 6.5.1 – Note méthodologique).*

À périmètre constant, la consommation d'énergie des centres commerciaux a diminué de 12 % entre 2013 et 2014.

#### 6.2.2.1.2 Le mix énergétique

Les centres commerciaux de Mercialys utilisent essentiellement de l'énergie électrique (cf. diagramme ci-dessous).




#### 6.2.2.1.3 L'efficacité énergétique

La réduction des consommations énergétiques revêt un double intérêt pour Mercialys. D'une part, en consommant moins de ressources et en générant ainsi moins d'émissions de gaz à effet de serre à l'origine du changement climatique, la Société agit en faveur de la protection de l'environnement. D'autre part, en réduisant les consommations énergétiques de ses actifs, Mercialys protège ses locataires d'une augmentation du prix de l'énergie et fidélise ainsi ses preneurs.

Dans cette perspective, pour ses nouveaux projets, Mercialys développe une démarche de « conception bioclimatique » : en renforçant l'isolation et en favorisant l'éclairage naturel *via* des puits de lumière ou des toitures en shed (toitures en « dents de scie »), les besoins énergétiques du bâtiment sont automatiquement réduits. Cette démarche est formalisée dans le guide de conception architecturale des centres commerciaux Mercialys, remis aux architectes, maîtres d'œuvre et bureaux d'études missionnés par la Société. Les projets livrés en 2014, comme les extensions d'Espace Anjou ou de Chateaufarine illustrent pleinement cette démarche avec une large place donnée à l'éclairage naturel *via* les verrières et les puits de lumière.

Par ailleurs, Mercialys profite des rénovations de ses centres pour procéder à des opérations de modernisation de l'éclairage ou au remplacement de matériels par des équipements plus performants énergétiquement.

Mercialys travaille également à la réduction des consommations énergétiques de son patrimoine en exploitation. Sachant qu'un important gisement d'économies d'énergie réside dans la gestion de l'utilisation de l'énergie, les centres sont équipés de Gestions Techniques Centralisées (GTC) qui permettent un pilotage automatisé des équipements techniques afin d'optimiser les plages horaires de fonctionnement.

GreenYellow, filiale du groupe Casino spécialisée dans le développement des énergies renouvelables et l'efficacité énergétique, assure les missions suivantes pour l'ensemble des centres commerciaux de Mercialys depuis 2014 :

- la gestion et le suivi des consommations énergétiques du centre ;
- l'assistance technique et la veille réglementaire ;
- l'élaboration et la gestion d'appel d'offres concernant les contrats de fourniture et de transport d'énergie.

Le suivi régulier des consommations effectué par les équipes de GreenYellow permet de détecter toute variation anormale des consommations d'énergie. En cas d'anomalie, une alerte est donnée au Directeur technique concerné qui peut alors prendre les mesures correctives nécessaires. De plus, ce suivi permet également de réajuster les contrats s'il s'avérait que les puissances souscrites n'étaient pas adaptées.

| 2014 | | Taux de couverture |
|---|---|---|
| Intensité énergétique surfacique (en kWhef/m²) | 171 | 27 % |
| Intensité énergétique par visiteur (en kWhef/visiteur) | 0,42 | 63 % |

*Les taux de couverture ci-avant sont calculés en pourcentage de la valeur vénale totale des actifs (cf. 6.5.1 – Note méthodologique).*

À périmètre constant, l'intensité énergétique des centres du patrimoine Mercialys a diminué de 14 % entre 2013 et 2014.

#### 6.2.2.1.4 Le développement des énergies renouvelables

| 2014 | |
|---|---|
| Nombre de centrales installées sur le patrimoine Mercialys au 31/12/2014 | 22 |
| Puissante totale en fonctionnement sur le patrimoine Mercialys (en MW crête) | 49 |
| Production annuelle d'électricité photovoltaïque (en MWh) | 58 885 |
| Surface totale de panneaux solaires (en m²) | 249 449 |

*N.B. : les valeurs ci-avant sont rapportées à la part de Mercialys dans le centre.*

Mercialys favorise le développement des énergies renouvelables en installant des ombrières photovoltaïques sur les parkings de ses centres et des centrales solaires en toiture en coopération avec la société GreenYellow. Mercialys loue à la société une partie des toitures de ses centres commerciaux afin de produire de l'électricité photovoltaïque revendue par GreenYellow sur une durée de 20 ans à EDF, au travers d'un contrat d'achat. En effet, en raison du cadre réglementaire, l'énergie ainsi produite ne peut être autoconsommée sur place.

En 2014, trois nouvelles centrales photovoltaïques ont été installées sur les centres de Castres, Toulouse Fenouillet et Val-près-le Puy, portant ainsi à 22 le nombre total de centrales solaires installées sur le patrimoine de Mercialys. Ainsi, au 31 décembre 2014, 34 % des centres commerciaux Mercialys étaient équipés d'une centrale photovoltaïque. À fin 2014, ces centrales produisaient une énergie correspondant à 91 % de la consommation énergétique des centres commerciaux du périmètre courant.

Afin de sensibiliser les clients à l'importance de cette production et aux économies d'énergie et de gaz à effet de serre associés, un affichage de la production instantanée et de la production cumulée depuis l'installation de la centrale a été mis en place sur les façades des centres concernés.

### 6.2.2.2 LES DÉCHETS

#### 6.2.2.2.1 Les déchets de construction

En France, environ 70 % de la production annuelle de déchets est générée par les activités du secteur de la construction [1]. Or, certains déchets de chantier sont réutilisables sur site, voire recyclables. Consciente de cet enjeu, Mercialys œuvre à l'amélioration du tri des déchets sur ses chantiers, à l'optimisation des déchets de terrassement (déblais et remblais), ainsi qu'à la réutilisation sur site des matériaux de déconstruction. Pour ce faire, une charte chantier à faible impact environnemental est annexée aux marchés de travaux dans le cadre de la convention de prestation de services qui lie Mercialys à la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée de Casino. Cette charte impose contractuellement aux entreprises intervenant sur le chantier de procéder au tri sélectif des déchets et de nommer un responsable environnemental, en charge notamment de la formation et de la sensibilisation des équipes à l'importance du tri sélectif. Elle comprend également un certain nombre d'obligations qui doivent être respectées par les entreprises de travaux afin de réduire les nuisances associées au chantier (planification des tâches générant de fortes nuisances sonores, limitation des poussières et salissures, limitation des bruits d'équipements…).

La Société met également à disposition des maîtres d'œuvre intervenant sur ses chantiers, le recueil « gestion de la déconstruction, du recyclage et des déblais/remblais » du guide des bonnes pratiques environnementales, leur permettant d'étudier, en amont du projet, la possibilité de réutiliser les déchets de déconstruction sur site.

Ainsi, grâce à ce guide de bonnes pratiques, les déchets de démolition ont été réutilisés sur le projet de Toulouse Fenouillet.

#### 6.2.2.2.2 Les déchets d'exploitation

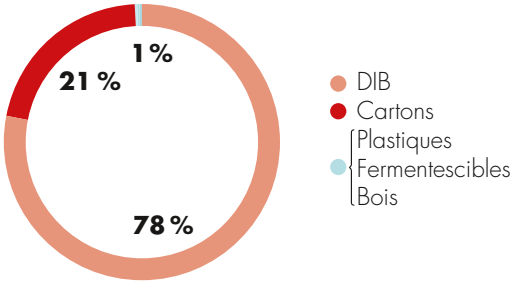
En tant que société foncière, Mercialys ne génère pas directement de déchets, en dehors des activités de ses collaborateurs dans les bureaux (papier, cartouches d'imprimantes…), ce qui représente de faibles quantités. Néanmoins, dans le cadre de l'exploitation de ses centres, la Société fait en sorte de proposer à ses locataires des solutions de tri adaptées à leur activité et au site.

*(1) Source : Plan National de Prévention des Déchets 2014-2020.*

Les centres sont également équipés de poubelles à plusieurs compartiments pour permettre aux visiteurs de trier leurs déchets.

| | 2014 |
|---|---|
| Quantités totales de déchets en tonnes | 6 389 |
| dont DIB | 4 995 |
| dont cartons | 1 341 |
| dont plastiques | 23 |
| dont fermentescibles | 23 |
| dont bois | 7 |

En 2014, les déchets produits par les preneurs de Mercialys étaient constitués de 78 % de DIB (Déchets Industriels Banals), de 21 % de cartons, et environ 1 % de plastiques, fermentescibles (matières organiques biodégradables) et bois (cf. diagramme ci-dessous).




| 2014 | | Taux de couverture |
|---|---|---|
| Taux de tri | 22 % | 70 % |
| Taux de valorisation | 21 % | |

*Les taux de couverture ci-avant sont calculés en pourcentage de la valeur vénale totale des actifs (cf. 6.5.1 – Note méthodologique).*

## 6.2.2.3 L'EAU

| 2014 | |
|---|---|
| Consommations totales d'eau (en m³) | 118 003 |
| Intensité eau (en m³ par visiteur) | 1,3 |

En matière de préservation des ressources en eau, Mercialys mène des actions en vue de réduire la consommation d'eau potable de ses centres commerciaux et d'améliorer la qualité des eaux rejetées dans le réseau public.

Pour diminuer les consommations d'eau de ses centres, dans le cadre de ses projets et lors des rénovations, la Société met en place des équipements hydro-économes pour les parties communes, tels que des urinoirs secs, des réducteurs de pression ou des chasses d'eau double flux. Ces dispositifs présentent un potentiel d'économie pouvant atteindre 80 % par rapport à des équipements « classiques ». Des cuves de récupération des eaux de pluie sont également installées. Elles permettent de réduire les besoins en eau du centre par la réutilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires, l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage du centre. Ainsi, en 2014, sur le centre de Quimper, l'eau de pluie récupérée et réutilisée pour alimenter les sanitaires du centre représentait 40 % de la consommation des toilettes du centre alimentées par ce dispositif.

Pour assurer la qualité de l'eau, le recueil « gestion des eaux pluviales » du guide des bonnes pratiques permet d'intégrer cette problématique dès la phase de conception du projet en prévoyant des réseaux séparatifs, la mise en place de bassins de rétention ou de noues végétalisées.

En phase exploitation, les eaux de ruissellement des parkings sont systématiquement prétraitées avant d'être déversées dans le réseau urbain à l'aide de séparateurs à hydrocarbures.

Afin d'assurer la puissance publique de la 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 régulier de la qualité des eaux rejetées au réseau. Au 31 décembre 2014, 13 conventions de rejet avaient été signées pour les centres commerciaux Mercialys et 9 dossiers étaient en cours.

## 6.2.2.4 L'EMPREINTE CARBONE DE MERCIALYS

### 6.2.2.4.1 L'empreinte carbone du patrimoine de Mercialys

Sauf incident d'exploitation, trois postes, classés par ordre d'importance décroissante, concentrent l'essentiel des émissions de gaz à effet de serre générées par un centre commercial [1] :

- les déplacements des visiteurs ;
- les consommations énergétiques du centre ;
- les fuites de fluides frigorigènes.

*(1) Hors production et transport des marchandises des preneurs.*

| 2014 | | Taux de couverture |
|---|---|---|
| Émissions totales de gaz à effet de serre (en tonnes $eqCO_2$) [1] | 6 182 | 50 % |
| dont émissions directes [2] | 3 410 | |
| dont émissions indirectes [3] | 2 772 | |

*Les taux de couverture ci-avant sont calculés en pourcentage de la valeur vénale totale des actifs (cf. 6.5.1 – Note méthodologique).*

| 2014 | | Taux de couverture |
|---|---|---|
| Intensité carbone surfacique (en kg $eqCO_2/m^2$) | 22,79 | 27 % |
| Intensité carbone/visiteur (en $kgeqCO_2$/visiteur) | 0,09 | 50 % |

*Les taux de couverture ci-avant sont calculés en pourcentage de la valeur vénale totale des actifs (cf. 6.5.1 – Note méthodologique).*

À périmètre constant, l'intensité carbone du patrimoine Mercialys a diminué de 14 % entre 2013 et 2014.

### 6.2.2.4.2 Les émissions de gaz à effet de serre liées au transport des clients

Mercialys réalise annuellement des enquêtes de satisfaction des clients de ses centres. Une question de cette enquête porte sur le mode de déplacement utilisé pour se rendre sur le centre, ce qui permet d'avoir les données du tableau ci-après.

| 2014 | | Taux de couverture |
|---|---|---|
| Part de visiteurs se rendant à voiture ou moto sur le centre | 83 % | 51 % |
| Part de visiteurs se rendant à vélo ou à pied sur le centre | 10 % | |
| Part de visiteurs se rendant en transport en commun sur le centre | 6 % | |

*Les taux de couverture ci-avant sont calculés en pourcentage de la valeur vénale totale des actifs (cf. 6.5.1 – Note méthodologique).*

En moyenne, 75 % des émissions de gaz à effet de serre générées par un centre commercial [4] sont imputables aux déplacements des visiteurs pour se rendre sur le site. Or, en 2014, sur 16 des 64 centres du patrimoine Mercialys [5], 16 % des visiteurs en moyenne sont venus sur le centre en mode de transport dits doux (à pied, à vélo ou en transport public). Consciente de cet impact environnemental majeur, Mercialys encourage ses clients à utiliser les transports en commun et le vélo. Des abris à vélos sont ainsi mis en place le long des entrées des centres et quand cela est possible, le tracé des pistes cyclables environnantes est prolongé sur le parking. De plus, quand la compagnie exploitante du réseau de transport en commun est équipée, un affichage en temps réel des horaires de passage des bus est prévu dans la galerie.

Mercialys agit également en faveur du développement de modes de transport moins carbonés. Elle installe ainsi des bornes sur les parkings de ses centres pour permettre aux propriétaires de véhicules électriques et hybrides de recharger leur voiture. Au 31 décembre 2014, 27 points de recharge sont ainsi mis gratuitement à la disposition des visiteurs des centres Mercialys.

Par ailleurs, des places de parking spécifiques, identifiées par un marquage au sol sont réservées aux visiteurs utilisateurs du covoiturage. En relayant ce service sur les sites Internet des centres, Mercialys encourage ainsi ses clients à adopter un mode de transport à la fois plus économique et plus écologique.

*(1) Les émissions totales de gaz à effet de serre sont plus faibles que celles liées à l'énergie car elles sont renseignées sur un périmètre plus restreint. En effet, pour calculer les émissions de gaz à effet de serre totales, il est aussi nécessaire d'avoir accès aux émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes.*
*(2) Sont incluses dans les émissions directes les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations de gaz et aux fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation.*
*(3) Sont incluses dans les émissions indirectes les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'électricité et de chaleur urbaine. À périmètre constant, les émissions totales de gaz à effet de serre du patrimoine Mercialys ont diminué de 14 %.*
*(4) Hors fabrication et transport des produits vendus par les enseignes.*
*(5) Représentant 51 % de la valeur du patrimoine Mercialys au 31 décembre 2014.*

#### 6.2.2.4.3 La connectivité des centres aux transports en commun

78 % des centres du patrimoine Mercialys sont situés à moins de 500 m d'une station de transport en commun. Consciente de cet atout majeur pour ses actifs, Mercialys mène un dialogue permanent avec les autorités locales à ce sujet, que ce soit lors de la création d'une nouvelle ligne de transport ou en amont d'un nouveau projet.

Au 31 décembre 2014, les centres du patrimoine Mercialys étaient en moyenne desservis par trois lignes de transport en commun (bus, tram ou tram-bus).

#### 6.2.2.4.4 Les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie

| 2014 | | Taux de couverture |
|---|---|---|
| Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie (en tonnes eq$CO_2$) | 8 789 | 71 % |
| dont électricité | 4 576 | |
| dont gaz | 3 854 | |
| dont chaleur urbaine | 359 | |

*Les taux de couverture ci-avant sont calculés en pourcentage de la valeur vénale totale des actifs (cf. 6.5.1 – Note méthodologique).*

En œuvrant pour la réduction des consommations énergétiques (cf. partie 6.2.2.1), Mercialys contribue également à la lutte contre le changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre associée.

#### 6.2.2.4.5 Les émissions de gaz à effet de serre liées aux fuites de fluides frigorigènes

| 2014 | | Taux de couverture |
|---|---|---|
| Émissions de gaz à effet de serre liées aux fuites de fluides frigorigènes (en tonnes eq$CO_2$) | 649 | 56 % |
| dont R22 | 133 | |
| dont R407C | 390 | |
| dont R410A | 126 | |

*Les taux de couverture ci-avant sont calculés en pourcentage de la valeur vénale totale des actifs (cf. 6.5.1 – Note méthodologique).*

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, générant ainsi dans l'atmosphère des émissions de gaz à effet de serre. En cas d'incident, ces fuites peuvent devenir la principale source d'émissions de gaz à effet de serre pour un centre commercial. Aussi, afin de détecter rapidement ces fuites, la fréquence du reporting des quantités de fluides rechargées demandée au prestataire en charge de la maintenance des installations de climatisation est désormais trimestrielle.

En 2014, le taux de fuite moyen des installations de climatisation présentes sur les centres Mercialys est de 5 %. Les émissions de gaz à effet de serre associées sont par conséquent relativement faibles, représentant 10 % des émissions totales de Mercialys.

En 2014, afin de sensibiliser les prestataires en charge de la maintenance des installations de climatisation à l'importance de l'impact environnemental de ces fuites de fluides, une charte de bonnes pratiques sur le confinement de ces installations a été annexée au contrat-cadre CVC (Climatisation Ventilation Chauffage) que Sudeco utilise dans le cadre de son mandat de gestion. Elle prévoit notamment le recyclage des fluides récupérés et le contrôle annuel de l'étanchéité des équipements.

#### 6.2.2.4.6 L'adaptation aux conséquences du changement climatique

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

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

#### 6.2.2.5 LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

Dans le cadre de la certification environnementale de ses actifs, Mercialys a diligenté plusieurs audits écologiques sur ses centres commerciaux. Les préconisations issues de ces audits ont alimenté la rédaction du contrat-cadre pour l'entretien des espaces verts, support de l'appel d'offres lancé en 2014.

Ainsi, ce nouveau contrat, commun à l'ensemble des centres Mercialys prévoit, *via* des clauses dédiées :

- la lutte contre les espèces invasives ;
- le recours privilégié à des espèces indigènes en cas de nouvelles plantations ou de renouvellement de plantes ;
- une diminution de la fréquence des tontes ;
- l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires, sauf exception afin de tendre vers une démarche « zéro phyto ».

Par ailleurs, en 2014, Mercialys a réalisé plusieurs études de pollution lumineuse. Ces études ont permis d'identifier les bonnes pratiques en matière d'exploitation et notamment sur la gestion de l'éclairage afin de réduire au mieux la gêne occasionnée pour la biodiversité.

## 6.2.3 La gestion des risques environnementaux

#### 6.2.3.1 LA POLLUTION DES SOLS PAR LES HYDROCARBURES

Certains des actifs appartenant à Mercialys hébergent des activités potentiellement polluantes, notamment des stations de distribution de carburants (stations-service).

Afin d'avoir une bonne vision du risque que ces installations représentent pour l'environnement, des campagnes d'investigations portant sur la qualité des sols et des eaux souterraines au droit des stations-service ont été menées. Elles ont permis à Mercialys de disposer d'un état « sites et sols pollués » de la totalité de son patrimoine métropolitain. Pour assurer la mise à jour de cette cartographie, des mesures de la qualité des eaux souterraines sont réalisées annuellement.

#### 6.2.3.2 LES ICPE

Sudeco, en charge du *Property Management* des centres Mercialys, gère la conformité réglementaire des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dans le cadre de son mandat de gestion, avec l'aide d'un assistant à maîtrise d'ouvrage de spécialité environnementale. Les actifs de Mercialys peuvent être concernés par deux rubriques de la nomenclature ICPE :

- la rubrique 2921 relative aux tours aéro-réfrigérantes ;
- la rubrique 1185 relative aux chlorofluorocarbures, halons et autres carbures et hydrocarbures halogénés.

# 6.3 UNE POLITIQUE SOCIALE DYNAMIQUE

En 2014, Mercialys continue de s'inscrire dans une dynamique d'innovation sociale. La Société poursuit sa lutte contre toutes les formes de discrimination, en s'appuyant sur un nouveau guide de bonnes pratiques, consacré aux discriminations liées à l'apparence physique. Une formation innovante au « management bienveillant » a également été élaborée afin de prévenir les risques psychosociaux.

Enfin, afin de favoriser l'accès des collégiens à des stages de découverte de 3e, un Guide d'accueil a été élaboré et est mis à la disposition de l'ensemble des collaborateurs.

## 6.3.1 L'emploi

### 6.3.1.1 LES EFFECTIFS

Mercialys dispose d'équipes en charge de la commercialisation, du marketing, de la communication, de la direction administrative et financière, de la RSE, du Commerce Éphémère et de l'*asset management* de ses actifs. Elle a confié un mandat de gestion à la société Sudeco qui assure le *property management* de ses centres commerciaux. De plus, dans le cadre de la convention de prestation de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino le 8 septembre 2005, Mercialys délègue les fonctions supports nécessaires à son fonctionnement (juridique, comptable…).

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Effectif total | 89 | 75 |
| dont CDI | 81 | 70 |
| dont CDD | 8 | 5 |

En 2014, les effectifs Mercialys ont été renforcés (augmentation de 19 % en effectif total) pour assumer les projets à venir de la Société, renforcer le management intermédiaire et tenir compte de l'augmentation de l'activité.

### 6.3.1.2 LES MOUVEMENTS DE PERSONNEL

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Total des embauches | 42 | 15 |
| dont CDI | 34 | 10 |
| dont CDD | 8 | 5 |
| Total des licenciements | 8 | 5 |
| Licenciements pour motif économique | 0 | 0 |
| Licenciements pour autres motifs | 8 | 5 |

En 2014, le turnover des CDI était de 24 %.

## 6.3.2 Les rémunérations

### 6.3.2.1 LES SALAIRES

La rémunération des collaborateurs de Mercialys se compose d'un salaire fixe et d'une rémunération variable. Cette dernière est corrélée à l'atteinte d'objectifs de trois types :

- les objectifs de groupe Mercialys ;
- les objectifs individuels, associés à la performance du collaborateur vis-à-vis des objectifs définis par son manager en début d'année ;
- les Attitudes et Comportements Managériaux (ACM), liés aux comportements et actes managériaux attendus par le groupe Mercialys pour chacun de ses salariés.
  Les ACM s'organisent autour de l'acronyme « LIDERS » : Leadership, Innovation, Décision, Engagement, Responsabilité client et Synergie.

#### 6.3.2.2 L'INTÉRESSEMENT ET LA PARTICIPATION

Les salariés de Mercialys bénéficient d'un accord sur l'intéressement. Cet intéressement est corrélé aux performances de la Société (croissance organique des loyers facturés et EBIDTA).

| | 2013 |
|---|---|
| Somme affectée au titre de l'intéressement du personnel du groupe Mercialys | 45 316 € |
| Somme affectée au titre de la participation du personnel du groupe Mercialys | 40 905 € |

Les sommes perçues au titre de l'intéressement et de la participation peuvent être placées dans le Plan d'Épargne Entreprise (PEE) ou le Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO), abondés par la Société.

#### 6.3.2.3 LES ACTIONS GRATUITES

Mercialys a instauré un plan d'attribution d'options et d'actions gratuites, afin de fidéliser ses collaborateurs les plus performants.

Ainsi, en 2014, 17 790 actions ont été distribuées à titre gracieux.

Pour plus de détails, se reporter à la section 2.16 du chapitre 9 (Notes aux états financiers consolidés).

### 6.3.3 L'organisation du temps de travail

La majorité des salariés Mercialys travaille à temps complet (88 %). Les salariés travaillant à temps partiel en ont fait la demande.

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Effectif en temps complet | 78 | 71 |
| Effectif en temps partiel | 11 | 4 |
| Taux d'absentéisme | 5 % | 9 % |

### 6.3.4 Le dialogue social

Les collaborateurs de Mercialys bénéficient d'un accord collectif de dialogue social. Ce dernier définit le rôle des différents acteurs qui y participent, détermine l'utilisation des techniques d'information et de communication et identifie les modalités de fonctionnement d'un dialogue social constructif.

Eu égard à la taille du groupe Mercialys, le dialogue social s'effectue par l'intermédiaire de délégués du personnel. En 2014, des élections ont eu lieu pour désigner deux délégués du personnel par société (Mercialys et Mercialys Gestion).

Les délégués du personnel sont conviés à des réunions mensuelles pour faire part de leurs questions ou recevoir de l'information de la Direction.

Par ailleurs, les salariés du groupe Mercialys sont couverts par les accords collectifs suivants, toujours en vigueur :

- l'accord sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes du 21 novembre 2011 ;
- l'accord sur l'emploi des personnes en situation de handicap du 21 décembre 2010 ;
- l'accord sur la prévoyance ;
- l'accord sur la santé et la sécurité au travail du 8 décembre 2010.

Tous les collaborateurs de Mercialys ont accès à ces accords collectifs depuis l'Intranet.

En 2014, afin d'enrichir ce dialogue social et de l'étendre à l'ensemble des salariés, plusieurs dispositifs ont été mis en place ou renforcés :

- la *newsletter* d'information interne, « Merynews » est désormais bimensuelle. Elle permet notamment de mettre en avant certains succès et de les partager avec l'ensemble des collaborateurs ;
- « Dialogue », une plateforme de consultation a été mise en place afin de permettre aux salariés d'adresser leurs questions à la Direction Générale ;
- des petits-déjeuners d'information ont lieu trimestriellement.

## 6.3.5 La santé et la sécurité au travail

Depuis plusieurs années, Mercialys s'est engagé dans une démarche dynamique de prévention en matière de santé et de sécurité au travail, avec des programmes relatifs à la sécurité et à la santé physique et psychique de ses collaborateurs. Des outils de communication spécifiques sont d'ailleurs utilisés pour informer les salariés en matière de santé et sécurité au travail : page dédiée sur l'Intranet, bulletins « actu santé sécu », affichage dans les locaux…

Quatre accords collectifs portant sur ce sujet s'appliquent aux salariés du groupe Mercialys :

- l'accord de méthode concernant la mise en place d'une démarche de prévention des risques psychosociaux du 22 janvier 2010 ;
- l'accord sur la santé et la sécurité au travail du 8 décembre 2010 ;
- l'accord de méthode concernant la mise en place d'une démarche de prévention de la pénibilité au travail du 22 novembre 2011 ;
- l'accord concernant la prévention de la pénibilité au travail du 4 juillet 2012.

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Nombre de maladies professionnelles | 0 | 0 |
| Nombre d'accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour | 1 | 1 |
| Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour | 8 % | 8 % |
| Taux de gravité des accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour | 0,03 % | 0,05 % |

En 2014, une formation au « management bienveillant » a été élaborée avec l'aide d'un médecin, spécialiste du bien-être en entreprise. L'objectif de cette formation est que les managers identifient les comportements managériaux qui permettent de développer la motivation de leurs collaborateurs tout en réduisant leur stress au travail. Un module de *e-learning* est accessible à l'ensemble des collaborateurs et cinq managers ont été formés à ce sujet en présentiel en 2014.

De plus, le groupe Mercialys a mis en place de manière volontaire une réduction de la carence employeur en faveur du collaborateur. Ainsi, tout salarié n'ayant qu'un seul arrêt de travail sur l'année se verra restituer le jour de carence à la fin de l'année.

Enfin, une attention particulière est donnée à la sécurité routière. Ainsi, un dispositif complet, incluant une plaquette d'information « le mémo de la route », un module de *e-learning* sur la prévention des risques routiers, un guide sur « les 10 gestes durables au volant » et des sessions de formation spécifiques, est en place pour sensibiliser les collaborateurs aux dangers de la route et leur rappeler les règles de bonne conduite.

## 6.3.6 La formation

### 6.3.6.1 LA POLITIQUE GÉNÉRALE DE FORMATION

Le groupe Mercialys s'appuie notamment sur un centre de formation qui propose une offre complète de formations techniques ou métiers : bureautique, management, linguistique, développement personnel, finance de l'immobilier…

Deux programmes de formation spécifiques concernent les managers et les dirigeants :

- ADEO : ce programme, dédié aux cadres supérieurs et dirigeants, associe la mise en œuvre de projets stratégiques et le développement des compétences visant à accroître l'efficacité opérationnelle : négociation, communication, gestion de projets, management… ;
- ADEINO : ce programme, conçu pour les managers propose un enseignement sur la stratégie d'entreprise et l'environnement économique ainsi qu'un séminaire de développement personnel.

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Nombre total d'heures de formation | 648 | 1 018 |
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié | 7,2 | 13,6 |

Il existe également un parcours de formation spécifique, destiné aux « Jeunes Talents ». Ce programme permet d'accompagner individuellement les nouveaux collaborateurs, issus des Grandes Écoles et de l'Université. Intégration, formation, gestion de carrière et mise en relation en sont les quatre piliers.

#### 6.3.6.2 LA SENSIBILISATION DES COLLABORATEURS À LA RSE

Les collaborateurs de Mercialys ont accès à un module de formation en *e-learning* sur le développement durable et la Responsabilité Sociale d'Entreprise (RSE).

Ils disposent en outre d'un guide des bonnes pratiques environnementales, afin de les aider à mieux prendre en compte les aspects environnementaux dans leur métier.

Ce dernier est composé des sept recueils thématiques suivants :

- la gestion des eaux pluviales ;
- l'efficacité énergétique ;
- l'intégration paysagère ;
- l'organisation d'un chantier à faible impact environnemental ;
- la gestion de la déconstruction et du recyclage d'un bâtiment ;
- la protection de la biodiversité et la consommation d'espace ;
- les matériaux et les achats durables.

Par ailleurs, un espace collaboratif dédié au développement durable et hébergé sur une base de données interne permet également aux collaborateurs de Mercialys de s'informer et d'échanger à propos de la réglementation, des bonnes pratiques du secteur ou d'initiatives innovantes.

Enfin, des formations spécifiques sont dispensées par la Responsable RSE à certaines équipes. Ainsi, en 2014, l'ensemble des *asset managers* et des Directeurs de centre ont été formés à la certification environnementale BREEAM In-Use.

Au-delà de ces formations métiers, des campagnes de sensibilisation à la protection de l'environnement « grand public » ont lieu au siège. Ainsi, en 2014, les salariés Mercialys ont été sensibilisés à la lutte contre le gaspillage alimentaire.

6

## 6.3.7 La diversité

La Société assure la promotion de la diversité en favorisant le recrutement de profils variés et en assurant l'égalité professionnelle à tous les niveaux. Le Label Diversité, délivré par l'AFNOR, renouvelé en 2012 et décerné pour quatre ans, témoigne de cet engagement.

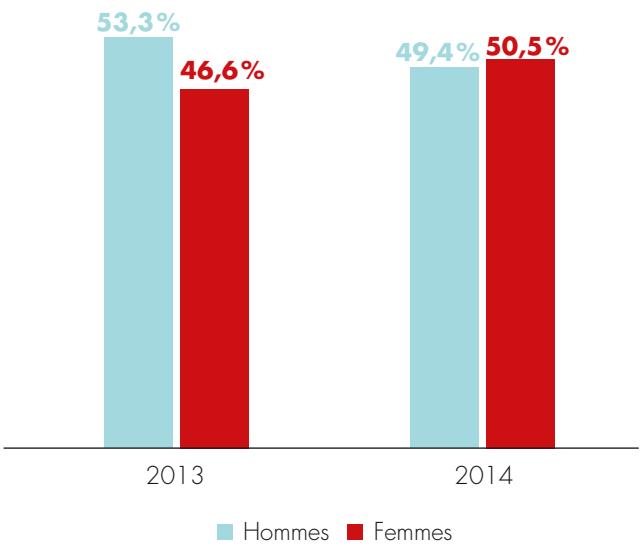
En 2014, le Groupe poursuit sa lutte contre les discriminations, engagement toujours inscrit dans une dynamique d'innovation. Ainsi, après l'élaboration et la diffusion aux managers d'un guide sur l'orientation sexuelle et l'identité du genre et d'un guide « gérer la diversité religieuse en entreprise », un guide contre les discriminations liées à l'apparence physique a été élaboré et diffusé en 2014.

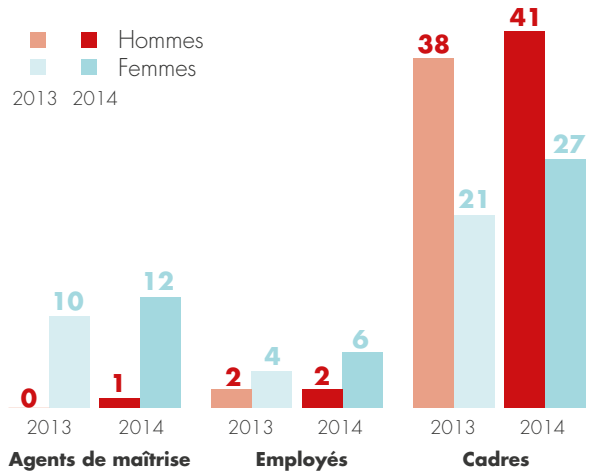
#### 6.3.7.1 GARANTIR L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES

En 2014, Mercialys a intégré le « podium » du palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises du SBF 120, réalisé à la demande du Ministère du Droit des Femmes. Ainsi, après avoir été classée 7e en 2013, la Société se hisse jusqu'à la 3e place en 2014. Cette performance est notamment due à la présence de quatre femmes au sein des onze membres du Conseil d'Administration de Mercialys.

La présidence des Comités d'Investissement et d'audit du Conseil d'Administration est également assurée par des femmes.

Les femmes représentent 50,5 % de l'effectif total de Mercialys, une part en augmentation de 4 points par rapport à l'année 2013.






À qualification égale et poste équivalent, il n'existe pas d'écart de rémunération entre les hommes et les femmes du groupe Mercialys. 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.

Par ailleurs, pendant les congés maternité et paternité, le groupe Mercialys complète le différentiel de salaire non pris en charge par la Sécurité sociale.

Afin d'aider les collaborateurs à concilier au mieux vie professionnelle et vie familiale, un livret d'information sur la parentalité, élaboré en partenariat avec l'Observatoire de la Parentalité en Entreprise est mis à leur disposition. Il renseigne sur les différents types de congés liés à la parentalité et sur les actions menées par le Groupe en la matière.

Les *managers* disposent d'un guide spécifique, destiné à les aider à gérer leur équipe tout en prenant en considération la situation familiale de leurs collaborateurs.

Témoignage de son engagement en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes, Mercialys a reçu en 2013, le label « égalité professionnelle ». Ce label, décerné par l'AFNOR après avis d'une commission associant l'État et les partenaires sociaux, récompense l'exemplarité d'organisations dans leur approche de l'égalité entre les hommes et les femmes.
Le label évalue l'organisation selon trois axes :

- la prise en compte de l'égalité professionnelle dans les relations sociales, l'information et la culture de l'organisme ;
- l'égalité dans la gestion des ressources humaines et le management ;
- l'égalité par la prise en compte de la parentalité dans le cadre professionnel.

### 6.3.7.2 FAVORISER L'INSERTION PROFESSIONNELLE DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

La politique du groupe Mercialys en matière d'emploi de personnes en situation de handicap est construite autour des actions suivantes :

- poursuivre le recrutement de personnes en situation de handicap sur tous types d'emplois, en renforçant notamment le développement de l'alternance et l'accueil de stagiaires ;
- contribuer à une meilleure accessibilité professionnelle et/ou numérique grâce à la nomination de référents qui détermineront le niveau d'accessibilité numérique souhaité pour les outils ;
- mener de nouvelles actions de sensibilisation des collaborateurs, comme la diffusion d'« Audicap », un module de sensibilisation au handicap auditif.

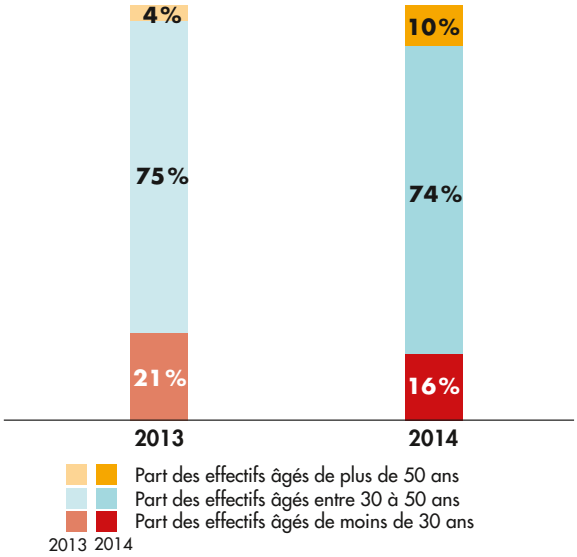
Au 31 décembre 2014, le groupe Mercialys comptait un collaborateur en situation de handicap au sein de ses effectifs.

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

### 6.3.7.3 SOUTENIR LE MAINTIEN DANS L'EMPLOI DES SENIORS ET L'INTÉGRATION DES JEUNES

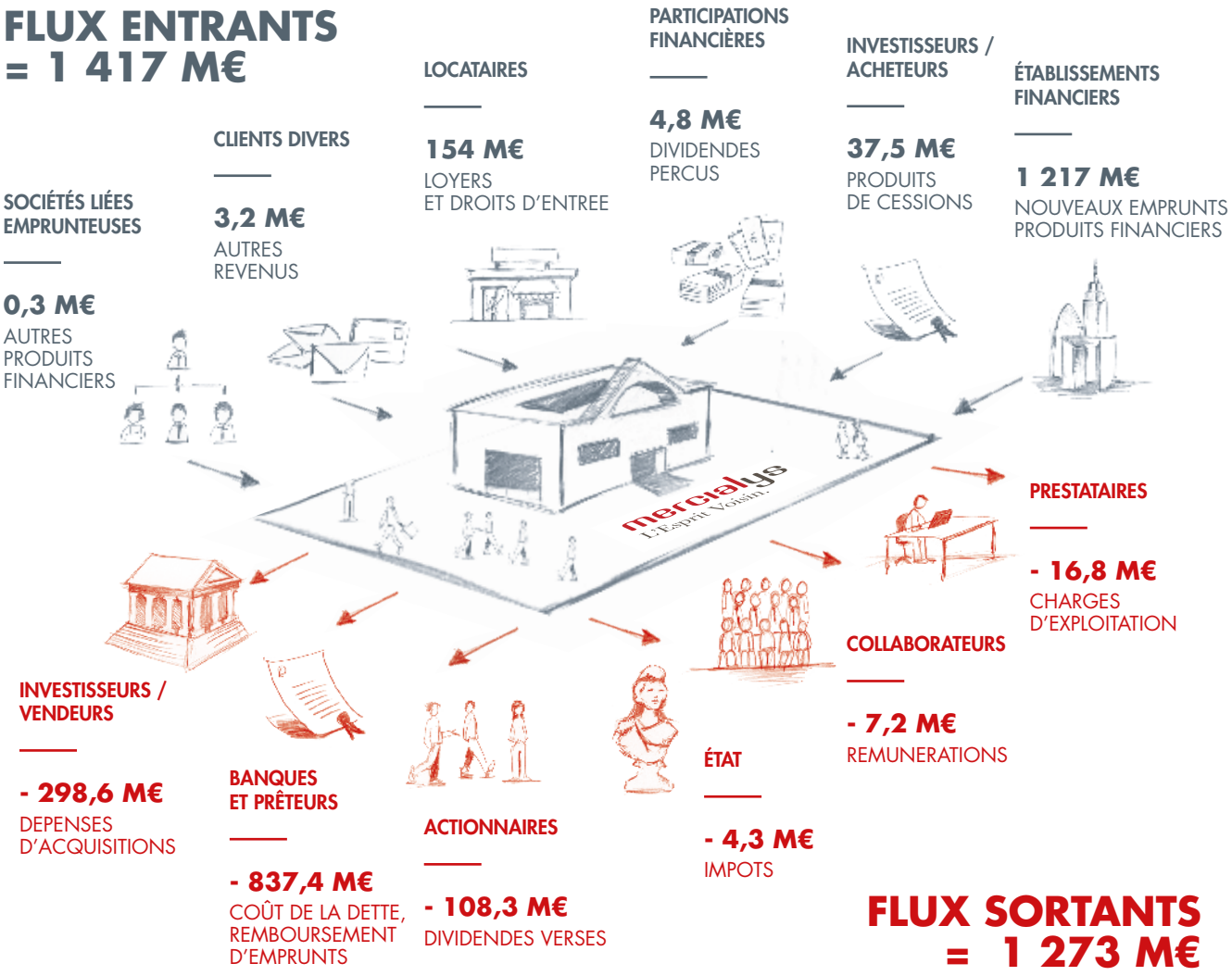
En signant l'accord collectif relatif au contrat de génération, la Société s'engage :

- à favoriser l'embauche et le maintien des salariés de plus de 50 ans dans l'emploi ;
- à encourager l'insertion durable des jeunes dans l'emploi ;
- à assurer la transmission des savoirs et des compétences entre les générations.



# 6.4 UN DIALOGUE PRODUCTIF AVEC TOUTES LES PARTIES PRENANTES

Mercialys compte de nombreuses parties prenantes : la société Sudeco, à laquelle elle a confié le *property management* de ses centres commerciaux, le groupe Casino, auquel elle délègue certaines fonctions supports nécessaires à son fonctionnement via la convention de prestation de services, ses locataires, enseignes nationales et locales, ses clients, ses prestataires et fournisseurs, les acteurs du territoire (associations et collectivités territoriales), les investisseurs et la communauté financière mais aussi les organisations professionnelles (la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, le Conseil National des Centres Commerciaux et l'European Public Real Estate Association).



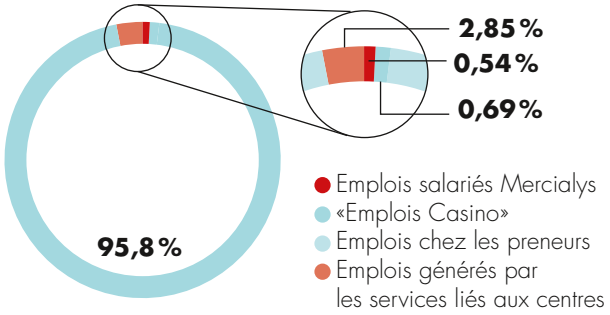

Foncière majeure de l'immobilier commercial, Mercialys a opté pour le régime fiscal SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée). Ce statut se reflète dans la distribution des revenus ci-dessus, les loyers représentant après les des revenus financiers, la source principale des revenus de Mercialys (11 % en 2014). Ce schéma illustre également la contribution économique de Mercialys à l'ensemble de la société, que ce soit par l'emploi créé directement (7,2 millions d'euros de masse salariale) ou indirectement ou par les impôts et taxes payés (4,3 millions d'euros).

## 6.4.1 Les acteurs locaux du territoire

### 6.4.1.1 LE CENTRE COMMERCIAL COMME CRÉATEUR ET CATALYSEUR DE L'EMPLOI

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

En 2014, il a été estimé, à l'aide d'un modèle, que Mercialys hébergeait plus de 16 000 emplois sur ses centres : 15 500 emplois seraient hébergés dans les boutiques des preneurs de Mercialys et environ 450 emplois seraient liés aux prestataires intervenant sur les centres (sécurité, nettoyage, assurance, maintenance et achat de consommables). Ces chiffres reposent sur une extrapolation à l'ensemble du parc de données terrains, à l'aide de ratios surfaciques et ratios Eurostat.




Chaque nouveau centre ou extension crée de nouveaux emplois suite à l'ouverture de nouvelles boutiques et à l'accroissement de la fréquentation.
Afin d'aider les enseignes dans leur recrutement, Mercialys organise, en amont de l'ouverture de l'extension de ses centres, une journée de rencontre avec des personnes en recherche d'emploi. Ainsi, en 2014, cinq forums de l'emploi ont eu lieu sur les centres de Lanester, Albertville, Clermont, Besançon et Angers.

Pour le centre de Nacarat à Clermont Ferrand, ce forum a pris une forme inédite avec le premier forum de l'emploi virtuel : les candidats déposaient leur CV en ligne après avoir consulté les offres, des entretiens étaient ensuite passés par téléphone. Ce e-forum de l'emploi a ainsi permis de recruter 11 nouveaux collaborateurs pour le centre commercial.

Au-delà de ces événements destinés à pourvoir les nouveaux postes générés par ses projets, Mercialys œuvre en continu en faveur de l'emploi en organisant des forums ou journées de l'emploi, en partenariat avec Pôle Emploi ou les Missions Locales.

Ainsi, le Forum de l'Emploi, organisé par la Direction de centre du Phare de l'Europe à Brest, en partenariat avec Pôle Emploi :

- 77 entreprises ont participé à l'événement ;
- 25 offres d'emploi ont été pourvues.

Autres actions récurrentes en faveur de l'emploi : les opérations « job dating ». Ces journées consacrées à l'emploi, en amont des fêtes de fin d'année et des périodes de soldes sont destinées à pourvoir les emplois générés par les pics d'activité des commerçants associés à ces événements. Ainsi, le centre Nîmes Cap Costières organise chaque année, deux journées « job dating ». En 2014, lors de ces journées, 16 enseignes, ont proposé 28 postes dont 17 ont été pourvus grâce à ces opérations.

### 6.4.1.2 LE CENTRE COMMERCIAL COMME ESPACE D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION

Les centres commerciaux du groupe Mercialys sont également des espaces privilégiés d'information et de sensibilisation. Journée de la sécurité intérieure, journée mondiale de la vue, journée des gestes qui sauvent sont autant d'événements relayés sur les centres. En offrant un espace dédié et un relais de communication local, les sites Mercialys permettent aux visiteurs d'être mieux informés sur ces sujets.

C'est ainsi qu'en 2014 une semaine « shopping vert » a été organisée sur le centre commercial La Valentine Grand Centre à Marseille, en partenariat avec les autres centres commerciaux de la zone. L'objectif de cet événement était de sensibiliser les clients à la protection de l'environnement *via* des stands d'information sur les transports en commun, des distributions de flyers sur les éco-gestes ou l'organisation de collectes de déchets.

### 6.4.1.3 LE CENTRE COMMERCIAL COMME RELAIS DU MILIEU ASSOCIATIF

Les centres commerciaux du groupe Mercialys accueillent régulièrement des associations sportives et caritatives pour des collectes de fonds, des opérations de promotion ou de sensibilisation.

La Banque alimentaire et les Restos du Cœur sont accueillis chaque année sur les centres commerciaux du groupe Mercialys pour leurs collectes de denrées alimentaires ou de jouets.

En 2014, un partenariat a été noué avec l'association Médecins du Monde qui s'est rendue sur quatre centres commerciaux afin de recruter de nouveaux donateurs.

En 2014, le soutien de Mercialys au tissu associatif local s'est incarné à travers « la Maison des Associations », espace mis à disposition des associations à titre gracieux au profit.

## 6.4.2 Les clients et les visiteurs

### 6.4.2.1 ASSURER LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DES VISITEURS

Afin de garantir la santé et la sécurité des visiteurs de ses centres commerciaux, Mercialys accorde une attention particulière à la maîtrise des risques techniques et sanitaires de ses centres.

#### 6.4.2.1.1 L'amiante

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

Enviroged abrite également l'ensemble des dossiers techniques relatifs à l'amiante. Mercialys dispose ainsi d'une vision d'ensemble de l'état d'avancement des actions conduites sur son patrimoine pour la gestion de l'amiante.

Au-delà des actions à mener dans le cadre réglementaire, Mercialys profite de toutes les opportunités (travaux, changement de locataire…) pour procéder aux travaux d'enlèvement de l'amiante.

#### 6.4.2.1.2 La légionelle

La contamination par la légionelle a lieu par inhalation de vapeur d'eau contenant des bactéries en suspension dans l'air. Les installations considérées à risque sur un centre commercial sont donc les tours aéro-réfrigérantes.

Mercialys accorde une attention particulière à ce risque : des procédures internes plus contraignantes que la réglementation en vigueur ont ainsi été mises en place (fréquence des mesures et seuil d'alerte retenu). L'intégration au sein du progiciel Enviroged (cf. description ci-dessus) permet d'obtenir en temps réel les résultats des prélèvements effectués par les laboratoires d'analyses. La moindre suspicion est ainsi détectée et gérée immédiatement.

Au 31 décembre 2014, aucune tour aéro-réfrigérante présente sur les centres Mercialys n'a fait l'objet d'un dépassement du seuil d'alerte.

Au-delà de la gestion du risque que ces installations sont susceptibles de générer, Mercialys essaie de supprimer définitivement ce risque, en remplaçant progressivement ces équipements. Ainsi, lors de l'extension d'Espace Anjou en novembre 2014, la tour aéroréfrigérante a été démantelée et remplacée par des *dry cooler* adiabatiques.

#### 6.4.2.1.3 Le risque d'attentat chimique

Mercialys assure également la protection de ses visiteurs contre les risques de contamination intentionnelle exceptionnelle de l'air, qu'elle soit de nature biologique ou chimique. En effet, en cas d'attaque, les systèmes de ventilation, initialement destinés à améliorer la qualité de l'air intérieur des centres, peuvent être à l'origine d'une rapide diffusion d'air vicié ou contaminé.

Afin de prévenir ce risque, l'ensemble des centres du patrimoine Mercialys ont donc fait l'objet d'un audit de sensibilité vis-à-vis du risque de contamination par voie aéraulique.

#### 6.4.2.1.4 Les risques naturels et chimiques

Tous les projets de Mercialys (création, extension/rénovation) font l'objet d'une analyse environnementale préalable dès la phase de faisabilité. Cette analyse multicritère intègre, entre autres thématiques, les risques naturels et technologiques. Elle permet de déterminer la sensibilité du projet vis-à-vis de ces risques. Lorsqu'un projet est concerné par un ou plusieurs de ces risques, une analyse approfondie est effectuée afin d'adapter le projet. Ces adaptations peuvent aussi bien concerner la conception (modification du plan masse, de l'altimétrie) que la réalisation (mesures de protection lors du chantier, techniques de construction adaptées…).

#### 6.4.2.1.5 L'accessibilité des centres aux personnes en situation de handicap

Pour assurer la sécurité de tous ses visiteurs et des salariés travaillant dans le centre, y compris les personnes en situation de handicap, la Société est attentive à l'accessibilité de ses centres commerciaux. À cet effet et en lien avec la loi du 11 février 2005, l'ensemble du parc Mercialys a fait l'objet d'un diagnostic d'accessibilité.

De plus, Mercialys profite de chaque projet d'extension et de rénovation de centre, pour réaliser les travaux préconisés dans le cadre du diagnostic. Cette démarche permet de rendre accessible la galerie dans son ensemble et pas uniquement les zones concernées par les travaux.

Des Agendas d'Accessibilité Programmée (Ad'AP) seront déposés en 2015 afin de mettre en accessibilité l'intégralité du patrimoine Mercialys.

#### 6.4.2.2 ENTRETENIR UNE BONNE RELATION CLIENTS

Mercialys évalue annuellement la satisfaction de ses clients *via* une enquête, baptisée le Baromètre de satisfaction clients. Au travers de cette enquête, les clients sont invités à se prononcer sur la qualité :

- de l'accès au centre ;
- du parking ;
- de l'ambiance du centre ;
- de l'offre commerciale ;
- des aménagements intérieurs ;
- des services proposés.

La note moyenne obtenue par les centres testés au sein du portefeuille Mercialys en 2014 est de 7,1/10.

En 2014, des questions portant sur les engagements du centre en matière de développement durable ont été ajoutées au questionnaire.
Ainsi,

- 50 % des clients des centres commerciaux Mercialys ont remarqué que le centre commercial faisait des efforts pour préserver l'environnement ;
- 36 % des clients des centres commerciaux Mercialys ont remarqué que le centre commercial faisait des efforts pour s'engager dans la vie locale.

De plus, afin d'améliorer le confort d'achat des clients et le confort de travail du personnel sur site Mercialys effectue, chaque année, des audits d'Excellence Opérationnelle. Ces audits couvrent plus de 130 critères, répartis en huit thématiques générales. Leur but est d'évaluer objectivement la qualité de service offerte ainsi que le confort des clients et du personnel. Pour ce faire, trois fois par an, un client mystère visite chaque centre. À l'issue de cette visite, une note est attribuée au centre pour chacun des critères préétablis.

Les rapports de ces audits sont ensuite transmis aux équipes opérationnelles pour analyse et mise en place d'actions correctives. En 2014, 16 centres commerciaux du groupe Mercialys ont fait l'objet des trois vagues d'audits d'Excellence Opérationnelle. Le score moyen obtenu par ces centres est de 83 %.

Pour être à l'écoute permanente de ses clients et répondre au mieux à leurs attentes, Mercialys met à leur disposition des boîtes à idées dans les centres pour qu'ils fassent part de leurs idées ou suggestions à la Direction de centre. Les clients des centres peuvent également interagir avec la Direction de centre Mercialys *via* les sites Internet et les pages Facebook des centres commerciaux.

#### 6.4.2.3 SENSIBILISER LES CLIENTS À LA RSE À L'AIDE DU LABEL « V »

En 2010, Mercialys s'est engagée dans la création d'un label de développement durable répondant aux attentes de ses clients. Le label, élaboré pour être lisible par les consommateurs, est organisé autour de trois piliers :

- l'insertion urbaine, paysagère et architecturale ;
- le renforcement du lien social ;
- la maîtrise des impacts environnementaux.

Chacun de ces piliers est décliné en thématiques pour lesquelles des critères objectifs, mesurables et quantifiables ont été élaborés. L'ensemble de ces critères constitue le référentiel du Label « V ».

Après quatre années d'existence, neuf centres labellisés et le lancement d'un programme de certification BREEAM In-Use, Mercialys a décidé de faire évoluer le Label « V » afin d'en faire un outil efficace de sensibilisation des clients et de le recentrer sur son volet sociétal.

### 6.4.3 Les commerçants et les enseignes

Au 31 décembre 2014, le portefeuille du groupe Mercialys comporte environ 2 % d'annexes environnementales au bail [1].

Les annexes environnementales ont été systématiquement adressées aux preneurs de plus de 2 000 m², concernés par l'obligation réglementaire. Pour les 23 baux concernés, seules huit annexes ont été renvoyées signées malgré les relances.

En 2014, des réunions spécifiques ont été organisées avec les enseignes pour leur présenter la démarche de certification BREEAM In-Use.

Plusieurs enquêtes de satisfaction des preneurs ont également été réalisées. Elles ont permis de constater une bonne satisfaction globale des occupants du centre et d'identifier des pistes d'amélioration spécifiques par centre.

*(1) 43 annexes sur la Caserne de Bonne et 8 annexes supplémentaires.*

### 6.4.4 Les fournisseurs et prestataires

Dans le cadre de son activité, Mercialys a recours à différents prestataires. Ces derniers peuvent être des filiales du groupe Casino en vertu de la convention de prestation de services signée avec le groupe en 2005.

Ainsi, comme cela est précisé dans la partie 2.3 du chapitre 7, Mercialys a confié le *Property Management* de ses centres commerciaux à la société Sudeco, filiale du groupe Casino. Certains services administratifs, financiers, juridiques auxquels Mercialys a recours sont également abrités au sein d'une filiale du groupe Casino, IGC Services. De plus, Mercialys s'appuie sur la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée du groupe Casino pour réaliser ses opérations de construction comme le prévoient les conventions de prestations de services et de partenariat signées avec le groupe Casino.

Certaines prestations intellectuelles, (communication, études, consultations juridiques), comme les prestations nécessaires au fonctionnement du centre (nettoyage, entretien des espaces verts, maintenance…) sont externalisées auprès de sociétés extérieures.

La politique d'achats responsables de Mercialys s'est illustrée en 2014 par la modification de deux contrats-cadres : le contrat CVC (Climatisation Ventilation Chauffage) et le contrat d'entretien des espaces verts. Une charte de bonnes pratiques sur le confinement a été ajoutée au contrat-cadre CVC. Des clauses environnementales permettant d'assurer une gestion raisonnée des espaces verts ainsi que des clauses sociales destinées à favoriser le recours à des salariés en situation de handicap ont été insérées.

### 6.4.5 La communauté financière

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



### 6.4.6 Les organisations professionnelles

Mercialys participe activement aux commissions développement durable d'instances professionnelles telles que la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) et le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux).

Les commissions développement durable de la FSIF et du CNCC sont l'occasion de partager les bonnes pratiques en matière de développement durable et de réaliser des projets communs porteurs, de progrès pour le secteur.

## 6.5 LE REPORTING EXTRA-FINANCIER

### 6.5.1 Note méthodologique

Les indicateurs figurant dans la partie RSE du document de référence Mercialys ont été sélectionnés pour répondre aux exigences externes en matière d'information extra-financière, qu'elles soient d'ordre réglementaire (article 225 de la loi Grenelle 2) ou sectorielles (GRESB, EPRA…).

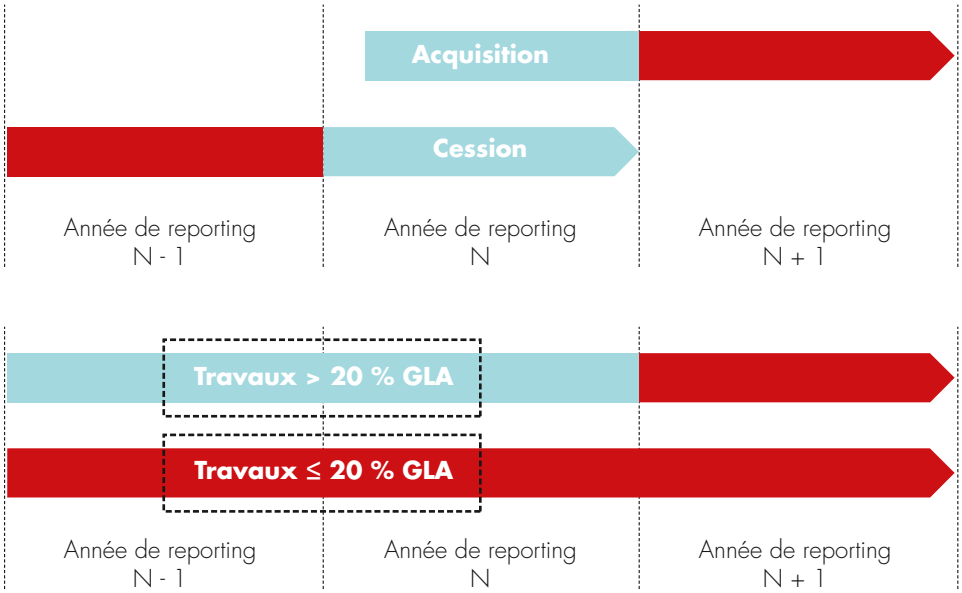
Le reporting extra-financier de Mercialys se conforme notamment au guide sectoriel de reporting RSE élaboré par le CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux).

#### 6.5.1.1 PÉRIMÈTRE DE REPORTING

##### 6.5.1.1.1 Périmètre de reporting courant

Le périmètre de reporting courant comprend les centres commerciaux figurant dans le patrimoine de Mercialys au 31 décembre 2014. Les OPCI dans lesquels Mercialys détient une quote-part supérieure à 40 % font également partie du périmètre de reporting. Sont exclus de ce périmètre les lots isolés détenus par Mercialys (type cafétéria ou grande surface spécialisée) ainsi que les centres commerciaux situés en Corse.

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




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

#### 6.5.1.1.2 Périmètre de reporting constant

Le périmètre de reporting constant comprend les centres commerciaux détenus et gérés pour le compte de Mercialys pendant 24 mois.

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

### 6.5.1.2 PÉRIODE DE REPORTING

Les indicateurs sont renseignés sur la période calendaire, du 1er janvier au 31 décembre 2014.

### 6.5.1.3 PRÉCISIONS SUR QUELQUES INDICATEURS

#### 6.5.1.3.1 Les consommations d'énergie

Il s'agit des consommations finales d'électricité, de gaz et de chaleur, payées et gérées par le *Property Manager* de Mercialys, Sudeco. 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.

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

La puissance totale en fonctionnement, la production annuelle et la surface totale de panneaux solaires installés sont rapportées aux parts de Mercialys dans chaque centre commercial.

#### 6.5.1.3.3 Les émissions de gaz à effet de serre

Il s'agit des émissions de gaz à effet de serre générées par :

- les consommations d'énergie (cf. définition ci - avant) ;
- les fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation du centre

Les facteurs de conversion utilisés pour obtenir les émissions de gaz à effet de serre générées par les consommations énergétiques sont issus de la Base Carbone. Ils sont rappelés dans le tableau ci-après.

| Énergie | Électricité | Gaz | Chauffage urbain |
|---|---|---|---|
| Facteur d'émission (en kg $CO_2$eq/kWh PCS) | 0,078 pour la France métropolitaine<br>0,78 pour La Réunion | 0,219 | 0,243 pour Valence<br>0,126 pour Grenoble<br>0,201 pour Paris |

### 6.5.1.3.4 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 Pouvoirs de Réchauffement Global (PRG) des différents gaz frigorigènes présents sur les installations sont issus de la Base Carbone. Ils sont rappelés dans le tableau ci-après.

| Fluide frigorigène | PRG (en kg équivalent $CO_2$) |
|---|---|
| R22 | 1 810 |
| R134 A | 1 430 |
| R407C | 1 770 |
| R410A | 2 090 |

### 6.5.1.3.5 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.

### 6.5.1.3.6 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.

### 6.5.1.3.7 L'évolution des rémunérations

Au moment de l'audit du reporting RSE, les augmentations annuelles moyennes des collaborateurs du groupe Mercialys n'avaient pas été arrêtées.

### 6.5.1.3.8 Les emplois hébergés par les centres Mercialys

Les emplois hébergés par les centres Mercialys comprennent :

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

## 6.5.2 Table de correspondance avec les thématiques de l'article 225 de la loi Grenelle 2

| Information sociale | Page |
|---|---|
| L'effectif total | 130 |
| La répartition des salariés par sexe | 133 |
| La répartition des salariés par âge | 134 |
| La répartition des salariés par zone géographique | Exclusion |
| Les embauches | 130 |
| Les licenciements | 130 |
| Les rémunérations | 130 |
| L'évolution des rémunérations | Exclusion |
| L'organisation du temps de travail | 131 |
| L'absentéisme | 131 |
| L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci | 131 |
| Le bilan des accords collectifs | 132 |
| Les conditions de santé et de sécurité au travail | 132 |
| Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail | 132 |
| Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles | 132 |
| Les politiques mises en œuvre en matière de formation | 132 |
| Le nombre total d'heures de formation | 132 |
| Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes | 133, 134 |
| Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées | 134 |
| La politique de lutte contre les discriminations | 133, 134 |
| La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives au respect de la liberté d'association | Exclusion |
| La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession | Exclusion |
| La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives à l'élimination du travail forcé ou obligatoire | Exclusion |
| La promotion et le respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives à l'abolition effective du travail des enfants | Exclusion |

| Information environnementale | Page |
|---|---|
| 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 | 122 à 129 |
| Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement | 132 |
| Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions | 129 |
| Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement | 125,126 |
| Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets | 125,126 |
| La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité | 125 |
| La consommation d'eau | 126 |
| L'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales | Exclusion |
| La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation | Exclusion |
| La consommation d'énergie | 124 |
| Les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique | 124,125 |
| Le recours aux énergies renouvelables | 125 |
| Les rejets de gaz à effet de serre | 127 |
| L'utilisation des sols | Exclusion |
| Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité | 129 |
| L'adaptation aux conséquences du changement climatique | 128 |
| Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement | Exclusion |

| Information sociétale | Page |
|---|---|
| L'impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional | 135 |
| L'impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales | 136,137 |
| 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) | 139 |
| Les actions de partenariat ou de mécénat | 136 |
| La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux | 136 |
| La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale | 139 |
| L'importance de la sous-traitance | 139 |
| Les actions engagées pour prévenir la corruption | 122 |
| Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs | 137 |
| Les autres actions engagées en faveur des droits de l'homme | Exclusion |

### 6.5.2.1. JUSTIFICATION DES EXCLUSIONS

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

- **L'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales**
  Le patrimoine du groupe Mercialys est uniquement situé en France. Ses centres commerciaux ne sont donc pas localisés dans des zones de stress hydrique (selon la définition de l'ONU, ce sont des régions pour lesquelles la disponibilité en eau par an et par habitant est inférieure à 1 700 $m^3$).
- **La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation**
  Compte tenu de la nature de ses activités, Mercialys n'achète pas directement de matières premières. Cependant, la Société est amenée à consommer indirectement des matières premières par ses opérations de construction. Un recueil de bonnes pratiques consacré à la gestion de la déconstruction et du recyclage d'un bâtiment et une charte chantier à faible impact environnemental pour améliorer le tri des déchets de chantier sont diffusés auprès des entreprises de travaux œuvrant sur ses chantiers.
- **L'utilisation des sols**
  En 2014, Mercialys n'a pas engendré d'artificialisation significative des sols.
- **Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement**
  Les principaux risques environnementaux identifiés sont corrélés à une activité d'exploitation.
  Au 31 décembre 2014, Mercialys n'a constaté dans ses comptes aucune provision pour risque environnemental.

# 6.6 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 2014, présentées dans le chapitre 6 du document de référence, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

## Responsabilité de la société

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la société (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure en introduction du chapitre 6 dans le document de référence et disponibles sur demande au siège de la société.

## Indépendance et contrôle qualité

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

## Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 4 personnes entre novembre 2014 et mars 2015 pour une durée d'environ vingt 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 de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 [2].

### 1. ATTESTATION DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS RSE

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

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

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

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

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

### 2. AVIS MOTIVÉ SUR LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RSE

#### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené six entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès

(1) *Portée d'accréditation disponible sur www.cofrac.fr*

(2) *ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information.*

de l'équipe Développement durable, 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 des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les Informations RSE que nous avons considérées les plus importantes [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 publiée (6 % pour l'électricité et 3 % pour le gaz).

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

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques professionnelles formalisées dans le Guide Sectoriel de Reporting RSE du Conseil National des Centres Commerciaux.

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

## Conclusion

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

## Observations

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

- Les indicateurs relatifs à l'énergie et au $CO_2$ couvrent des centres commerciaux en exploitation qui représentent respectivement 70 % et 50 % de la valeur vénale totale du patrimoine consolidé au 31 décembre 2014.
- La société a mis en place les procédures de reporting permettant le calcul de ratios d'intensité énergétique par $m^2$. Cet indicateur représente 27 % de la valeur vénale totale du patrimoine consolidé au 31 décembre 2014.
- Le reporting des volumes de déchets produits par les Centres Mercialys repose sur des extractions renseignées par les prestataires de collecte. La fiabilisation de ces extractions doit être renforcée avec les prestataires de collecte.

Paris-La Défense, le 6 mars 2015

L'Organisme Tiers Indépendant

ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé Développement durable

Bruno Perrin
Associé

*(1) Il s'agit des informations suivantes :*
*Environnement : consommations d'énergie du patrimoine, déchets d'exploitation, consommations d'eau, rejets de gaz à effet de serre.*
*Social : effectifs, absentéisme.*
*Sociétal : impact territorial en matière d'emploi et de développement régional, conditions de dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.*

*(2) Centres commerciaux de Quimper Glann Odet et Nîmes Cap Costières.*

6

## EN BREF

### UNE CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC CASINO RENOUVELÉE ET PROROGÉE JUSQU'EN 2017

COMMERCE ÉPHÉMÈRE

# 7 Organisation du groupe Mercialys et relations avec les autres sociétés du groupe Casino


**7.1 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE ... 150**

**7.2 RELATIONS AVEC LES AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO ..... 151**

7.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino ..... 151

7.2.2 Convention de Partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon ..... 152

7.2.3 Activités de Property management ..... 154

7.2.4 Convention de prestations de services avec Casino ..... 155

7.2.5 Convention d'avance en compte courant avec Casino ..... 156

7.2.6 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino ..... 157

7.2.7 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon ..... 157

7.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ..... 157

7.2.9 AFUL ..... 158

**7.3 FILIALES ET PARTICIPATIONS – ORGANIGRAMME DU GROUPE MERCIALYS ..... 159**

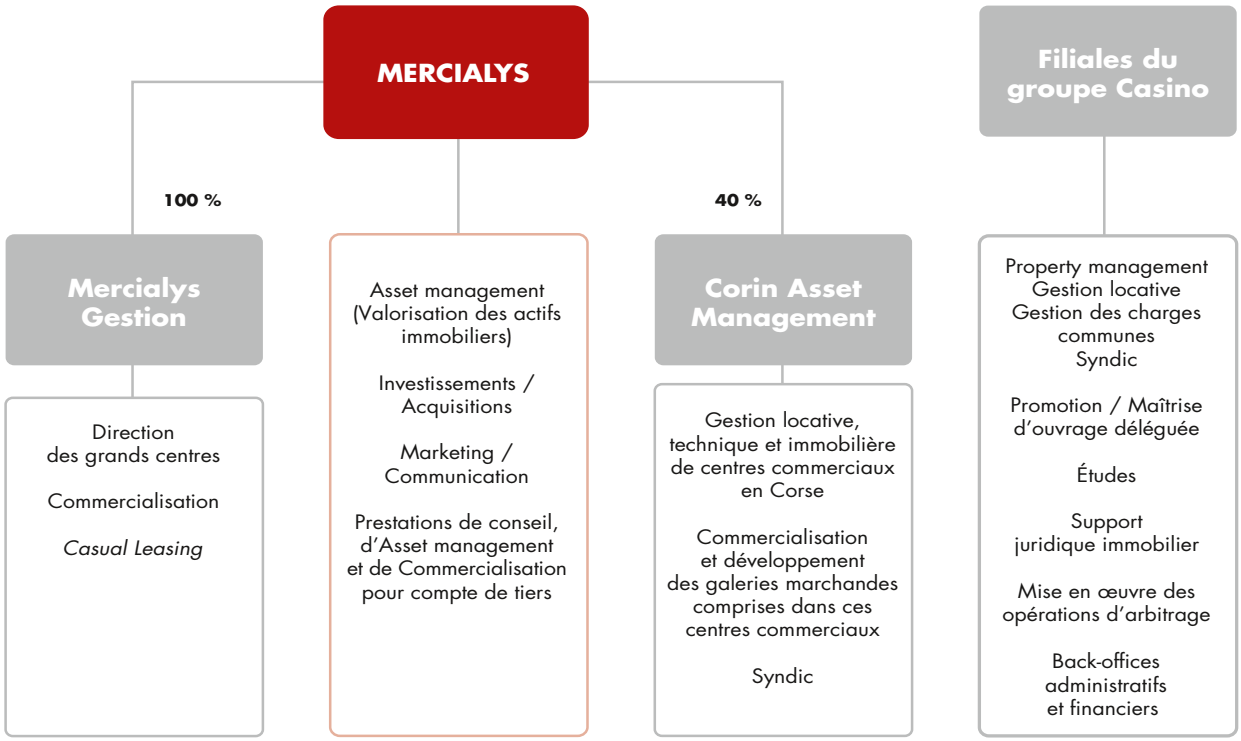
7.3.1 Filiales ..... 160

7.3.2 Participations ..... 162

# 7.1 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite sommairement dans le rapport du Président.

L'organigramme, ci-dessous, présente de façon synthétique la structure opérationnelle du groupe Mercialys, ainsi que les principales relations existantes (hors baux) avec des sociétés du groupe Casino :



# 7.2 RELATIONS AVEC LES AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

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

- un accès privilégié aux opérations de promotion d'actif immobilier commercial conduites par le groupe Casino (hors magasins alimentaires) et entrant dans le cadre de l'activité de la Société (cf. section 7.2.2) ;
- les activités de *Property management*, principalement liées à la gestion locative, la gestion des charges communes et aux activités de syndic (cf. section 7.2.3) ;
- des services administratifs et financiers (cf. section 7.2.4) ;
- des prestations de conseil pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux (cf. section 7.2.8).

Les principales conventions conclues par la Société avec Casino, Guichard-Perrachon ou des sociétés du groupe Casino sont présentées ci-dessous.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 11 février 2015, le Conseil d'Administration, dans le cadre du renforcement de la gouvernance de Mercialys, a autorisé la mise en place d'une procédure pour les Conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys et les parties liées (cf. section 5.1.4, page 90 du présent document).

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

- la Convention de Partenariat (cf. section 7.2.2),
- la Convention d'avance en compte courant (cf. section 7.2.5),
- les contrats de licence de marques (cf. sections 7.2.6 et 7.2.7),
- la Convention de prestation de conseil (cf. section 7.2.8) ;

Les autres conventions portent sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au sens de l'article L. 225-39 du Code de commerce.

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

### 7.2.1.1 BAUX CONCLUS AVEC CASINO RESTAURATION

Casino Restauration, filiale à 100 % du groupe Casino, exploite 39 points de restauration (dont 29 cafétérias totalisant 29 503 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.

35 baux ont une durée de douze ans et les loyers versés comportent une partie fixe indexée sur l'indice ILC (« Indice des Loyers Commerciaux »), correspondant au loyer minimum garanti et une partie variable additionnelle, fonction du chiffre d'affaires du locataire. Les baux conclus avec Casino Restauration présentent des modalités identiques à celles de la plupart des baux conclus par la Société, étant toutefois entendu que les cafétérias Casino ne sont pas tenues au versement d'un dépôt de garantie de loyers. L'exonération du paiement du dépôt de garantie serait toutefois caduque en cas de sortie de la société locataire du groupe Casino, de même que dans le cas où la participation du groupe Casino dans le capital de la société Casino Restauration deviendrait inférieure à 80 %, ainsi qu'en cas de vente totale ou partielle du fonds de commerce de la société Casino Restauration, ou de l'une ou plusieurs de ces exploitations, à une société étrangère au groupe Casino. En revanche, ces stipulations conserveront leur plein effet dans les cas où le bien loué deviendrait la propriété d'un tiers autre qu'une société du groupe Casino. Les frais de gestion locative et les grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil sont pris en charge par le locataire. Par ailleurs, chaque bail comporte une clause de mobilité permettant, en cas de restructuration d'un centre, de demander le déplacement de la cafétéria.

Les autres baux diffèrent de ceux précédemment mentionnés, notamment, sur les modalités suivantes :

- une durée de neuf ans ;
- prise en charge par la Société des frais de gestion locative et du paiement des grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil ;
- absence de clause de mobilité.

Les loyers facturés pour l'exercice clos en 2014 au titre des baux consentis par Mercialys à Casino Restauration se sont élevés à 7,3 millions d'euros contre 8,0 millions d'euros en 2013.

### 7.2.1.2 BAUX CONCLUS AVEC D'AUTRES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

Mercialys et ses filiales gèrent également des baux conclus avec diverses entités du groupe Casino (hors Casino Restauration) : Distribution Casino France, Banque du Groupe Casino, Pacam 2, Sodico 2, Poretta 2, Lion de Toga 2, Hyper Rocade 2, Floréal, et Monoprix utilisant divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2014 au titre de ces baux se sont élevés à 17,4 millions d'euros. Ils s'élevaient à 16,6 millions d'euros en 2013.

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 €/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 Green Yellow à Casino. Les baux conclus depuis 2010 ont une durée de 23 ans moyennant une redevance forfaitaire payable annuellement le 1er juillet de chaque année.

## 7.2.2 Convention de Partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon

Cette convention, signée le 2 juillet 2012, a mis fin ainsi à la précédente Convention de partenariat du 19 mars 2009. Elle est convenue pour une durée expirant le 31 décembre 2015. À l'issue de cette période, les parties se concerteront pour convenir des conditions de son éventuelle prorogation ou de son éventuel renouvellement.

Cette convention préserve les grands équilibres de la convention d'origine. Ainsi, le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la nouvelle Convention de Partenariat aux mêmes conditions financières.

Dans le cadre de cette Convention, Mercialys dispose notamment d'un pipeline sécurisé par un engagement réciproque en amont. Dans la précédente Convention, Mercialys bénéficiait d'une option d'achat, après obtention définitive des autorisations, sur les opérations de promotion de projets immobiliers de commerce non alimentaire développées par le groupe Casino en France.

Les parties ont réaménagé les termes et conditions de leur partenariat sur un périmètre correspondant au domaine d'activité de Mercialys (galeries marchandes et moyennes surfaces hors magasins alimentaires, c'est-à-dire supermarchés et hypermarchés).

Pour ce faire, les parties ont défini trois types de projets entrant ou pouvant entrer dans le champ d'application de la convention :

- les projets d'ores et déjà validés contractuellement (faisant immédiatement l'objet d'un engagement synallagmatique pour régir les conditions dans lesquelles interviendra la cession de chacun des projets ainsi identifiés par Casino à Mercialys au jour de leur achèvement prévu et au plus tard au 31 décembre 2015) ;
- les projets à confirmer (identifiés quant aux sites concernés mais non encore validés à ce stade et pour lesquels les parties prennent un engagement synallagmatique de faire leurs meilleurs efforts pour parvenir à leur validation, permettant ainsi de les poursuivre comme les projets du périmètre déjà validés) ;
- les nouveaux projets du périmètre dont l'horizon de réalisation et d'achèvement dépasse ou non le 31 décembre 2015 et qui pourront être ultérieurement inclus dans le champ de la nouvelle Convention de partenariat à la demande de Mercialys, dès lors que Casino viendrait à décider de les engager.

Le prix de vente prévisionnel d'une commande (projet à développer) est déterminé sur la base des loyers nets annuels afférents au projet, divisés par un taux de capitalisation, arrêté selon la typologie du projet concerné. Le prix fixé lors de la commande est ajusté au moment de la réitération de celle-ci, c'est-à-dire à la réalisation des conditions de commercialisation et d'obtention des autorisations administratives purgées de tous recours, (i) en remplaçant les loyers prévisionnels par les loyers d'ores et déjà contractuels, (ii) en ajustant les loyers prévisionnels au titre des lots non encore commercialisés, (iii) en intégrant le cas échéant, les paliers et franchises prévisionnels associés ou d'ores et déjà contractuels et (iv) en ajustant le taux de capitalisation retenu lors de la commande en fonction de l'évolution des taux de capitalisation applicables.

En effet, en vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, les taux de capitalisation, applicables dans le cadre de la Convention de Partenariat, sont révisés par les parties chaque semestre.

Les taux de capitalisation applicables pour les réitérations signées par Mercialys au second semestre 2014 étaient les suivants :

| | Centres commerciaux | | *Retail parks* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type d'actif | France continentale | Corse et DOM TOM | France continentale | Corse et DOM TOM | Centre-ville |
| Grands Centres Régionaux/Grands Centres Commerciaux (> 20 000 m²) | 6,1 % | 6,7 % | 6,7 % | 7,1 % | 5,9 % |
| Centres Locaux de Proximité (de 5 000 à 20 000 m²) | 6,6 % | 7,1 % | 7,1 % | 7,5 % | 6,2 % |
| Autres actifs (< 5 000 m²) | 7,1 % | 7,5 % | 7,5 % | 8,2 % | 6,7 % |

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys par rapport au 30 juin 2014, la grille du taux de capitalisation applicable pour le premier semestre 2015 est la suivante :

| | Galerie Marchande | | *Retails Parks* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type d'actif | France continentale | Corse et DOM TOM | France continentale | Corse et DOM TOM | Centre-Ville |
| Grands Centres Régionaux/Grands Centres Commerciaux (> 20 000 m²) | 6,0 % | 6,6 % | 6,6 % | 7,0 % | 5,8 % |
| Centres Locaux de Proximité (5 000 à 20 000 m²) | 6,5 % | 7,0 % | 7,0 % | 7,4 % | 6,1 % |
| Autres actifs (< 5 000 m²) | 7,0 % | 7,4 % | 7,4 % | 8,1 % | 6,6 % |

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.

Dans le cadre de la clause de « rendez-vous » prévue au sein de cette Convention de Partenariat, Mercialys et Casino ont conclu, le 12 novembre 2014, un acte modificatif à ladite Convention de Partenariat.

En effet, la stratégie de Mercialys évoluant d'un modèle unique, standardisé d'extensions de galeries marchandes à un modèle beaucoup plus vaste, plus différenciant et spécifique à chaque site, nécessitant pour être pleinement mis en œuvre d'être pensé en amont et intégré à la conception du projet, les parties ont jugé opportun de modifier la Convention de Partenariat pour donner de la visibilité au marché et se donner les moyens de mettre en œuvre la stratégie, (i) en alignant la convention aux évolutions des stratégies respectives de Mercialys et de Casino, (ii) en intervenant plus en amont et en proposant à Casino la réalisation de projets en adéquation avec la stratégie de Mercialys, (iii) en introduisant de la flexibilité concernant la définition des projets, la rapidité des processus de validation, la vision économique des projets et les modalités de fixation du prix d'acquisition en introduisant la notion de rentabilité interne du projet (« TRI »).

Aux termes de cet acte modificatif à la Convention de Partenariat, la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017 et comporte une clause de « rendez-vous » annuelle. Cet acte modificatif instaure :

- la faculté pour Mercialys de proposer de nouveaux projets qui seront étudiés par Casino puis suivis dans le cadre du Comité de Suivi ;
- une modalité alternative de détermination du prix calculé sur la base d'un TRI prévisionnel du projet avec pour objectif de viser des TRI cibles de l'ordre de 8 à 10 % ;
- la possibilité de mettre en place une procédure de validation accélérée des projets par la signature directe d'un acte authentique de vente après validation par les instances de gouvernance ;
- le renforcement de la clause de non-concurrence en ligne avec le business model de Casino : surface de vente des magasins alimentaires visés réduite à 1 000 m² (contre 1 500 m² auparavant) et ajout d'une clause de survie d'une durée de trois ans à compter de la cessation de la Convention.

Sur les 12 projets validés en 2012, cinq sont ouverts (représentant plus de 15 000 m² commerciaux développés sur ces deux dernières années) et trois autres vont débuter en 2015.

En 2014, la Société a acquis, dans le cadre de la Convention de Partenariat, les murs des hypermarchés de d'Angers, d'Anglet, de Fréjus, de Nîmes Cap Costières, de Quimper, d'Aix-en-Provence, d'Annecy Seynod et de Gassin la Foux.

## 7.2.3 Activités de Property management

Mercialys délègue à Sudeco, filiale à 100 % de L'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites, à l'exception de ses sites corses gérés par Corin Asset Management (cf. section 7.3.2.2), les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens, ainsi que la gestion administrative des associations ou groupements d'intérêt économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Depuis quelques années, Mercialys Gestion, se fait aussi élire dans cette dernière mission de gestion des associations de commerçants et/ou GIE (essentiellement sur les Grands Centres Commerciaux).

Créée en 1988, Sudeco est spécialisée dans l'activité de gestion locative et d'administration de biens. Elle intervient à titre principal pour le compte de la Société et du groupe Casino ainsi que pour d'autres clients propriétaires de galeries marchandes, principalement des investisseurs institutionnels. À ce jour, la quasi-totalité des actifs de la Société est gérée par Sudeco.

En ce qui concerne l'activité de gestion locative assurée par Sudeco, des contrats de mandat ont été conclus par site entre la Société et Sudeco. Au titre de ces mandats, Sudeco intervient comme mandataire de la Société, afin d'assurer la gestion locative des sites concernés et notamment : (i) la facturation, le recouvrement et le quittancement des loyers dus à la Société, (ii) le suivi et la vérification des engagements contractuels des locataires et (iii) sur instruction de la Société, la gestion administrative du renouvellement des baux arrivés à échéance (congé, offre de renouvellement et procédure de fixation du loyer et des conditions du nouveau bail). Au titre de ces mandats, Sudeco perçoit une rémunération exprimée en pourcentage des loyers encaissés à la fin de chaque trimestre civil échu. En cas de cession de fonds de commerce avec rédaction d'un nouveau bail et négociation d'un nouveau loyer, ou en cas de renouvellement de baux échus, Sudeco perçoit des honoraires correspondant à un pourcentage de la différence annuelle entre le nouveau loyer négocié et l'ancien loyer.

Dans le cadre de l'activité de gestion administrative des charges communes, des contrats de mandat ont également été conclus, par site, entre la Société et Sudeco.

En vertu de ces mandats, Sudeco procède à une répartition des charges communes générales et des charges privatives des locataires permettant à la Société de refacturer à chaque locataire la part qui lui incombe. Sudeco (i) établit le budget prévisionnel des charges et procède à leur recouvrement, (ii) participe à la négociation et à l'élaboration des contrats signés avec des prestataires de services, (iii) assure le suivi et la réalisation des prestations, (iv) souscrit aux contrats obligatoires (contrôle sécurité incendie, vérification des installations électriques) et (v) procède à l'arrêté des comptes en fin d'année. Sudeco peut également représenter la Société au sein de l'Association des commerçants ou du GIE et participe, lorsqu'elle en a été chargée par l'association ou le GIE, à l'animation du centre.

Sudeco fournit également à la Société un certain nombre de prestations particulières, notamment la surveillance et l'exécution des travaux exceptionnels et des grosses réparations.

Sudeco perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage du budget annuel. Pour la gestion des travaux, Sudeco perçoit une rémunération fixée selon un barème prenant en compte le type de travaux.

La rémunération due à Sudeco en cas de modification du règlement de jouissance, du règlement intérieur ou de tout autre document visant à réglementer la vie dans un centre commercial, fait l'objet d'une facturation d'honoraires distincte.

L'ensemble des mandats, qu'ils concernent la gestion locative ou la gestion des charges communes, présente les caractéristiques communes décrites ci-après.

La Société se réserve le droit de faire diligenter des opérations d'audit par un organisme tiers afin d'évaluer la qualité des prestations, le montant de la rémunération et le respect des obligations mises à la charge de Sudeco en vertu de chaque mandat.

Chacun des mandats est conclu entre la Société et Sudeco pour une durée initiale d'un an, renouvelable, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant un délai de prévenance de trois mois.

La Société est, en outre, en droit de résilier les mandats conclus avec Sudeco en cours, sous réserve du respect d'un préavis de trois mois. Par ailleurs, chacun de ces contrats est résiliable de plein droit, sans indemnité et sans préavis, au gré de la Société en cas de (i) non-respect des obligations légales et réglementaires mises à la charge de Sudeco (carte professionnelle, garantie financière), (ii) cessation de l'assurance professionnelle que Sudeco s'est engagée à maintenir tout au long de l'exercice de son mandat et (iii) en cas d'inexécution par Sudeco des obligations mises à sa charge.

Les honoraires versés par la Société et ses filiales à Sudeco en 2014 au titre de ses diverses missions sont restés stables à 5,1 millions d'euros, comme en 2013 (cf. note 2.25.b. de l'Annexe aux États financiers consolidés).

## 7.2.4 Convention de prestations de services avec Casino

Mercialys a conclu une Convention de prestations de services avec le groupe Casino le 8 septembre 2005 dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement.

Ces prestations peuvent être fournies par la société Casino, Guichard-Perrachon directement, ou par l'intermédiaire de l'une de ses filiales ou sous-filiales dans le cadre d'une relation de sous-traitance.

Aux termes de cette convention, la Société bénéficie d'assistance :

- en matière juridique ;
- en matière de ressources humaines ;
- en matière d'assurance : gestion des polices et des sinistres, en liaison avec la politique du groupe Casino, en accord avec la Société et en fonction de ses besoins de couverture ;
- en matière fiscale (établissement de l'ensemble des déclarations fiscales) ;
- en matière d'audit interne ;
- en matière comptable et financière (suivi et tenue de la comptabilité, établissement des comptes annuels et semestriels et, à la demande de la Société, préparation et suivi des informations dues aux marchés financiers) ;
- en matière de contrôle de gestion (tableaux de bord de gestion mensuels, semestriels et annuels, analyse de la performance par site, etc.) ;
- dans la gestion des relations avec les investisseurs et établissements financiers ;
- en matière d'ingénierie et d'opérations financières ;
- en matière de gestion de trésorerie et de gestion des opérations bancaires ;
- en matière immobilière (missions éventuelles de maîtrise d'ouvrage déléguée ; recours au cas par cas à la cellule de promotion immobilière de Casino par le biais de contrats de promotion immobilière classiques sur les opérations de restructuration du patrimoine de la Société ; recours à la cellule Études et Expansion du groupe Casino) ;
- en matière informatique (assistance et maintenance des outils, applications et infrastructures ; exploitation des systèmes d'information ; développements d'outils informatiques spécifiques).

Dans les situations susceptibles de générer des risques de conflits d'intérêts avec la Société, le prestataire 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.

En cas de désaccord entre les parties sur cette révision, la rémunération sera égale à celle de l'année précédente, indexée, à prestations identiques.

Pour 2014, le montant des prestations facturées s'élève à 1 302 milliers d'euros, hors taxes contre 1 011 milliers d'euros pour 2013 (cf. note 2.25.d. de l'Annexe aux États financiers consolidés).

La Société a la possibilité de faire procéder à une étude (« benchmark ») qualitative et financière des prestations, Casino s'engageant à prendre en compte les conclusions du benchmark pour proposer à la Société l'amélioration de la qualité et/ou des coûts des prestations.

Le coût des prestations particulières (conventions de compte courant, de gestion locative, de gestion des charges communes ou d'occupation de locaux) est défini dans le cadre de conventions spécifiques qui les régissent.

Pour les prestations de services conclues au cas par cas, telles que les conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée, de promotion immobilière et en cas de recours à la cellule Études et Expansion du groupe Casino, la rémunération du prestataire est fixée d'un commun accord, au cas par cas, sur la base de prix de marché.

La Société peut, à tout moment, résilier cette Convention de prestations de services, sans indemnité à sa charge, sous réserve d'observer un préavis de six mois. Ce délai est porté à douze mois dans l'hypothèse où l'arrêt d'une prestation entraînerait, à la charge de Casino, l'obligation de prendre des mesures particulières nécessaires à la réversibilité de la prestation concernée.

Le groupe Casino peut, de son côté, résilier cette convention sous réserve d'observer une période de préavis de douze mois.

Conformément aux dispositions de la 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 a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 11 mars 2015, laquelle vient se substituer à la Convention de prestations de services du 8 décembre 2005.

Aux termes de cette nouvelle convention, Mercialys bénéfice d'assistance :

- en matière de gestion administrative : juridique, ressources humaines, assurance et fiscalité ;
- en matière de comptabilité-finance : comptabilité, établissement des comptes annuels sociaux et des comptes consolidés annuels et semestriels, ingénierie et opérations financières, analyse et suivi des risques financiers, gestion des opérations bancaires et de trésorerie, assistance dans le pilotage de la structure financière, gestion et renouvellement des financements bancaires et obligataires, gestion du risque de taux ;
- en matière immobilière : gestion locative des actifs de la Société, gestion des charges communes, missions éventuelles de maîtrise d'ouvrage déléguée, recours au cas par cas à la cellule de promotion immobilière de Casino par le biais de contrats de promotion immobilière classiques sur les opérations de restructuration du patrimoine de la Société, recours à la cellule Etudes et Expansion du groupe Casino ;
- en matière informatique : assistance, maintenance et évolution des outils, applications et infrastructures, exploitation des systèmes d'information, accès au support hotline, gestion du parc micros, gestion de la téléphonie (abonnements et équipements) ainsi que 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 4ème 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.

Pour 2015, la rémunération forfaitaire annuelle versée par Mercialys à Casino a été fixée à un montant de 1,95 millions d'euros.

Dans le cadre de la procédure d'examen des conventions entre parties liées, cette nouvelle convention a été examinée par le Comité d'Audit qui a émis un avis favorable.

## 7.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino

Mercialys a conclu le 25 juillet 2012 une nouvelle Convention d'avance en compte courant avec la société Casino, Guichard-Perrachon aux termes de laquelle Casino consent à Mercialys une ouverture de crédit d'un montant maximal de 50 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2013) pouvant être mise à disposition de Mercialys sous formes d'avances dans les conditions suivantes :

- faculté pour Mercialys d'obtenir des avances en valeur jour dans la limite d'un encours cumulé de découvert de 10 millions d'euros, rémunérées au taux Euribor 1 mois majoré d'une marge de 70 points de base, révisable annuellement à la date anniversaire de la convention en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge A). Ainsi, au 25 juillet 2013, cette marge a été ramenée à 0,60 % l'an ;
- faculté pour Mercialys d'effectuer des tirages d'une durée allant d'une semaine à 3 mois et d'un montant minimum de 10 millions d'euros, rémunérée au taux Euribor [(1)] majoré d'une marge de 120 points de base (marge B).

Ce compte courant est ouvert dans les livres respectifs de Casino et de la Société et enregistre tous versements, retraits ou avances de sommes qui peuvent être effectués réciproquement entre elles.

Le 26 février 2015, Mercialys, Casino-Guichard-Perrachon et Casino Finance ont conclu un acte modificatif à ladite Convention d'avance en compte courant aux termes duquel la convention est prorogée jusqu'à fin décembre 2017 et :

- Casino Finance, filiale de Casino, Guichard-Perrachon et entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino est substituée, dans les droits et engagement de cette dernière ;
- la marge B est ramenée de 120 points de base à 85 points de base ;
- une commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge, en ligne avec le mécanisme la ligne de crédit revolving bancaire de Mercialys est instaurée.

Les autres termes de la convention demeurent inchangés.

*(1) Taux de référence : Euribor 1 mois si la durée du tirage est inférieure ou égale à 1 mois ; Euribor 2 mois si la durée du tirage est supérieure à 1 mois et inférieure ou égale à 2 mois ; Euribor 3 mois si la durée du tirage dépasse 2 mois.*

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

Mercialys a conclu le 8 septembre 2005 un contrat de licence de marque avec la société L'Immobilière Groupe Casino aux termes duquel cette dernière concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif à Mercialys portant sur la marque « Cap Costières » déposée à l'Institut National de la Propriété Industrielle le 14 octobre 2002, enregistrée sous le numéro 02 3 188 709 dans la classe 35.

Cette licence est consentie *intuitu personae*, pour le seul territoire français et pour une durée initiale de dix ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Dans le cas où L'Immobilière Groupe Casino souhaiterait céder cette marque, la Société bénéficie alors d'un droit prioritaire d'achat qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours.

En cas de faute grave ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse durant un délai de huit jours.

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

Mercialys a conclu le 24 mai 2007 un contrat de licence de marques avec la société Casino Guichard-Perrachon aux termes duquel Casino concède, à titre gratuit, à Mercialys, un droit d'exploitation non exclusif portant sur les marques françaises identifiées ci-dessous :

| Marque | Date de dépôt | Numéro d'enregistrement | Classes |
|---|---|---|---|
| BEAULIEU (dénomination) | 23/01/2006 | 06 3 405 097 | 16, 35 et 36 |
| BEAULIEU… pour une promenade (visuel en couleurs) | 21/03/2006 | 06 3 417 884 | 16, 35 et 36 |
| NACARAT (dénomination) | 20/01/2006 | 06 3 404 612 | 16, 35 et 36 |
| NACARAT (visuel en couleurs) | 27/01/2006 | 06 3 406 367 | 16, 35 et 36 |

Cette licence est consentie *intuitu personae*, pour le seul territoire français et pour une durée initiale de dix ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction d'année en année, chaque partie conservant toutefois la faculté de mettre fin au contrat, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Dans le cas où Casino souhaiterait céder l'une (ou plusieurs) des marques objets du contrat, la Société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de la (ou des) marque(s) qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours. En cas de faute grave ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse durant un délai de huit jours.

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

Dans le cadre du programme de création de valeur immobilière et commerciale (dit programme « L'Esprit Voisin »), les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion ont conclu le 25 juillet 2007, une Convention de prestation de conseil avec la société Mercialys Gestion qui avait constitué une équipe composée de spécialistes de la valorisation de patrimoines immobiliers.

Dans le cadre du contrat, Mercialys Gestion, en sa qualité de prestataire, intervenait comme assembleur et coordinateur d'un projet transversal.

Les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion assurent la maîtrise d'œuvre de la réflexion et des prestations confiées. Elles mettent également en œuvre les plans d'action définis en commun et assurent la maîtrise d'ouvrage des travaux.

La Convention de prestation de conseil est conclue *intuitu personae*, pour une durée initiale de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour des périodes d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Par avenant du 26 juillet 2008, la société Alcudia Promotion a été substituée à la société IGC Promotion dans ses droits et obligations au titre de la Convention de prestation de conseil et la rémunération due à la société Mercialys Gestion a été augmentée de 3 % pour être fixée à 1 443 030 euros hors taxes, dont 322 390 euros supportés par Mercialys, avec effet au 8 février 2008.

Par avenant du 7 décembre 2009, la rémunération annuelle due à la société Mercialys Gestion a été augmentée de 1 % pour la fixer à 1 457 460 euros hors taxes, dont 325 614 euros supportés par Mercialys, avec effet au 1er janvier 2009.

Suite au transfert des équipes en charge de l'Asset management, du marketing et de la communication de la société Mercialys Gestion vers la société Mercialys, le 1er juin 2010, la société Mercialys a été substituée à la société Mercialys Gestion dans ses droits et obligations résultant de la Convention de prestation de conseil.

Pour la prestation de conseil, les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont convenu de payer à Mercialys une rémunération d'une base annuelle d'un montant de 1 170 600 euros hors taxes, révisable chaque année d'un commun accord entre les parties.

Au titre de 2014, les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont payé à Mercialys une rémunération d'un montant de 1 171 milliers d'euros hors taxe contre 1 170 milliers d'euros hors taxes en 2013.

## 7.2.9 AFUL

Parmi les actifs immobiliers apportés en octobre 2005 par L'Immobilière Groupe Casino, un très grand nombre fait l'objet de divisions en volumes et est organisé en AFUL (« Association Foncière Urbaine Libre »), dans laquelle chaque membre dispose d'un nombre de voix proportionnel aux surfaces existantes dans le volume dont il est propriétaire. Suivant la nature des décisions à prendre, l'Assemblée Générale de l'AFUL statue à la majorité simple, la majorité absolue, la majorité des deux tiers des voix ou à l'unanimité.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont en principe prises à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Cependant, la décision d'autorisation d'installation d'une enseigne ou d'une antenne ou d'instauration d'un stationnement payant sur le parc de stationnement est prise à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'AFUL. À défaut de décision prise à la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité simple.

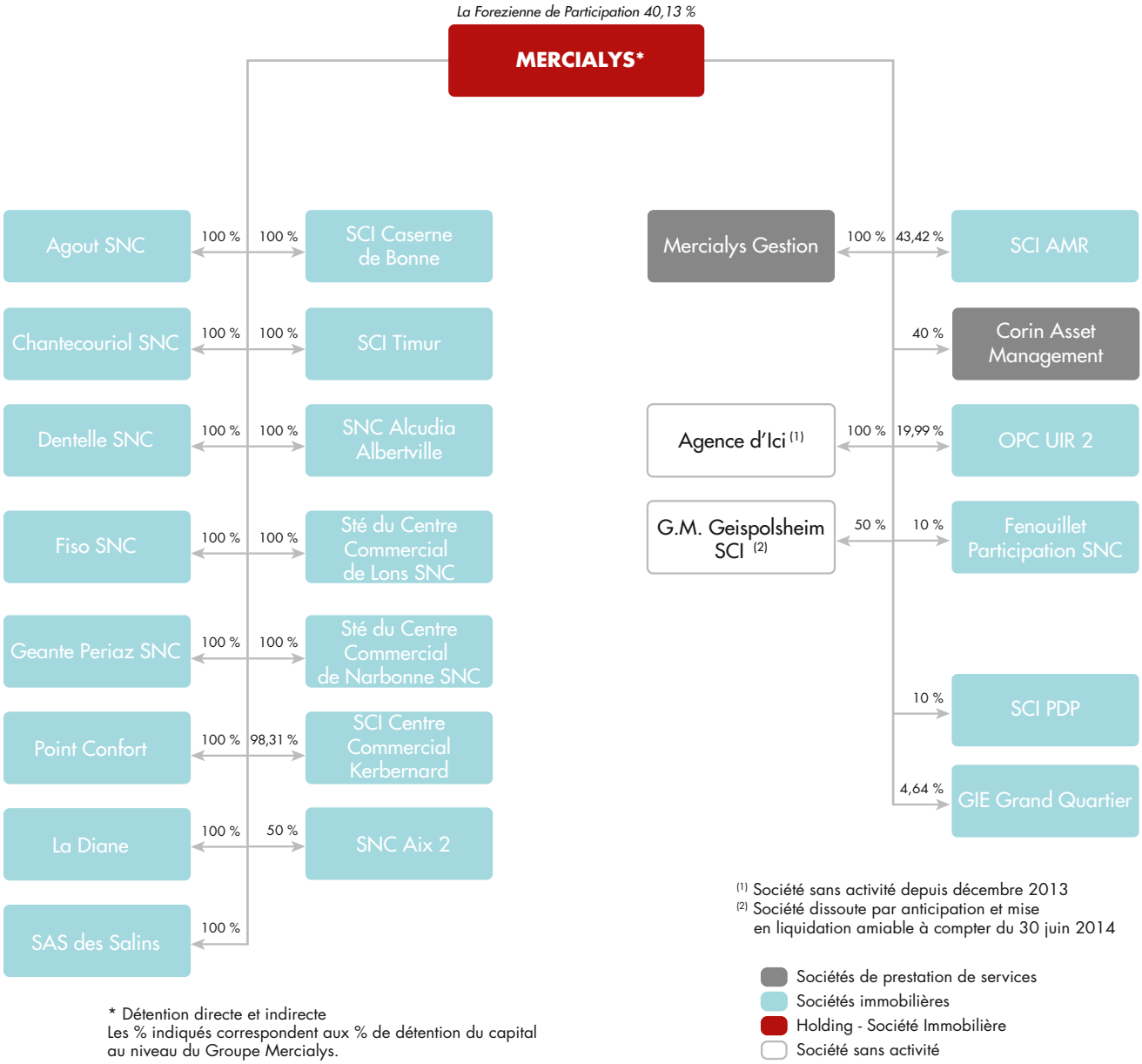
Les décisions relatives aux travaux d'amélioration, à la création d'équipements nouveaux, à l'extension du parking ou l'amélioration des accès extérieurs au parking ou encore à l'action en exécution forcée des dispositions, autres que le recouvrement des charges, de l'état descriptif de division en volumes ou du règlement intérieur du centre commercial, sont prises à la majorité des membres de l'AFUL représentant au moins les deux tiers des voix. La décision relative à la modification de ces deux actes est également prise à la majorité des deux tiers. Enfin, la modification de la répartition des charges, autre que résultant d'une modification de la consistance d'un volume, est prise à l'unanimité des voix des membres de l'AFUL.

# 7.3 FILIALES ET PARTICIPATIONS – ORGANIGRAMME DU GROUPE MERCIALYS

L'organigramme ci-dessous présente la structure du groupe Mercialys composé de 16 filiales et des participations dans neuf sociétés. La quasi-totalité des actifs immobiliers est détenue en direct par la société-mère à l'exception de quelques actifs détenus par l'intermédiaire de filiales, toutes implantées en France.

En 2014, il n'y a eu aucune prise de contrôle par Mercialys. En revanche, Mercialys a cédé sa filiale Fenouillet Immobilier et a pris une participation minoritaire dans la SNC Fenouillet Participations lors de sa constitution.

Le tableau des filiales et participations figure à la note 21 de l'Annexe aux comptes sociaux de Mercialys. Outre le chiffre d'affaires réalisé et le résultat de l'exercice, ce tableau indique notamment, pour chacune des sociétés, les capitaux propres, la valeur d'inventaire des titres et les dividendes encaissés.




* Détention directe et indirecte
Les % indiqués correspondent aux % de détention du capital au niveau du Groupe Mercialys.

# 7.3.1 Filiales

## 7.3.1.1 SOCIÉTÉ DE PRESTATION DE SERVICES

### 7.3.1.1.1 Mercialys Gestion

Cette filiale regroupe les activités de gestion des Grands Centres Commerciaux, de commercialisation des galeries marchandes et de développement du *Commerce Éphémère*.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 6,2 millions d'euros contre 5,2 millions d'euros en 2013. La perte de l'exercice 2014 ressort à 16 milliers d'euros, contre 1 100 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

## 7.3.1.2 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

### 7.3.1.2.1 Agout SNC

La société Agout est propriétaire d'un volume dépendant d'un ensemble immobilier à usage commercial situé à Castres (Tarn) au sein duquel une extension de la galerie marchande représentant une surface de 2 350 m² ouverte au public en mai 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 767 milliers d'euros contre 619 milliers d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 266 milliers d'euros, contre 130 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

### 7.3.1.2.2 Chantecouriol SNC

La société Chantecouriol est propriétaire de volumes dépendant d'un ensemble immobilier situé à Valence (Drôme), au sein desquels une extension de la galerie marchande est en projet, permettant la création de 1 290 m² GLA de boutiques.

Pour la réalisation de ce projet, elle a obtenu une autorisation de la CDAC en date du 18 janvier 2008 et un permis de construire en date du 15 mai 2009. Une nouvelle demande de permis de construire a été déposée en date du 27 octobre 2009.

La société bénéficie d'une garantie locative accordée par la société Plouescadis depuis le 1er mai 2011 d'un montant annuel de 540 milliers d'euros devant courir jusqu'à l'ouverture de l'extension.

En 2014 comme en 2013, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 540 milliers d'euros. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,5 millions d'euros contre 538 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

### 7.3.1.2.3 Dentelle SNC

La société Dentelle est propriétaire de diverses parcelles de terrain situées sur les Communes du Puy-en-Velay et de Vals-Près-le Puy (Haute-Loire), sur lesquelles un nouveau *retail park* de 6 100 m² SHON (Surface Hors Œuvre Nette) a été construit et ouvert en 2013, à proximité directe de l'hypermarché Géant Casino.

La société a bénéficié d'une garantie locative, accordée par la société Plouescadis, d'un montant annuel de 663 milliers d'euros courant du 1er août 2010 jusqu'à l'ouverture du *retail park*.

En 2013 comme en 2014, la société a enregistré un chiffre d'affaires hors taxes de 663 milliers d'euros. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 531 milliers d'euros contre 556 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

### 7.3.1.2.4 Fiso SNC

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial d'Istres composée de 44 locaux commerciaux. Elle est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris (13e), Boulevard Masséna et à Paris (16e), rue Saint-Didier et détient une participation dans l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 2,2 millions d'euros contre 2 millions d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,7 million d'euros, contre 1,4 million d'euros au 31 décembre 2013.

### 7.3.1.2.5 Géante Périaz SNC

La société Géante Périaz est propriétaire de volumes dépendant d'un ensemble immobilier situé à Seynod (Haute-Savoie), au sein desquels une extension de la galerie marchande représentant la création de 4 900 m² GLA et 36 nouvelles boutiques, a été réalisée et a ouvert au public le 20 octobre 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,8 million d'euros contre 2,2 millions d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 936 milliers d'euros contre 1,5 million d'euros au 31 décembre 2013.

### 7.3.1.2.6 La Diane

La société La Diane est propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris, Boulevard Masséna (13e) et rue Saint-Didier (16e) et détient une participation dans l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5 milliers d'euros contre 11 milliers d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 136 milliers d'euros contre 116 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

#### 7.3.1.2.7 Point Confort

Cette filiale détient des lots de copropriété sur les sites de Paris Masséna, Paris rue Saint Didier et Cholet.

Elle détient également une participation dans les sociétés La Diane, Fiso SNC, Société du Centre Commercial de Lons SNC, Société du Centre Commercial de Narbonne SNC, SNC Agout, SNC Chantecouriol, SNC Dentelle, SNC Géante Périaz, SCI Timur, SCI Caserne de Bonne, Pessac 2 et OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 47 milliers d'euros contre 85 milliers d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 28 millions d'euros contre 1 million d'euros au 31 décembre 2013.

#### 7.3.1.2.8 SAS des Salins

La SAS des Salins est propriétaire de l'extension de la galerie commerciale du site de Fréjus, située Allée des Hirondelles, composée de 22 boutiques, acquise en juillet 2012.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1,6 million d'euros contre 1,5 million d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève 1,5 million d'euros contre 0,8 million d'euros au 31 décembre 2013.

#### 7.3.1.2.9 SCI Caserne de Bonne

Cette filiale, entrée dans le périmètre le 31 décembre 2010, détient le centre commercial de centre-ville « la Caserne de Bonne » à Grenoble regroupant 17 300 m² GLA de commerces : neuf grandes et moyennes surfaces dont Monoprix et « Au Vieux Campeur », 38 boutiques, cinq kiosques et cinq restaurants, 2 800 m² de bureaux et 300 places de stationnement. Le centre, ouvert en septembre 2010, s'inscrit dans un programme plus vaste de revalorisation de 8,5 hectares d'anciens terrains militaires incluant également 850 logements, une résidence hôtelière, un hôtel 4 étoiles, une résidence étudiante, un cinéma, une piscine, une école et deux parcs paysagers.

La société bénéficie d'une garantie locative de trois ans renouvelable accordée par les sociétés Plouescadis et Opalodis (cf. note 2.24.2b « Engagements hors bilan » des Notes aux états financiers consolidés).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 6,4 millions d'euros contre 5,7 millions d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 4,7 millions d'euros contre 2,3 millions d'euros au 31 décembre 2013.

#### 7.3.1.2.10 SCI Timur

La société Timur est propriétaire des parkings du centre commercial Sainte Marie Duparc à l'Ile de la Réunion ainsi que d'un ensemble commercial, d'une surface d'environ 8 500 m² GLA, incluant des surfaces à destination de services et de restauration et des surfaces à destination de commerces.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3,8 millions d'euros contre 4,1 millions d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,1 millions d'euros contre 2,4 millions d'euros au 31 décembre 2013.

#### 7.3.1.2.11 SNC Alcudia Albertville

Cette société acquise le 2 décembre 2013 dans le cadre de la Convention de Partenariat, développe le projet d'extension du *retail park* situé à proximité du centre commercial d'Albertville. Il permettra d'accueillir cinq nouvelles enseignes et de transférer la cafétéria située dans le centre commercial, permettant ainsi d'envisager dans une seconde phase, la réhabilitation de la galerie marchande et l'accueil de 12 nouveaux commerces. L'ouverture au public s'est faite progressivement à compter du 2 février 2014.

En 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 2,1 millions d'euros. En revanche aucune activité n'a été enregistrée en 2013. Le bénéfice de l'exercice 2014 s'élève à un montant de 565 milliers d'euros.

#### 7.3.1.2.12 Société du Centre Commercial de Lons SNC

La SNC du Centre Commercial de Lons, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial de Pau Lons. Le terrain et le centre commercial qui y est édifié font l'objet d'un bail à construction arrivant à échéance en 2087. La galerie marchande compte 26 locaux commerciaux. Elle est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris, Boulevard Masséna (13e) et rue Saint-Didier (16e).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 474 milliers d'euros contre 472 milliers d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 7,1 millions d'euros contre 368 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

#### 7.3.1.2.13 Société du Centre Commercial de Narbonne SNC

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial de Narbonne qui compte 28 locaux commerciaux. Elle est également propriétaire de lots au sein d'ensembles immobiliers situés à Paris, Boulevard Masséna (13e) et rue Saint-Didier (16e).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,2 million d'euros contre 1,1 million d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1 million d'euros contre 745 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

#### 7.3.1.2.14 SCI Centre Commercial Kerbernard

Cette filiale, dont le capital est réparti entre Mercialys à hauteur de 98,31 % et une indivision pour 1,69 %, est propriétaire de la majeure partie des volumes constituant la galerie marchande du centre commercial Géant Casino de Brest (29) ainsi que les parkings. Aucun accord particulier n'existe entre Mercialys et l'associé minoritaire.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3,7 millions d'euros stable par rapport à 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 millions d'euros contre 2,9 millions d'euros au 31 décembre 2013.

#### 7.3.1.2.15 SNC Aix 2

Dans le cadre de la Convention de partenariat, Mercialys a acquis, le 2 décembre 2013, auprès du groupe Casino sa participation dans la société SNC Aix 2, en sorte que cette dernière est dorénavant détenue à parité par Mercialys et le groupe Altaréa.

Cette société développe le projet d'extension de la galerie marchande du centre commercial d'Aix-en-Provence. Il permettra d'accueillir 28 nouvelles boutiques. L'ouverture au public est prévue en deux phases : l'une en mai 2014, l'autre en mars 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 547 milliers d'euros. Elle n'avait réalisé aucun chiffre d'affaires en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 360 milliers d'euros contre 23 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

### 7.3.1.3 SOCIÉTÉS SANS ACTIVITÉ

#### 7.3.1.3.1 Agence d'ici

Cette filiale, créée le 20 août 2012, avait pour activité la prestation de services administratifs, commerciaux et fonctionnels visant à favoriser le développement de l'activité des galeries commerciales.

La société n'a plus enregistré d'activité depuis le 31 décembre 2013.

#### 7.3.1.3.2 G.M. Geispolsheim

Depuis la cession de ses actifs en août 2012, la société n'a plus d'activité.

Le 30 juin 2014, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable. Les opérations de liquidation sont actuellement en cours.

## 7.3.2 Participations

### 7.3.2.1. SCI AMR

En avril 2013, Mercialys a initié un partenariat avec Amundi au travers de la constitution de la SCI AMR, détenue à hauteur de 43,4 % par Mercialys et de 56,6 % par OPCIMMO (OPCI grand public géré par Amundi), à qui Mercialys a cédé ou fait apport de 4 galeries marchandes : Paris Saint Didier, Montauban, Valence 2 et Angoulême.

Mercialys dispose d'un mandat d'asset management et d'un mandat de commercialisation des lots vacants sur les actifs qui ont été acquis par la SCI AMR.

Au cours de de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (loyers comptabilisés) de 6,2 millions d'euros contre 4,4 millions d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,0 million d'euros contre une perte de 23 millions d'euros au 31 décembre 2013.

### 7.3.2.2. CORIN ASSET MANAGEMENT

Cette société est détenue par Mercialys en partenariat avec la Société Corin qui détient 60 % du capital.

Elle assure la gestion locative, technique et immobilière des cinq centres commerciaux corses dont Mercialys a acquis 60 % des droits immobiliers indivis en décembre 2006 et janvier 2007. Elle assure également la commercialisation et le développement des galeries marchandes comprises dans ces centres commerciaux ainsi que la gérance de l'indivision existant entre Corin et la Société.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 986 milliers d'euros contre 988 milliers d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 91 milliers d'euros contre 93 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

### 7.3.2.3. OPCI UIR II

En juillet 2011, les sociétés Mercialys et Union Investment, un gérant de fonds allemand très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI, dénommé OPCI UIR II, dont la vocation est d'accueillir des actifs commerciaux matures en fonction des opportunités offertes par le marché.

Cet OPCI, détenu à hauteur de 19,99 % par Mercialys, a acquis, en 2011, la galerie marchande du centre commercial de Bordeaux Pessac (33) ainsi que son extension développée par la société Pessac 2, filiale à 100 % de Mercialys.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, l'OPCI UIR II a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (produits immobiliers comptabilisés) de 5,8 millions d'euros contre 5,3 millions d'euros en 2013. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,0 millions d'euros contre 1,7 million d'euros au 31 décembre 2013.

## EN BREF

# 1159 M€

**DE DETTE TIRÉE EN 2014**

**LTV DE**

# 37,4%

# 3,1%

**TAUX MOYEN DE LA DETTE TIRÉE**

ESPACE ANJOU

# 8 Analyse des risques


**8.1 FACTEURS DE RISQUES ..... 166**
8.1.1 Risques financiers ..... 166
8.1.2 Risques de liquidité ..... 167
8.1.3 Risques financiers de contrepartie ..... 168
8.1.4 Risques opérationnels ..... 168
8.1.5 Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Casino ..... 173
8.1.6 Risques sanitaires et environnementaux ..... 173
8.1.7 Risques juridiques ..... 174

**8.2 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES ..... 176**
8.2.1 Présentation générale de la politique d'assurance ..... 176
8.2.2 Les principales couvertures d'assurances souscrites ..... 177
8.2.3 Auto-assurance ..... 177
8.2.4 Les couvertures d'assurances ..... 177
8.2.5 La gestion des sinistres ..... 178

# 8.1 FACTEURS DE RISQUES

La gestion des risques fait partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique du Groupe. Elle repose sur une organisation présentée dans la partie « Rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et gestion des risques » du présent document de référence (cf. section 5.3.5).

Le Groupe a procédé à une revue des principaux risques qui pourraient avoir un impact significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats, lesquels sont exposés ci-après.

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques pour le Groupe.

## 8.1.1 Risques financiers

La gestion du risque financier est décrite à la note 2.23 de l'Annexe aux États financiers consolidés.

### 8.1.1.1 RISQUES DE TAUX

Au 31 décembre 2014, le montant de la dette tirée par Mercialys s'élevait à 1 158,7 millions d'euros se décomposant en :

- 1 029,7 millions d'euros de financements obligataires répartis en deux souches :
  - une souche obligataire de 550 millions d'euros émise le 2 décembre 2014 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 ;
- 129 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie rémunérés dans une fourchette de 0,1 % à 0,3 %.

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

- une ligne de crédit revolving bancaire (ci-après « RCF ») de 240 millions d'euros (augmentation, extension et amendement du RCF de 150 millions d'euros signé en janvier 2014) d'une maturité de 5 ans (avec une option d'extension de 1 an). Cette ligne porte intérêt au taux de l'Euribor 3 mois + 115 points de base de marge ; lorsqu'elle n'est pas tirée, cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 0,46 % (pour un rating financier BBB) ;
- des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 millions d'euros mises en place en décembre 2014 d'une maturité de 3 ans (avec deux options d'extension des financements de 1 an). Ces lignes portent intérêt à un taux inférieur à 100 points de base au-dessus de l'Euribor 3 mois (pour un rating financier BBB) ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros dont le coût varie entre 60 et 85 points de base au-dessus de l'Euribor. Cette ligne, dont l'échéance initiale était le 31 décembre 2015, a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2017 ;
- un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a également été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 129 millions d'euros (encours au 31 décembre 2014).

À l'exception du programme de billets de trésorerie, aucune de ces ressources financières n'est utilisée au 31 décembre 2014.

La structure de la dette Mercialys au 31 décembre 2014 se décompose comme suit : 60 % de dette à taux fixe et 40 % de dette à taux variable.

Mercialys pilote de manière dynamique sa politique de couverture de taux. Celle-ci a été adaptée en fin d'année 2014 suite aux opérations de refinancement réalisées en décembre 2014 décrites ci-avant. Au titre des contrats de financements bancaires, la Société s'est engagée à couvrir au moins 55 % de ses dettes contre les fluctuations des taux d'intérêt.

Le coût moyen de la dette tirée en 2014 ressort à 3,1 %. Le coût de la dette calculé sur la base des taux spot du nouveau dispositif de financement et de couverture mis en place fin 2014 ressortirait à 2,2 % au 31 décembre 2014.

Les risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt du Groupe au 31 décembre 2014, ainsi que la politique de couverture de taux mise en place, sont décrits dans la note 2.18 de l'Annexe aux États financiers consolidés.

### 8.1.1.2 RISQUES DE CHANGE

La Société est implantée uniquement en France et n'a donc pas de risque de change.

#### 8.1.1.3 RISQUES SUR ACTION

Dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale (cf. partie 4. «Vie boursière»), la Société est soumise à un risque sur la valeur des titres qu'elle est amenée à détenir.

Sur la base du nombre de titres détenus au 31 janvier 2015, soit 92 049 169 titres, la sensibilité du résultat à une baisse de 10 % du cours de l'action Mercialys est non significative à l'échelle du résultat net de la Société.

La Société a affecté la somme de 11 400 000 euros au compte de liquidité mis en œuvre le 20 février 2006. En décembre 2011, la Société a décidé d'effectuer un retrait partiel de 3 400 000 euros portant de 11 400 000 euros à 8 000 000 euros le montant des apports affectés au contrat de liquidité.

Au titre de l'exercice 2014, aucun versement ni retrait n'a été effectué par la Société sur le compte de liquidité.

#### 8.1.1.4 RISQUES SUR MATIÈRES PREMIÈRES

Compte tenu de son activité, la Société n'est pas affectée par l'évolution du prix des matières premières.

## 8.1.2 Risques de liquidité

Le nouveau dispositif de financement mis en place par Mercialys en fin d'année 2014 s'inscrit dans la stratégie de renforcement de la structure financière de Mercialys, visant à la fois à étendre la maturité de ses ressources et à en optimiser le coût, tout en assurant le remboursement des prochaines maturités de dette et le financement du développement. La maturité moyenne de la dette tirée s'élève ainsi à 5,7 ans au 31 décembre 2014 (contre 3,9 ans au 30 juin 2014 et 4,7 ans au 31 décembre 2013).

La Société est néanmoins exposée à un risque de liquidité dans le cadre du refinancement de sa dette arrivant à maturité et du financement d'éventuels besoins de liquidité additionnels.

Une restriction sévère et prolongée de l'accès aux marchés bancaire ou de capitaux pourrait limiter la capacité de Mercialys à acquérir de nouveaux actifs, à financer les rénovations de ses immeubles et à rembourser ses dettes existantes.

Les besoins de financement de Mercialys pourraient s'accroître si les clauses de remboursement anticipé de la dette étaient déclenchées. Les contrats de financement bancaires signés en décembre 2014 (lignes confirmées bancaires et ligne de crédit revolving) incluent des clauses dans lesquelles la dette devient immédiatement remboursable si certains ratios financiers ou d'autres convenants étaient dépassés ou encore si devait intervenir un changement de contrôle ou une réduction de la participation de Casino au sein de la Société en deçà du seuil de 20 % ou si un tiers venait à détenir une participation de plus de 50 % dans la Société. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif chaque fois qu'une entité autre que Casino, Guichard-Perrachon et ses filiales, agissant seule ou de concert avec un tiers détiendra directement ou indirectement un nombre d'actions du capital de Mercialys lui permettant de disposer de plus de 50 % des droits de vote exerçables à l'Assemblée Générale de la Société.

Les contrats de financement contiennent également des clauses dites de défaut croisé permettant aux prêteurs ou aux détenteurs d'obligations de demander un remboursement par anticipation de l'encours total ou de déclencher l'option de remboursement anticipé dans le cas où Mercialys ne pourrait tenir certains de ses engagements financiers (sauf si ledit défaut est régularisé dans la période autorisée).

Ainsi, tout manquement à ses engagements pourrait avoir un impact négatif sur la situation financière de Mercialys, ses revenus, sa flexibilité à poursuivre son activité et sa croissance (par exemple, en empêchant certaines acquisitions), sa capacité à remplir ses obligations et son cours de bourse.

De plus, la Société pourrait être impactée par certains covenants relatifs à la valeur de ses actifs. Des conditions de marché défavorables pourraient diminuer la valeur des actifs de la Société, rendant plus difficile pour la Société de satisfaire les ratios financiers décrits dans la documentation de financement. Si Mercialys se retrouvait dans l'incapacité de maintenir ces ratios, elle pourrait être obligée de vendre ses actifs, ou d'augmenter ses fonds propres via une augmentation de capital dans le but de rembourser sa dette, ou encore demander aux prêteurs de modifier certaines dispositions du contrat de prêt.

Ci-après l'échéancier des dettes financières (hors concours bancaires courants) au 31 décembre 2014 :

| 31 décembre 2014 (en milliers d'euros) | À moins d'un an | Entre un et cinq ans | À plus de cinq ans | Total |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires | 12 688 | (2 535) | 1 020 547 | 1 030 701 |
| Autres emprunts et dettes financières | 129 000 | - | - | 129 000 |
| Emprunts sur contrats de location financement (valeur actualisée) | - | - | - | - |
| Dérivés de couverture de juste valeur | 1 621 | 4 411 | - | 6 032 |

Au 31 décembre 2014, la trésorerie nette ressortait à 121,0 milliers d'euros.

La gestion du risque de liquidité est évoquée dans la note 2.23 de l'Annexe aux États financiers consolidés.

## 8.1.3 Risques financiers de contrepartie

Les lignes de financement contractées en décembre 2014 ont été conclues avec des banques de premier plan.

Mercialys évaluera avec attention le risque de contrepartie avant de conclure un potentiel accord avec une institution financière, en prenant notamment en compte la notation de l'institution parmi d'autres facteurs.

## 8.1.4 Risques opérationnels

### 8.1.4.1 RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Le patrimoine d'actifs immobiliers de Mercialys étant constitué en majeure partie de centres commerciaux situés en France métropolitaine, l'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques français est susceptible d'affecter, à long terme, le niveau d'activité de la Société, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissements et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité de Mercialys peut, en particulier, être influencée par le niveau de la croissance économique, de l'inflation et de la consommation, ainsi que par le niveau des taux d'intérêt et de l'indice national du coût de la construction (« ICC ») ou de l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») :

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces commerciales et donc le besoin de développement du parc de centres commerciaux de la Société (acquisition de centres existants ou d'extensions sur des centres existants). Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers ; cependant et en dépit de la conjoncture économique, le taux de vacance courante est resté à un niveau faible en 2014 (2,4 % au 31 décembre 2014 contre 2,6 % au 31 décembre 2013), et le nombre de défaillances reste marginal ;
- la part des loyers variables est susceptible d'être affectée par le niveau du chiffre d'affaires des locataires. En 2014, les loyers variables facturés n'ont représenté que 0,8 % du montant total des loyers facturés par la Société ;
- les variations à la baisse des indices ICC et ILC sur lesquels sont indexés la plupart des loyers des baux de la Société pourraient également peser sur les revenus locatifs de la Société ;
- la capacité de la Société à augmenter les loyers – voire à les maintenir – à l'occasion des renouvellements de baux est également fonction de l'évolution de l'offre et de la demande et du marché, qui sont influencées par la conjoncture économique générale ainsi que par la nouvelle loi PINEL ;
- la valeur du portefeuille immobilier de la Société dépend de nombreux facteurs dont le niveau de l'offre et la demande sur le marché, facteurs qui évoluent eux-mêmes en fonction de l'environnement économique général.

Le niveau des revenus locatifs de la Société et ses résultats, la valeur de son patrimoine et sa situation financière ainsi que ses perspectives de développement pourraient donc subir l'influence de ces facteurs et s'en trouver affectés en cas d'évolution défavorable.

### 8.1.4.2 RISQUES LIÉS À L'OFFRE ET À LA DEMANDE D'ACTIFS COMMERCIAUX

Le marché des transactions d'actifs immobiliers commerciaux étant très compétitif en France du fait de la maturité du marché et de la relative rareté des actifs, l'acquisition de biens immobiliers commerciaux pourrait s'avérer difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. Dès lors, Mercialys ne peut garantir que des opportunités d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marchés satisfaisantes. Cette situation pourrait venir ralentir le rythme des acquisitions de nouveaux actifs sur le marché ou, plus généralement, constituer un frein à la stratégie de développement de son patrimoine. La Société pourrait, par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ou si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers.

### 8.1.4.3 RISQUES LIÉS AUX ACQUISITIONS

L'acquisition de biens immobiliers, et tout particulièrement de centres commerciaux, comporte un certain nombre de risques afférents à l'évaluation : (i) des avantages, des faiblesses et du potentiel de rendement locatif de tels actifs, (ii) des effets à court terme sur les résultats opérationnels de la Société, (iii) de la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (iv) des risques liés à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux). D'autres risques sont également attachés à de telles opérations, notamment la mauvaise évaluation de la valeur de ces actifs et la non-réalisation des objectifs de rentabilité locative et de taux d'occupation des centres commerciaux ainsi acquis.

Mercialys ne peut en outre garantir que de telles opportunités d'acquisitions se présenteront. Par ailleurs, la réalisation de telles opérations de croissance externe peut entraîner la mobilisation de ressources financières importantes et des pressions importantes sur la direction et les systèmes opérationnels de la Société.

### 8.1.4.4 RISQUES LIÉS À L'ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS

Le portefeuille de Mercialys est évalué chaque semestre (cf. partie 3. « Patrimoine et évaluation »). La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas de mauvaises performances des centres commerciaux et d'évolution de l'environnement économique.

Les actifs sont comptabilisés suivant la méthode du coût historique. Cette valeur ne fait pas l'objet d'un ajustement immédiat en cas de variation de prix de marché et peut donc ne pas refléter la valeur de réalisation effective du patrimoine.

Dès lors, l'évaluation de ses actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

La Société publie chaque semestre la valeur d'expertise de son patrimoine hors droits et droits inclus dans le cadre de la publication de ses résultats.

### 8.1.4.5 RISQUES LIÉS AU NIVEAU DES TAUX D'INTÉRÊT

La valeur des actifs de Mercialys est influencée par le niveau des taux d'intérêt. En effet, ces derniers déterminent en partie les taux de rendement et d'actualisation appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial. Une hausse significative des taux d'intérêt aurait ainsi pour conséquence une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de la Société.

Elle entraînerait, en outre, un surenchérissement du coût de financement des investissements dans l'éventualité où Mercialys aurait recours à de l'endettement pour financer ses acquisitions à l'avenir.

La valorisation du patrimoine immobilier de Mercialys au 31 décembre 2014 était de 2 893,6 millions d'euros, droits inclus, pour une valeur locative d'expertise de 161,6 millions d'euros.

Le taux de capitalisation moyen des biens donnés en location, qui correspond au rapport entre la valeur locative d'expertise et la valeur vénale du patrimoine, droits inclus, et qui permet de mesurer la rentabilité des immeubles de placement, ressortait ainsi à 5,6 % au 31 décembre 2014.

Une remontée limitée des taux de capitalisation n'aurait pas de conséquence immédiate sur le résultat de la Société en raison, notamment :

- de la comptabilisation des actifs suivant la méthode du coût historique. La variation annuelle de leur valeur vénale n'est donc pas comptabilisée dans le résultat de l'année de Mercialys ;
- de l'écart entre la valeur nette comptable portée au bilan de la Société et la valeur vénale des actifs, droits inclus, qui était supérieur de 1 127,6 millions d'euros (droits inclus) à la valeur au bilan de ces actifs au 31 décembre 2014.

Une étude de sensibilité simulant l'hypothèse d'une remontée des taux de 50 points de base est ainsi disponible dans la note 2.7.b de l'Annexe aux États financiers consolidés relative aux immeubles de placement.

### 8.1.4.6 RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

Dans la conduite de ses activités, la Société est confrontée à de nombreux acteurs, en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale. Elle fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, Mercialys se trouve en concurrence avec de nombreuses sociétés foncières cotées, tant françaises (Klépierre et Unibail-Rodamco), qu'européennes (Eurocommercial Properties, Hammerson ou Corio) qui disposent d'actifs significatifs en France, ainsi qu'avec de nombreux grands investisseurs institutionnels (banques, assurances…), des foncières de distributeurs (Immochan, Carmila & Carrefour Property ou Immo Mousquetaires) ou encore des opérateurs indépendants. Certains de ces concurrents disposent d'une surface financière et d'un patrimoine plus important, d'une capacité de promotion propre, et bénéficient, dans certains cas, d'une meilleure implantation régionale ou locale que la Société. Ces atouts offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations de promotion ou des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que la Société s'est fixés.

Dans le contexte actuel du marché de l'immobilier commercial et de concurrence multiple et féroce, Mercialys peut ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, sur son activité et ses résultats futurs.

Dans le cadre de son activité locative, la Société est également confrontée à une concurrence importante provenant de centres commerciaux régionaux de grande taille, de parcs d'activités, de moyennes ou grandes surfaces de discount implantées en périphérie des villes, ou encore de nombreuses galeries marchandes de centre-ville exploitées par des sociétés concurrentes et situées sur une zone de chalandise étendue se confondant parfois avec celle couverte par ses propres centres commerciaux. Certaines enseignes de la grande distribution concurrentes de Casino ou certains centres commerciaux détenus par ses concurrents peuvent exercer une attraction plus importante que celle de Casino sur des enseignes locataires à fort potentiel de rentabilité et plus généralement sur la clientèle. À cela s'ajoute la concurrence du e-commerce. Ces différents facteurs sont susceptibles d'affecter le chiffre d'affaires de ses galeries marchandes, leurs perspectives de développement et de résultats, ainsi que les revenus locatifs et les résultats qu'elles génèrent pour la Société.

Par ailleurs, le développement ces dernières années de nouvelles formes de concurrence représentées par les sites internet d'achats de produits en ligne peut affecter le chiffre d'affaires réalisé par certains de ses locataires et, par conséquent, les revenus de la Société dans la mesure où une part des loyers perçus dépend du chiffre d'affaires réalisé par le locataire.

### 8.1.4.7 RISQUES OPÉRATIONNELS DE CONTREPARTIE

Compte tenu de la nature de l'activité de la Société et de sa typologie de clients – principalement de grandes enseignes du retail – le risque de non-paiement est faible au 31 décembre 2014. Le taux de recouvrement sur 12 mois de la facturation s'est ainsi établi à 97,6 %.

Par ailleurs, les cinq premiers et les 10 premiers locataires principaux de la Société (hors filiales du groupe Casino) représentaient respectivement 9 % et 14 % des loyers bruts totaux en 2014 en base annualisée, soit une répartition quasi similaire à celle de 2013, écartant ainsi tout risque de dépendance.

### 8.1.4.8 RISQUES LIÉS À LA COMMERCIALISATION DES SITES

Mercialys loue les surfaces des galeries marchandes et des moyennes surfaces qu'elle détient en majorité à de grandes enseignes nationales (enseignes implantées dans la France entière et dont le nom est reconnu au niveau national ou international), ainsi qu'à diverses entités du groupe Casino. Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des Cafétérias Casino, de Feu Vert, H&M et de Distribution Casino France, aucun locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

Ainsi, au titre de l'exercice 2014, le premier, les cinq premiers, les dix premiers et les trente premiers locataires principaux (hors filiales du groupe Casino) de la Société représentaient respectivement environ 2 %, 9 %, 14 % et 26 % des loyers bruts totaux 2014 en base annualisée.

De plus, la présence de ces grandes enseignes à fort potentiel d'attractivité aux yeux des consommateurs peut avoir un impact important sur les flux et le niveau de fréquentation des différents centres commerciaux et donc sur les résultats de l'ensemble des locataires des galeries marchandes en raison du rôle moteur parfois joué par des enseignes de distribution dans certains centres.

Le secteur de l'immobilier commercial sur lequel la Société exerce son activité se caractérise, en outre, par une évolution rapide de l'environnement et par une demande changeante de la clientèle, conduisant la Société à devoir adapter la conception de ses centres et la répartition des enseignes locataires en fonction des attentes des consommateurs et, plus généralement, anticiper et réagir efficacement aux évolutions du secteur de l'immobilier des centres commerciaux.

La Société peut donc rencontrer des difficultés dans sa recherche d'enseignes locataires à la fois attractives et acceptant le niveau et la structure des loyers qu'elle impose, en particulier lors de la commercialisation de nouveaux centres acquis, ou devant être acquis par la Société, seule ou avec des tiers.

Par ailleurs, la baisse d'attractivité de telles enseignes, le ralentissement ou la cessation de leur activité, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable, ou encore l'absence d'adaptation des centres aux évolutions du secteur, peuvent avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total de certains centres et, par conséquent, sur la valorisation des actifs, l'activité et les résultats de la Société.

### 8.1.4.9 RISQUES LIÉS AUX COÛTS ET À LA DISPONIBILITÉ DE COUVERTURES D'ASSURANCE APPROPRIÉES

Les polices d'assurances afférentes aux actifs immobiliers de Mercialys et à sa responsabilité civile sont souscrites dans le cadre du programme d'assurances du groupe Casino.

Compte tenu des liens solides entre le groupe Casino et Mercialys en termes de patrimoine et d'organisation, Mercialys bénéficie notamment des synergies et des capacités d'assurances accessibles au groupe Casino. Aucun sinistre majeur n'est survenu en 2014, susceptible de réduire la disponibilité de couvertures d'assurances et/ou modifier de façon significative les primes d'assurances.

### 8.1.4.10 RISQUES LIÉS À UN ÉVENTUEL REMPLACEMENT DU PROPERTY MANAGER

L'administration et la gestion locative de la quasi-totalité des centres commerciaux de Mercialys sont confiées à la société Sudeco, filiale de Casino. Sudeco est également en charge de la gestion locative des actifs immobiliers composant le patrimoine du groupe Casino. Elle assure le suivi locatif quotidien des centres commerciaux (facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires).

Un éventuel remplacement de Sudeco pourrait, outre des surcoûts liés au changement de prestataire, entraîner une diminution temporaire de l'efficacité du recouvrement des loyers et, plus généralement, de la qualité des prestations fournies, ainsi que de la satisfaction des différents locataires de la Société, qui résulteraient d'une nécessaire période d'adaptation aux spécificités des actifs donnés en gestion.

Sudeco assure également la gestion des charges communes pour les centres commerciaux détenus dans le cadre d'une copropriété ou d'une AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) avec Casino, propriétaire et exploitant de la grande surface attenante. L'exercice du mandat de Sudeco dans ce contexte est susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts.

### 8.1.4.11 RISQUES LIÉS À LA QUALITÉ DES PRESTATIONS ET AUX SOUS-TRAITANTS

L'attractivité et la valeur du portefeuille immobilier peuvent être affectées par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles en termes de qualité, de propreté et/ou de sécurité des immeubles, et/ou par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts d'entretien et d'assurance du patrimoine immobilier de Mercialys peuvent également affecter les revenus locatifs qu'il génère.

L'activité locative de la Société repose sur certains sous-traitants et fournisseurs. La cessation d'activité ou des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient entraîner une baisse de la qualité des prestations de services dans le cadre de la gestion quotidienne des actifs (notamment l'entretien ou le gardiennage) ou un ralentissement des chantiers en cours dans le cadre de projets de développement, restructuration ou rénovation, ainsi qu'un accroissement corrélatif des coûts associés, qui résulteraient notamment du remplacement des sous-traitants défaillants ou défectueux par des prestataires de services plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge de la Société, ou encore de l'impossibilité de mettre en jeu les garanties légales ou contractuelles.

La Société ne peut garantir que les prestations ou produits des sous-traitants ou fournisseurs donnent entière satisfaction, notamment parce que les property managers, assumant la gestion des immeubles qui composent le patrimoine de la Société, n'exercent qu'un contrôle limité sur le personnel des sous-traitants.

Les huit principaux sous-traitants et/ou fournisseurs de Mercialys sont EDF, GDF, Cofely, ainsi que les sociétés SGPI Marseille, SOS Sécurité, Securitas Distribution, Sud Gardiennage Services et CIPS Sécurité qui représentent environ 26 % du montant des charges locatives brutes de la Société, étant précisé que la quasi-totalité de ces charges est refacturée par la Société à ses locataires.

### 8.1.4.12 RISQUES COMMERCIAUX LIÉS AU NON-RENOUVELLEMENT DES BAUX

Les textes régissant les baux commerciaux disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le respect de cette durée ne s'impose pas avec la même intensité au bailleur et au preneur. Le preneur dispose en effet d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « *fermes* » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par Mercialys.

Il ne peut être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché et/ou réglementaire défavorable aux bailleurs.

Par ailleurs, en cas de non-renouvellement du bail à son échéance, Mercialys ne peut garantir qu'elle sera en mesure de relouer ses actifs rapidement (ce qui aurait pour conséquence une absence de revenus des surfaces ainsi vacantes, à laquelle s'ajouteraient les charges fixes y afférentes qui seraient alors supportées par Mercialys) et à des conditions satisfaisantes.

L'évolution des conditions de marché durant les baux en cours pourrait donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

### 8.1.4.13 RISQUES LIÉS À LA NON-RÉALISATION DE PROJETS D'INVESTISSEMENT MENÉS PAR MERCIALYS

Dans le cadre de la stratégie de mise en valeur de son portefeuille immobilier et afin de conforter l'attractivité et la valeur de ses actifs commerciaux, Mercialys est amenée à réaliser des investissements pour rénover et restructurer les sites existants.

Les projets d'investissements destinés à accroître le patrimoine de la Société peuvent également comporter des incertitudes, relatives notamment aux procédures liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à leur mise en œuvre, ainsi que des risques de retard ou de non-réalisation liés notamment à la complexité de certains projets.

Les retards ou la non-réalisation de certains des projets d'investissement envisagés ou la réalisation de projets d'investissement à des conditions onéreuses, outre les coûts (internes et externes) générés par leur étude, sont susceptibles de venir freiner la stratégie de développement de la Société et d'avoir un impact défavorable sur ses résultats, son activité ou sa situation financière.

### 8.1.4.14 RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre de son développement, Mercialys peut agir, à titre exceptionnel, comme promoteur. Cette activité comporte des risques :

- le coût de construction de l'actif pourrait être supérieur aux estimations faites initialement : la phase de construction pourrait être retardée, des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient se présenter en raison de la complexité du projet. Les prix des matériaux utilisés pourraient avoir un impact défavorable sur le budget initial ;
- les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation du projet.

Ces risques peuvent entraîner des retards, ou empêcher l'achèvement du projet et ainsi avoir un impact défavorable sur le résultat de la Société.

Il est toutefois rappelé que l'activité de promotion n'est pas une activité usuelle de Mercialys.

Mercialys, dans le cadre du développement de ses centres, acquiert des extensions développées par Casino à un taux attractif par rapport aux conditions de marché (cf. Grille des taux de capitalisation de la nouvelle Convention de Partenariat au § 7.2.2).

Dans ce cadre, Mercialys ne supporte donc pas les risques de développement.

### 8.1.4.15 RISQUES LIÉS AUX SYSTÈMES D'INFORMATION

Dans le cadre de son activité de gestion locative, Mercialys et/ou ses prestataires utilisent un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information, tels que les logiciels PEGAS/IMMOGED (bases de données de suivi juridique et graphique du patrimoine) et ALTAIX (suivi des loyers et des charges des actifs). La Société et/ou les prestataires disposent de systèmes de sauvegarde informatique relatifs à ces bases de données. Cependant, compte tenu du nombre de baux gérés par la Société, si ses systèmes d'information et ses bases de données devaient être détruits ou endommagés pour une raison quelconque, l'activité de gestion locative de la Société pourrait s'en trouver perturbée, sous la forme, par exemple, de difficultés de facturation.

## 8.1.5 Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Casino

### 8.1.5.1 RISQUES LIÉS AUX ACCORDS CONCLUS AVEC LE GROUPE CASINO

Suite à l'évolution de son actionnariat, la Société a adapté sa gouvernance conformément aux engagements pris lors de l'annonce de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012. Une nouvelle Convention de Partenariat a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 2 juillet 2012, laquelle a fait l'objet d'un acte modificatif le 12 novembre 2014, à l'effet notamment d'en proroger la durée jusqu'au 31 décembre 2017.

Le principe fondamental de la Convention de Partenariat selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la nouvelle Convention aux mêmes conditions financières.

Cependant, le non-renouvellement de cet accord pourrait limiter les opportunités de croissance dans un marché où les possibilités de création ou d'acquisition de nouveaux centres commerciaux sont actuellement relativement limitées. Toute modification significative de la stratégie du groupe Casino ou l'impossibilité de mettre en œuvre de telles opérations pourrait également affecter les perspectives de développement de la Société.

La Société a, par ailleurs, conclu le 8 septembre 2005 un contrat de prestations de services (le « Contrat de Prestations de Services ») avec le groupe Casino visant à fixer les termes de mise à disposition d'équipes nécessaires au fonctionnement de la Société (gestion administrative notamment en matière juridique ou de ressources humaines, assistance comptable et financière, services informatiques et prestations liées à l'activité immobilière). Ces prestations de services concernent la totalité des fonctions de support de la Société. Elles permettent également à la Société, en matière immobilière, d'avoir accès à l'expertise et aux moyens techniques des équipes de promotion du groupe Casino, notamment dans le cadre d'opérations de promotion ou d'opérations de restructuration que la Société mènerait en propre. Malgré la perte de contrôle par le groupe Casino, les contrats de prestations de services entre les deux Sociétés ont été maintenus. Le non-renouvellement de ces contrats à l'échéance pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

En outre, dans le cadre de la nouvelle convention d'avances en compte courant conclue le 25 juillet 2012 avec Casino (la « Convention d'Avances en Compte Courant »), la Société pourrait avoir à supporter un remboursement anticipé de toute avance encore en cours, au jour où Casino cesserait d'être administrateur de Mercialys, et ne détiendrait pas directement une participation d'au moins 5 %.

Les différents contrats et conventions liant Mercialys au groupe Casino ou à des sociétés du Groupe sont détaillés dans la partie 7 du présent document de référence.

### 8.1.5.2 RISQUES LIÉS À L'ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE

L'Assemblée Générale de la Société qui s'est tenue le 21 juin 2013 a permis de constater la perte de contrôle par le groupe Casino, principal actionnaire, de la majorité des droits de vote en Assemblée Générale. Toutefois, en cas d'un très faible taux de participation des autres actionnaires, le groupe Casino serait susceptible de prendre seul des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels et la distribution de dividendes.



## 8.1.6 Risques sanitaires et environnementaux

L'activité de Mercialys est soumise à diverses réglementations environnementales notamment celles relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et à la loi sur l'eau de janvier 1992.

Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus contraignantes, la Société pourrait avoir à enregistrer des dépenses supplémentaires liées à de nouvelles mises en conformité.

Les immeubles de la Société sont également soumis à des réglementations sanitaires qui prennent en compte les risques liés à la présence d'amiante, de plomb ou au développement de légionelles Même si la gestion technique de ces risques est externalisée auprès de prestataires spécialisés, la Société pourrait être néanmoins mise en cause en cas de défaut de contrôle ou de mise en conformité des installations qu'elle détient.

En outre, les six stations-service ainsi que les pressings situés sur des fonciers détenus par Mercialys pourraient quant à eux être concernés par une pollution des sols et des nappes par des hydrocarbures ou des solvants chlorés.

Bien que ces risques mettent principalement en cause les exploitants de ces installations, qui pourraient voir leur responsabilité engagée en cas de manquement à leur obligation de surveillance, de contrôle et de mise en conformité des installations qu'ils gèrent, la Société pourrait néanmoins se voir inquiétée en sa qualité de détentrice des sites concernés.

Ainsi, de tels incidents pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et la réputation de la Société.

De même, l'occurrence de tels événements au sein d'un hypermarché ou d'un supermarché détenu par le groupe Casino – voire par un tiers - pourrait avoir un effet défavorable sur l'image de l'ensemble du centre commercial au sein duquel peut se trouver une galerie marchande détenue par la Société.

Par ailleurs, les risques technologiques représentent également un enjeu pour l'activité de la Société. Ainsi, la mise en place progressive des Plans de Prévention des Risques technologiques (PPRT) peut entraîner un risque financier supplémentaire pour la Société. En effet, ces PPRT peuvent ponctuellement compromettre un projet d'extension de centre commercial ou entraîner des adaptations conséquentes de celui-ci. Ils peuvent en outre nécessiter des mises en conformité importantes pour les sites existants.

En outre, les immeubles de la Société peuvent être exposés à des risques naturels tels que des risques sismiques, d'inondation, d'effondrement, notamment lorsqu'ils sont construits sur d'anciens tènements de mines (Saint-Étienne Monthieu ou Paris Masséna par exemple). De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle du centre commercial concerné et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Enfin, le non-respect de ces diverses réglementations peut conduire à des sanctions administratives contre la Société (refus ou retrait d'autorisation administrative, fermetures de locaux, mise en demeure pour remise en état des sites, etc.) et/ou pénales (amendes, cessation d'activité, peine d'emprisonnement contre les dirigeants, etc.).

*Pour plus d'information sur les moyens mis en œuvre pour assurer la prévention des risques environnementaux, se reporter à la partie Développement durable du présent document de référence.*

## 8.1.7 Risques juridiques

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers dans lesquels sont ou seront exploitées des galeries marchandes et des cafétérias, Mercialys est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, les règles de droit commun relatives à l'attribution de permis de construire, ainsi que de nombreuses autres réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.

Toute modification substantielle de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme cela est usuellement le cas pour les propriétaires de centres commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

### 8.1.7.1 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION SUR LES BAUX COMMERCIAUX

La Société est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la marge de manœuvre dont disposent les propriétaires afin d'ajuster les loyers en fonction des conditions du marché.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer à la réglementation. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de

l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat.

Outre les problèmes opérationnels résultant du non-renouvellement d'un bail commercial et décrits précédemment (cf. 8.1.4.13), le locataire a droit à une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement par le bailleur.

La loi °2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel »), publiée au *Journal Officiel* le 19 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au Journal Officiel le 5 novembre 2014 ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

Les modifications d'ordre public ont été intégrées aux baux commerciaux conclus ou renouvelés par Mercialys depuis l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

### 8.1.7.2 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE D'URBANISME, DE CONSTRUCTION, DE SÉCURITÉ ET D'EXPLOITATION DES CENTRES COMMERCIAUX

L'activité de la Société est soumise aux règles d'urbanisme, et notamment au régime des autorisations d'exploitation commerciale. Outre les sanctions administratives en cas de non-respect de ce régime (mise en demeure sous astreinte, par le Préfet, de ramener la surface commerciale concernée à l'autorisation accordée et décision préfectorale de fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement sous astreinte, jusqu'à régularisation effective), des sanctions pénales (amendes jusqu'à 15 000 euros) peuvent être prononcées.

Par ailleurs, en tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies. Le maire n'autorise ainsi l'ouverture de l'établissement par arrêté qu'après avis positif de la Commission de Sécurité suite à une visite de réception effectuée par cette dernière. Par ailleurs, la commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé. En cas d'infraction à la réglementation, la fermeture du site peut être décidée par le Maire ou par le Préfet.

En outre, ces locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que l'importance ou la situation des locaux le justifient et ce, dans le but d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Le non-respect de cette obligation peut conduire à l'application d'une peine d'amende jusqu'à 1 500 euros.

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme ou aux exigences de sécurité mises à la charge des établissements recevant du public, entraînant un accroissement des restrictions ou des contraintes en matière de développement de ces centres commerciaux pourrait limiter les possibilités et les perspectives de croissance de la Société. À l'inverse, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance des permis de construire ou d'autorisation de construire (autorisation d'exploitation commerciale) pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux centres commerciaux.

### 8.1.7.3 RISQUES LIÉS AUX CONTRAINTES RÉSULTANT DU RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉES, À UN ÉVENTUEL CHANGEMENT DES MODALITÉS DE CE STATUT OU ENCORE À LA PERTE DU BÉNÉFICE DE CE STATUT

Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC depuis le 1er novembre 2005 et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné, notamment, par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

En outre, en application de la loi de finances rectificative pour 2006, le régime fiscal des SIIC est également conditionné à la non-détention, par une ou plusieurs personnes agissant de concert, de 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société, cette condition s'appréciant de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Le non-respect de ce plafond de détention à compter du 1er janvier 2010, au titre d'un exercice, est susceptible d'entraîner l'imposition de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice concerné. Depuis la date d'application de ces dispositions, la participation du groupe Casino est toujours demeurée en dessous de ce seuil.

Par ailleurs l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts peut constituer une contrainte limitant pour la Société les possibilités de mener une stratégie de gestion dynamique de son patrimoine et ainsi avoir une incidence négative

sur ses performances et ses résultats. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25 % de la valeur d'apport de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

#### 8.1.7.4 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Dans le cadre de ses activités normales, le groupe Mercialys est impliqué dans diverses procédures judiciaires ou administratives et est soumis à des contrôles administratifs. Le groupe Mercialys constitue une provision chaque fois qu'un risque déterminé présente une probabilité sérieuse de réalisation avant la clôture et qu'une estimation de l'impact financier lié à ce risque est possible.

Dans le cadre des apports effectués à la Société en octobre 2005, celle-ci s'est substituée aux sociétés apporteuses dans les contentieux se rapportant aux actifs transférés. Conformément aux dispositions des traités d'apport conclus avec la Société, tout préjudice, perte, charge ou indemnité que la Société serait amenée à supporter au titre de ces contentieux sera indemnisé par la société apporteuse concernée.

Les principaux litiges en cours sont les suivants :

- Une procédure pour rupture brutale des relations commerciales opposait la Société Mercialys à la Société Marketing et Distribution. Cette dernière sollicitait le paiement de la somme de 328 671,20 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi. La Cour d'appel de Paris, statuant sur renvoi après cassation, a ramené le montant de l'indemnité due à la société Marketing et Distribution de 188 000 euros à 164 531 euros. Elle a également débouté la demanderesse de son appel incident sollicitant des indemnités complémentaires de 50 000 euros.
  En exécution de cet arrêt définitif, la Société Marketing et Distribution doit donc restituer la somme de 37 469 euros à la société Mercialys.
- Le syndicat des copropriétaires d'un site, duquel Mercialys possède 80 %, a été assigné par un copropriétaire suite à des travaux de mise en conformité. La procédure est actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Paris. Le litige avait fait l'objet d'une provision pour risques et charges dans les comptes de Mercialys au 31 décembre 2013, laquelle a fait l'objet d'une reprise concomitamment au règlement du même montant.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

## 8.2 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

### 8.2.1 Présentation générale de la politique d'assurance

Mercialys est assurée en qualité d'assuré additionnel dans les programmes d'assurances mis en œuvre par la Direction des Assurances du groupe Casino. La société Mercialys s'appuie sur la Direction des Assurances du groupe Casino pour la gestion de ses risques et de ses polices d'assurances, conformément à la Convention de prestations de services entre Casino et Mercialys (cf. § 7.2.4).

Cette assistance porte notamment sur :

- l'analyse et la quantification des risques assurables, dont la prévention et la protection des risques techniques ;
- la négociation et la souscription des garanties dans les programmes d'assurance du groupe Casino, auprès d'assureurs solvables ;
- l'arbitrage entre le transfert du financement des risques au marché de l'assurance et la conservation en auto-assurance ;
- la gestion administrative des polices d'assurances et la supervision de la gestion des sinistres.

La politique de prévention et de protection des risques techniques mise en œuvre par Mercialys, s'inscrit dans le cadre de celle déployée par le groupe Casino, avec le support des services ingénieries des assureurs du Groupe. Les centres commerciaux sont régulièrement expertisés, en fonction de l'importance des capitaux assurés et de la périodicité des expertises. Les rapports des ingénieurs prévention des assureurs sont communiqués après chaque expertise sur site, accompagnés de recommandations qui font l'objet d'un suivi commun entre Mercialys et les ingénieurs prévention des assureurs.

## 8.2.2 Les principales couvertures d'assurances souscrites

Mercialys bénéficie des synergies et des économies de primes par la mutualisation des couvertures d'assurances, tout en disposant de garanties similaires à celles souscrites par des entreprises de même taille dans le secteur. Ces couvertures d'assurances sont sujettes à des variations, des adaptations pour tenir compte de la sinistralité, des contraintes du marché de l'assurance ou de l'évolution des risques de Mercialys.

Mercialys bénéficie, notamment des programmes de couvertures d'assurances de dommages aux biens, de responsabilité civile professionnelle, de construction, de responsabilité civile des mandataires sociaux.

À la date d'établissement du présent document, aucun sinistre majeur et/ou significatif n'est survenu en 2014, susceptible de modifier tant les conditions actuelles de couvertures que les montants des primes assurances et/ou la conservation de l'auto-assurance.

## 8.2.3 Auto-assurance

La conservation en auto-assurance est un choix stratégique de la gestion et du financement du risque. Elle vise, l'optimisation et le contrôle des budgets des primes d'assurances en atténuant les fluctuations du marché de l'assurance.

Cette conservation en auto-assurance est destinée à financer les sinistres de fréquences et de faibles intensités.

## 8.2.4 Les couvertures d'assurances

En cas de sinistre majeur dit « d'intensité », le financement de ces risques est transféré au marché de l'assurance. Les garanties et les limites de couverture sont déterminées avec le soutien des Cabinets conseils et de courtage, des pratiques de marché des assureurs, des modèles d'analyses des risques, et des enjeux financiers.

### 8.2.4.1 ASSURANCE DE DOMMAGES AUX BIENS ET/OU DE PERTES D'EXPLOITATIONS

Sont notamment couverts les dommages aux biens et/ou pertes d'exploitation consécutives à un incendie, une explosion, un acte de malveillance, un effondrement, un événement naturel, une catastrophe naturelle, une « violence » politique ou une responsabilité locative dans les limites négociées avec les marchés d'assurances. Les limites de couvertures d'assurances de Mercialys sont identiques à celles dont dispose le groupe Casino.

| (En millions d'euros) | |
|---|---|
| Incendie, explosion, foudre (dommages directs et pertes d'exploitation consécutives – Période d'indemnisation 18 mois) | 250 |
| Effondrement des bâtiments | 100 |
| Mouvements populaires, émeutes | 100 |
| Terrorisme | 50 |
| Catastrophes naturelles | 250 |
| Recours des voisins et des tiers | 20 |
| Recours des locataires et des occupants | 15 |
| Perte d'usage/frais de mise en conformité | 20 |
| Perte de loyers | 20 |

#### 8.2.4.2 RESPONSABILITÉ CIVILE

Sont notamment couverts les dommages corporels, matériels et/ou financiers subis par des tiers du fait d'une faute, une erreur, une omission dans la prestation de Mercialys ou dans l'exploitation de son activité dans une limite de 75 millions d'euros par sinistre et par an. Ces programmes couvrent également les risques de pollution.

Les limites de couvertures d'assurances de Mercialys sont, généralement, identiques à celles dont dispose le groupe Casino.

#### 8.2.4.3 ASSURANCE CONSTRUCTION

Elle a pour objet de couvrir les risques auxquels Mercialys pourrait être exposée en sa qualité de maître d'ouvrage, et ce dans le respect des réglementions et des obligations légales d'assurances.

Les limites de couvertures sont conformes aux pratiques et aux obligations d'assurances en matière de construction.

### 8.2.5 La gestion des sinistres

La gestion des sinistres est confiée à la Direction des Assurances du Groupe, avec le soutien des opérationnels et des Directions de Mercialys. La Direction des Assurances du Groupe supervise l'instruction des sinistres et le règlement des indemnités d'assurances, en relation avec les assureurs, les experts et les conseils.

8

## EN BREF

# 522 M€

**D'ACQUISITIONS ET INVESTISSEMENTS EN 2014**

**SOIT**

# 13 NOUVEAUX PROJETS

**QUI REPRÉSENTENT PLUS DE**

# 80 000 m²

**D'EXTENSIONS**

ESPACE ANJOU

# 9 Comptes consolidés


**9.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ..... 182**

**9.2 ÉTATS FINANCIERS ..... 184**

9.2.1 Compte de résultat consolidé ..... 184

9.2.2 Éléments du résultat global consolidé ..... 185

9.2.3 Bilan consolidé ..... 186

9.2.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie . 187

9.2.5 Variation des capitaux propres consolidés ..... 188

**9.3 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ..... 189**

# 9.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Mercialys, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les notes 1.5 (f) et (i) aux états financiers consolidés exposent les règles et méthodes comptables retenues par le groupe pour la comptabilisation et la valorisation des immeubles de placement, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût amorti. Afin d'apprécier l'absence de perte de valeur sur ces immeubles de placement, le groupe s'appuie sur la valeur de marché de ces actifs, celle-ci étant déterminée par des évaluateurs indépendants.

Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses retenues par ces évaluateurs indépendants ainsi que les évaluations qui en résultent, à apprécier les données retenues par le groupe pour fonder l'ensemble des estimations, notamment dans la détermination des dépréciations d'actifs, et à vérifier que les notes aux états financiers fournissent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris-La Défense et Lyon, le 10 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit
*Département de KPMG S.A.*
Régis Chemouny

ERNST & YOUNG ET AUTRES
Sylvain Lauria

# 9.2 ÉTATS FINANCIERS

## 9.2.1 Compte de résultat consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2014 et 2013.

| (en milliers d'euros) | | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|---|
| **Revenus locatifs** | | **152 787** | **148 959** |
| Impôt foncier non récupéré | | (75) | (105) |
| Charges locatives non récupérées | | (4 536) | (4 231) |
| Charges sur immeubles | | (5 072) | (5 220) |
| **Loyers nets** | *Note 2.3.1* | **143 104** | **139 403** |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités | *Note 2.3.2* | 3 017 | 3 672 |
| Marge promotion immobilière | *Note 2.9* | 118 | 2 741 |
| Autres produits | *Note 2.3.4* | 1 845 | 472 |
| Autres charges | *Note 2.3.3* | (9 997) | (7 887) |
| Charges de personnel | | (10 424) | (8 929) |
| Dotations aux amortissements | *Note 2.3.5* | (23 968) | (23 931) |
| Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges | | 126 | (477) |
| Autres produits opérationnels | *Note 2.3.6* | 270 278 | 172 005 |
| Autres charges opérationnelles | *Note 2.3.6* | (198 132) | (123 285) |
| **Résultat opérationnel** | | **175 967** | **153 783** |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | | 348 | 402 |
| Coût de l'endettement financier brut | | (27 601) | (31 073) |
| **(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette** | *Note 2.4.1* | **(27 253)** | **(30 671)** |
| Autres produits financiers | *Note 2.4.2* | 5 064 | 1 751 |
| Autres charges financières | *Note 2.4.2* | (1 666) | (3 172) |
| **Résultat financier** | | **(23 855)** | **(32 092)** |
| Impôt | *Note 2.5* | (1 016) | 702 |
| Quote-part de résultat net des entreprises associées | | 1 346 | 1 005 |
| **RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ** | | **152 442** | **123 398** |
| Dont intérêts ne donnant pas le contrôle | | 48 | 47 |
| Dont part du Groupe | | 152 394 | 123 351 |
| **Résultat par action** | | | |
| Résultat net, part du Groupe (en euro) | *Note 2.6* | 1,66 | 1,34 |
| Résultat net dilué, part du Groupe (en euro) | *Note 2.6* | 1,66 | 1,34 |

## 9.2.2 Éléments du résultat global consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2014 et 2013.

| (en milliers d'euros) | | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|---|
| Résultat net de l'exercice | | 152 442 | 123 398 |
| **Éléments recyclables ultérieurement en résultat** | | **(1 541)** | **843** |
| Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente | | (2 349) | 1 285 |
| Effets d'impôt | | 808 | (442) |
| **Éléments non recyclables ultérieurement en résultat** | | **(15)** | **21** |
| Écarts actuariels | | (23) | 32 |
| Effets d'impôts | | 8 | (11) |
| **Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts** | *Note 2.14* | **(1 556)** | **864** |
| **RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ** | | **150 886** | **124 262** |
| Dont part du Groupe | | 150 838 | 124 215 |
| Dont part des intérêts ne donnant pas le contrôle | | 48 | 47 |

## 9.2.3 Bilan consolidé

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2014 et 2013.

### Actifs

| (en milliers d'euros) | | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|---|
| Immobilisations incorporelles | | 811 | 1 022 |
| Immobilisations corporelles | *Note 2.7* | 434 | 499 |
| Immeubles de placement | *Note 2.7* | 1 751 782 | 1 423 463 |
| Participations dans les entreprises associées | | 20 880 | 21 405 |
| Autres actifs non courants | *Note 2.8* | 33 579 | 20 703 |
| Actifs d'impôts différés | *Note 2.5.2* | 1 098 | 578 |
| **Actifs non courants** | | **1 808 584** | **1 467 670** |
| Créances clients | *Note 2.10* | 18 687 | 21 716 |
| Autres actifs courants | *Note 2.11* | 64 442 | 41 794 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | *Note 2.12* | 121 015 | 15 795 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | *Note 2.13* | 5 666 | 27 647 |
| **Actifs courants** | | **209 810** | **106 952** |
| **TOTAL ACTIFS** | | **2 018 394** | **1 574 621** |

### Capitaux propres et passifs

| (en milliers d'euros) | | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|---|
| Capital social | | 92 049 | 92 049 |
| Primes, titres autodétenus et autres réserves | | 691 050 | 647 873 |
| **Capitaux propres part du Groupe** | | **783 099** | **739 922** |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle | | 436 | 436 |
| **Capitaux propres** | *Note 2.14* | **783 536** | **740 358** |
| Provisions non courantes | *Note 2.17* | 292 | 231 |
| Dettes financières non courantes | *Note 2.18* | 1 022 424 | 747 109 |
| Dépôts & cautionnements | | 22 555 | 21 882 |
| Dettes non courantes d'impôt et passifs d'impôts différés | *Note 2.20* | 1 | 563 |
| **Passifs non courants** | | **1 045 272** | **769 785** |
| Dettes fournisseurs | *Note 2.19* | 14 026 | 11 264 |
| Dettes financières courantes | *Note 2.18* | 143 330 | 27 044 |
| Provisions courantes | *Note 2.17* | 1 426 | 1 692 |
| Autres dettes courantes | *Note 2.20* | 30 456 | 24 471 |
| Dettes d'impôt exigible courant | *Note 2.20* | 348 | 7 |
| **Passifs courants** | | **189 586** | **64 478** |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS** | | **2 018 394** | **1 574 621** |

# 9.2.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2014 et 2013.

| (en milliers d'euros) | | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|---|
| Résultat net, part du Groupe | | 152 394 | 123 351 |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle | | 48 | 47 |
| **Résultat net de l'ensemble consolidé** | | **152 442** | **123 398** |
| Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises | | 24 363 | 27 769 |
| Pertes/(Gains) latents liés aux variations de juste valeur | | (209) | 322 |
| Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés | | 406 | 434 |
| Autres charges/(Produits) calculés [1] | | 1 448 | (90) |
| Quote-part de résultat des entreprises associées | | (1 346) | (1 005) |
| Dividendes reçus des entreprises associées | | 1 956 | 420 |
| Résultat sur cessions d'actifs | | (80 092) | (53 569) |
| **Capacité d'Autofinancement (CAF)** | | **98 968** | **97 679** |
| Coût/(Produit) de l'endettement financier net (hors variation de juste valeur et amortissements) | | 26 163 | 27 525 |
| Charge d'impôt (y compris différé) | | 1 016 | (702) |
| **CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt** | | **126 147** | **124 502** |
| Impôts perçus/(versés) | | 1 576 | (5 340) |
| Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [2] | | (12 207) | (11 257) |
| Variation des dépôts et cautionnements | | 673 | (1 683) |
| **Flux nets de trésorerie générés par l'activité** | | **116 189** | **106 222** |
| Décaissements liés aux acquisitions : | | | |
| - d'immeubles de placement et autres immobilisations [4] | | (298 239) | (54 401) |
| - d'actifs financiers non courants | | (322) | (65) |
| Encaissements liés aux cessions : | | | |
| - d'immeubles de placement et autres immobilisations | | 37 486 | 176 949 |
| - d'actifs financiers non courants | | 4 791 | 454 |
| Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle [3] | | (59) | (8 050) |
| Incidence des variations de périmètre en lien avec des entreprises associées [3] | | (70) | - |
| **Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement** | | **(256 412)** | **114 887** |
| Distribution de dividendes aux actionnaires | *Note 2.15* | (75 293) | (89 085) |
| Acompte sur dividendes | *Note 2.15* | (32 996) | (31 235) |
| Dividendes versés aux minoritaires | | (49) | (52) |
| Variations des actions propres | | 38 | (1 926) |
| Augmentation des emprunts et dettes financières | | 1 147 223 | - |
| Diminution des emprunts et dettes financières | | (761 500) | (250 461) |
| Intérêts financiers nets versés | | (26 685) | (41 254) |
| **Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement** | | **250 738** | **(414 012)** |
| **Variation de trésorerie** | | **110 515** | **(192 903)** |
| Trésorerie nette d'ouverture | *Note 2.12* | 10 479 | 203 382 |
| Trésorerie nette de clôture | *Note 2.12* | 120 994 | 10 479 |
| Dont : | | - | - |
| - Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 121 015 | 15 795 |
| - Concours bancaires | | (21) | (5 316) |
| *(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :* | | | |
| *- la désactualisation des baux à construction (Note 1.8)* | | *(569)* | *(500)* |
| *- droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail* | | *(727)* | *(3 419)* |
| *- l'étalement des frais financiers* | | *180* | *1 489* |
| *- frais sur cessions* | | *2 526* | *1 865* |
| *(2) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :* | | | |
| *Créances clients* | | *3 027* | *(1 853)* |
| *Dettes fournisseurs* | | *6 390* | *644* |
| *Autres créances et dettes* | | *(21 327)* | *(3 811)* |
| *Stocks de promotion immobilière* | | *-* | *-* |
| *Dettes de promotion immobilière* | | *(297)* | *(6 237)* |
| | | *(12 207)* | *(11 257)* |

*(3) En fin d'année 2013, le Groupe a procédé au paiement des titres des sociétés Aix2 et Alcudia Albertville pour 8 050 milliers d'euros.*
*(4) Les décaissements et les encaissements liés aux acquisitions et cessions d'actifs sont réduits compte tenu de la forme juridique des actes (échanges d'actifs) qui n'ont donné lieu qu'au paiement et encaissement de soulte pour chaque contrat.*

## 9.2.5 Variation des capitaux propres consolidés

Pour les exercices clos aux 31 décembre 2014 et 2013.

| (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 2013** | **92 023** | **482 857** | **(1 903)** | **163 086** | **(47)** | **1 480** | **737 497** | **442** | **737 939** |
| Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres | - | - | - | - | 21 | 843 | 864 | - | 864 |
| Résultat de l'exercice | - | - | - | 123 351 | - | - | 123 351 | 47 | 123 398 |
| Total des produits et charges comptabilisés | - | - | - | 123 351 | 21 | 843 | 124 215 | 47 | 124 262 |
| Augmentation de capital | 26 | (26) | - | - | - | - | - | - | - |
| Opérations sur actions propres | - | - | (1 868) | (38) | - | - | (1 906) | - | (1 906) |
| Solde des dividendes versés au titre de 2012 | - | - | - | (62 451) | - | - | (62 451) | (52) | (62 503) |
| Dividendes exceptionnels | - | | - | (26 634) | - | - | (26 634) | - | (26 634) |
| Acompte sur dividendes versé au titre de 2013 | - | - | - | (31 235) | - | - | (31 235) | - | (31 235) |
| Paiements en actions | - | - | - | 434 | - | - | 434 | - | 434 |
| Autres mouvements | - | 5 | - | (5) | - | - | - | - | - |
| **Au 31 décembre 2013** | **92 049** | **482 836** | **(3 771)** | **166 508** | **(26)** | **2 323** | **739 922** | **436** | **740 358** |
| Produits et charges enregistrés directement en capitaux propres | - | - | - | - | (15) | (1 541) | (1 556) | - | (1 556) |
| Résultat de l'exercice | - | - | - | 152 394 | - | - | 152 394 | 48 | 152 442 |
| Total des produits et charges comptabilisés | - | - | - | 152 394 | (15) | (1 541) | 150 838 | 48 | 150 886 |
| Opérations sur actions propres et Note 1.14 | - | - | 577 | (353) | - | - | 223 | - | 223 |
| Solde des dividendes versés au titre de 2013 | - | - | - | (75 293) | - | - | (75 293) | (49) | (75 341) |
| Acompte sur dividendes versé au titre de 2014 | - | - | - | (32 996) | - | - | (32 996) | - | (32 996) |
| Paiements en actions | - | - | - | 406 | - | - | 406 | - | 406 |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2014** | **92 049** | **482 836** | **(3 195)** | **210 666** | **(41)** | **782** | **783 099** | **436** | **783 536** |

*(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.*
*(2) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.*

# 9.3 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

**NOTE 1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES ..... 190**
1.1. Référentiel ..... 190
1.2. Impact de l'application des nouvelles normes IFRS 10, IFRS 11, IFRS12 et IFRS 13 ..... 191
1.3. Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés ..... 191
1.4. Positions comptables prises par le Groupe en l'absence de dispositions spécifiques prévues par les normes ..... 191
1.5. Principales méthodes comptables ..... 191

**NOTE 2. NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ..... 199**
2.1. Faits marquants de l'exercice ..... 199
2.2. Périmètre de consolidation ..... 200
2.3. Informations sur le résultat opérationnel ..... 202
2.4. Résultat financier ..... 203
2.5. Impôts ..... 204
2.6. Résultat par action ..... 205
2.7. Actif immobilisé ..... 206
2.8. Autres actifs non courants ..... 208
2.9. Stocks et marge de promotion immobilière ..... 209
2.10. Créances clients et comptes rattachés ..... 209
2.11. Autres actifs courants ..... 209
2.12. Trésorerie nette ..... 209
2.13. Immeubles de placement détenus en vue de la vente ..... 210
2.14. Capitaux propres ..... 210
2.15. Dividendes ..... 211
2.16. Paiement en actions ..... 211
2.17. Provisions ..... 213
2.18. Dettes financières ..... 214
2.19. Dettes fournisseurs ..... 215
2.20. Autres dettes courantes et dette d'impôt ..... 216
2.21. Juste valeur des instruments financiers ..... 216
2.22. Instruments dérivés ..... 219
2.23 Gestion du risque financier ..... 219
2.24. Engagements hors bilan ..... 221
2.25. Transactions avec les parties liées ..... 222
2.26. Honoraires des Commissaires aux comptes ..... 225
2.27. Effectif ..... 226
2.28. Identification de la société consolidante ..... 226
2.29. Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur ..... 226
2.30 Événements postérieurs à la clôture ..... 227

# 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 2014 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 11 février 2015, le Conseil d'Administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2014.

# Note 1. Principes et méthodes comptables

## 1.1. Référentiel

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'Administration qui sont applicables au 31 décembre 2014.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

### 1.1.1. Normes, amendement de normes et interprétations applicables à partir de l'exercice ouvert au 1er janvier 2014

Le Groupe a adopté les normes, amendements et interprétations suivants qui sont applicables au 1er janvier 2014. Leur date d'application coïncide avec celle de l'IASB :

- IFRS 10 – États financiers et IAS 27 révisée – États financiers individuels ;
- IFRS 11 – Partenariats et IAS 28 révisée – Participations dans les entreprises associées et coentreprises ;
- IFRS 12 – Information à fournir sur les participations dans les autres entités ;
- amendements IFRS 10, 11 et 12 – dispositions transitoires ;
- amendements IFRS 10, 12 et IAS 28 – Entités d'investissement : application de l'exemption de consolidation ;
- amendement IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers ;
- amendement à IAS 36 – Informations à fournir sur la valeur non recouvrable des actifs non financiers ;
- amendement IAS 39 – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

À l'exception d'IFRS 11 ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Le Groupe a adopté au 1er janvier 2013 les normes IFRS 10 « États financiers consolidés », IFRS 11 « Accords conjoints », et IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ». Le Groupe a donc procédé à une analyse exhaustive des sociétés ayant des accords de gouvernance conclus avec des investisseurs extérieurs afin d'évaluer le niveau de contrôle du Groupe sur ces sociétés.

L'application d'IFRS 11 entraîne, pour les filiales considérées comme étant des coentreprises, la décomptabilisation de la quote-part des actifs (y compris le goodwill) et des passifs de la totalité des entités en contrôle conjoint du Groupe puis leur comptabilisation en mise en équivalence. En terme de compte de résultat, une quote-part de résultat est présentée sur la ligne « Quote-part de résultat net des entreprises associées » en remplacement des produits et des charges présentés en détail à hauteur du pourcentage d'intégration de chaque entité en co-contrôle.

L'application d'IFRS 11 porte effet essentiellement sur les sociétés Corin Asset Management et la SCI GM Geispolsheim. L'incidence de la décomptabilisation est sans effets significatifs sur les comptes consolidés du Groupe.

## 1.2. Impact de l'application des nouvelles normes IFRS 10, IFRS 11, IFRS12 et IFRS 13

### 1.2.1. IFRS 10 et 11

Dans le cadre de l'adoption des normes IFRS 10 et 11, le Groupe a effectué une analyse exhaustive des sociétés ayant des accords de gouvernance conclus avec des investisseurs extérieurs, afin d'évaluer le niveau de contrôle du Groupe sur les actifs concernés.

Les différentes participations ont été qualifiées de coentreprises au sens d'IFRS11, ce qui a entraîné la consolidation par mise en équivalence de deux sociétés consolidées auparavant selon la méthode de l'intégration proportionnelle, les sociétés Corin Asset Management et GM Geispolsheim.

### 1.2.2. IFRS 12

Suite à l'adoption anticipée d'IFRS 12, le Groupe a conduit une analyse des informations présentées en annexe aux comptes consolidés et les a complétées afin de satisfaire aux informations requises par les normes IFRS des informations complémentaires ont été données dans la Note 1.2 « Périmètre de consolidation » afin d'évaluer le contrôle de certaines entités.

### 1.2.3. IFRS 13

#### 1.2.3.1. Immeubles de placement

Les méthodes de valorisation utilisées par les experts n'ont pas été impactées par l'adoption d'IFRS13.

#### 1.2.3.2. Dérivés

L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2014 a été effectuée en prenant en compte les risques de contrepartie. En 2014, le risque de crédit est évalué à 363 milliers d'euros. Il s'élevait à 350 milliers d'euros en 2013.

## 1.3. Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés

### 1.3.1. 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 couvertures, évalués à la juste valeur.

### 1.3.2. 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 et jugements sont la juste valeur des actifs disponibles à la vente, les instruments de couverture, la juste valeur des immeubles de placement (cf. Note 1.5 (f) et Note 1.7 (b)), ainsi que le traitement comptable relatif à l'acquisition d'immeubles de placement ; à chaque opération le Groupe analyse sur la base des actifs et de l'activité existante si l'acquisition doit être analysée comme un regroupement d'entreprises ou comme l'acquisition d'un actif isolé.

S'agissant des immeubles de placement détenus en vue de la vente, les actifs ainsi comptabilisés sont considérés comme faisant l'objet d'une vente « hautement probable » dans les douze prochains mois. Ce critère est appréhendé d'une part selon le fait que les immeubles de placement ont fait l'objet de promesses formalisées, et d'autre part dès lors que le Groupe considère qu'ils font l'objet d'un niveau de négociations avancé auprès d'acquéreurs identifiés.

S'agissant du périmètre et du mode de consolidation à retenir, le Groupe analyse pour chaque participation l'ensemble des éléments pouvant caractériser le contrôle ou l'influence notable notamment : le pourcentage d'intérêt, les règles de gouvernance, les accords commerciaux et plus généralement l'ensemble des accords entre les parties. Note 1.5 (a) et Note 2.2.

Les états financiers reflètent les meilleures estimations, sur la base des informations disponibles à la date d'arrêté des comptes.

## 1.4. Positions comptables prises par le Groupe en l'absence de dispositions spécifiques prévues par les normes

En l'absence de norme ou d'interprétation applicable aux situations décrites ci-dessous, la Direction du Groupe utilise son jugement pour définir et appliquer les positions comptables les plus pertinentes.

## 1.5. Principales méthodes comptables

### (a) Périmètre et méthodes de consolidation

Les filiales et les entreprises associées placées sous le contrôle direct ou indirect de la société mère ou sur lesquelles cette

dernière exerce un contrôle, un co-contrôle ou une influence notable, sont retenues dans le périmètre de consolidation.

### Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Le 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

Conformément à IFRS 11, le Groupe a modifié ses méthodes comptables relatives aux intérêts détenus dans des partenariats et entreprises sous contrôle conjoint. Selon IFRS 11, 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 coentreprise (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 coentreprise (précédemment entité contrôlée conjointement). Par conséquent, les participations sont désormais comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (précédemment en intégration proportionnelle).

### Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. Les entreprises associées sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de la mise en équivalence. Le goodwill lié à ces entités est inclus dans la valeur comptable de la participation.

### Détermination du contrôle

Pour les entités autres que les entités structurées, le contrôle repose sur le pouvoir, l'exposition (et les droits) à des rendements variables et la capacité d'exercer ce pouvoir afin d'influer sur les rendements.

Pour les entités *ad hoc*, le contrôle est apprécié à partir d'une analyse de l'exposition du Groupe aux risques et avantages de l'entité.

Une entité *ad hoc* doit être consolidée quand, en substance :

- la relation entre l'entité *ad hoc* et l'entreprise indique que l'entité *ad hoc* est contrôlée par l'entreprise ;
- les activités de l'entité *ad hoc* sont menées pour le compte de l'entreprise selon ses besoins opérationnels spécifiques de façon à ce que l'entreprise obtienne des avantages de l'activité de l'entité *ad hoc* ;
- l'entreprise a les pouvoirs de décision pour obtenir la majorité des avantages des activités de l'entité *ad hoc* ou, en mettant en place un mécanisme de « pilotage automatique », l'entreprise a délégué ces pouvoirs de décisions ;
- l'entreprise a le droit d'obtenir la majorité des avantages de l'entité *ad hoc* et par conséquent peut être exposée aux risques liés aux activités de l'entité *ad hoc* ;
- l'entreprise conserve la majorité des risques résiduels ou inhérents à la propriété relatif à l'entité *ad hoc* ou à ses actifs afin d'obtenir des avantages de ses activités.

## (b) Regroupement d'entreprises

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 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. À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe à 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 minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un goodwill sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2010 étaient traités selon la méthode du goodwill partiel, seule méthode applicable avant IFRS 3 révisée.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistrée directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »).

Les montants comptabilisés à la date d'acquisition peuvent donner lieu à ajustement, à condition que les éléments permettant d'ajuster ces montants correspondent à des informations nouvelles portées à la connaissance de l'acquéreur et trouvant leur origine dans des faits et circonstances antérieurement à la date d'acquisition. Au-delà de la période d'évaluation (d'une durée maximum de 12 mois après la date de prise de contrôle de l'entité acquise) le goodwill ne peut faire l'objet d'aucun ajustement ultérieur ; les acquisitions/cessions ultérieures d'intérêts minoritaires 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.

### (c) Date de clôture

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturent leurs comptes au 31 décembre.

### (d) Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

### (e) Classification au bilan

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ». Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ». Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de douze mois.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

### (f) Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le Groupe pour en retirer des loyers, ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement sont comptabilisés et évalués conformément aux dispositions de la norme IAS 40.

Dans le Groupe, les galeries marchandes sont reconnues comme des immeubles de placement.

Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles. La juste valeur est par ailleurs donnée dans l'annexe en Note 2.7 (b). Les modes et durées d'amortissement sont identiques à ceux qui sont utilisés pour les immobilisations corporelles.

Les galeries marchandes détenues par le Groupe font l'objet d'évaluations par des experts conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par le R.I.C.S. (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de juin 2006 (3e édition) et du rapport du groupe de travail de la commission des opérations de bourse (COB) et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne. L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys est soumis à expertise par rotation d'un tiers par an et par actualisation sur les deux autres tiers. Conformément au rapport COB/CNC de 2000, deux approches sont retenues pour déterminer la valeur vénale de chaque actif :

- la première approche, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif net de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché immobilier correspondant (prise en compte de la surface de vente, la configuration, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension et comparabilité avec des transactions récentes) et, 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.

### (g) Prix de revient des immobilisations

Les frais d'acquisition d'immobilisations sont incorporés au coût d'acquisition de ces immobilisations pour leur montant brut d'impôt.

Figurent notamment en immeubles de placement les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- remplacement d'un locataire : si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif, cette dépense est incluse dans le coût de l'actif ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice ;
- restructuration d'un site : si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

Les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif, dont la préparation préalable à l'utilisation ou la vente prévue, nécessite un délai substantiel (généralement supérieur à six mois), sont incorporés au coût de cet actif. Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les coûts d'emprunt sont les intérêts et autres coûts supportés par une entreprise dans le cadre d'un emprunt de fonds.

## (h) Amortissements

Les immobilisations et immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode des composants et font l'objet d'un amortissement. Pour les constructions, quatre composants ont été identifiés : gros œuvre, étanchéité toiture, protection incendie de la coque et agencements. Les composants « étanchéité toiture » et « protection incendie de la coque » ne sont identifiés que lors de rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du « gros œuvre ».

Les immobilisations corporelles, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

| Nature des immobilisations | Durée d'amortissement |
|---|---|
| Agencements et aménagements des terrains | 40 ans |
| Bâtiments, construction (gros œuvre) | 40 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 tenir compte du retour d'expérience sur le programme Alcudia/« Esprit Voisin », des évolutions technologiques des matériaux utilisés et de la politique de maintenance préventive, les durées d'amortissement de certains composants ont été revues afin de refléter au mieux leur durée de vie économique.

## (i) Dépréciation des actifs non courants

La norme IAS 36 définit les procédures qu'une entreprise doit appliquer pour s'assurer que la valeur nette comptable de ses actifs (immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement) n'excède pas leur valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente.

La valeur recouvrable d'un actif est estimée chaque fois qu'il existe un indice montrant que cet actif a pu perdre de sa valeur.

### Unité génératrice de trésorerie (UGT)

L'Unité Génératrice de Trésorerie est le plus petit groupe d'actifs qui inclut l'actif et dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes de celles générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Le Groupe définit l'UGT comme étant le site commercial.

### Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation n'est effectué que lorsqu'il existe des indices révélant une altération de valeur, tels qu'un changement important de l'environnement de l'exploitation des actifs, une performance économique inférieure à celle attendue ou une valeur vénale inférieure à la valeur nette comptable des actifs.

### Détermination de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de sortie et la valeur d'utilité. Elle est estimée pour chaque actif isolé. Si cela n'est pas possible, les actifs sont regroupés en groupe d'UGT pour lesquelles la valeur recouvrable est alors déterminée.

La juste valeur diminuée des coûts de sortie est le montant qui peut être obtenu de la vente d'un actif lors d'une transaction dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes, diminué des coûts de sortie. La juste valeur correspond généralement à la valeur vénale donnée par des experts indépendants.

La valeur d'utilité est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité. Elle est déterminée, en interne ou par des experts externes, à partir de la capitalisation des loyers futurs du site. Le taux de capitalisation retenu est le taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.

## (j) Location

Les contrats de location financement, qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué, ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Les immeubles dont le Groupe a la disposition par des contrats de location financement, sont comptabilisés au bilan et au compte de résultat comme 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 paiements au titre des contrats de location simple sont comptabilisés comme une charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

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.

## (k) Actifs financiers

Les actifs financiers sont classés en quatre catégories selon leur nature et l'intention de détention :

- les actifs détenus jusqu'à l'échéance ;
- les prêts et créances ;
- les actifs disponibles à la vente.

Mercialys n'est concerné que par les deux dernières catégories.

La ventilation des actifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêté : inférieure ou supérieure à un an.

### Évaluation et comptabilisation initiale des actifs financiers

À l'exception des actifs évalués à la juste valeur par résultat, tous les actifs financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé augmenté des coûts d'acquisition.

### Prêts et créances

Ils représentent les actifs financiers, émis ou acquis par le Groupe qui sont la contrepartie d'une remise directe d'argent, de biens ou de services à un débiteur. Ils sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les prêts et créances à long terme non rémunérés ou rémunérés à un taux inférieur à celui du marché sont, lorsque les sommes sont significatives, actualisés. Les dépréciations éventuelles sont enregistrées en résultat.

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations des montants non recouvrables. Les créances clients sont maintenues à l'actif du bilan tant que l'ensemble des risques et avantages qui leur sont associés ne sont pas transférés à un tiers.

### Actifs disponibles à la vente

Ils représentent tous les autres actifs financiers. Ils sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont comptabilisées en capitaux propres 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 en capitaux propres est transféré en résultat.

Lorsque l'actif disponible à la vente est un instrument de capitaux propres, la dépréciation est définitive. Les variations ultérieures positives de juste valeur sont comptabilisées directement en capitaux propres.

Lorsque l'actif disponible à la vente est un instrument de dette, toute appréciation ultérieure est comptabilisée en résultat à hauteur de la dépréciation antérieurement constatée en résultat.

Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés. Les actifs disponibles à la vente sont présentés en actifs financiers non courants.

## (l) Actifs non courants

Les actifs non courants sont essentiellement constitués des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction ; en substance, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail, s'analyse comme un complément de loyer payable en nature et est étalé sur la durée du bail. 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.

## (m) Stocks et marge de promotion

Les stocks relèvent des activités de promotion immobilière pour compte de tiers.

Les programmes de promotion immobilière en cours de développement, réalisés dans le cadre de contrats de « ventes en l'état futur d'achèvement » ou de « promotion immobilière », sont évalués au prix de revient déduction faite de la quote-part sortie à l'avancement. L'avancement est déterminé sur le modèle des coûts. Le taux d'avancement, correspondant au rapport entre les coûts engagés et les coûts prévisionnels, est appliqué à la marge de promotion prévisionnelle. Lorsque la valeur de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

## (n) 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.

## (o) Immeubles de placement détenus en vue de la vente

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.

## (p) Capitaux propres

Les capitaux propres regroupent deux catégories de propriétaires : les propriétaires de la société mère d'une part (actionnaires de Mercialys), et les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle d'autre part (actionnaires minoritaires des filiales). Une participation ne donnant pas le contrôle est définie comme la part d'intérêt dans une filiale qui n'est pas attribuable directement ou indirectement à une société mère (ci-après « intérêts minoritaires » ou « intérêts ne donnant pas le contrôle »).

Les transactions réalisées avec les actionnaires minoritaires induisant une variation de parts d'intérêt de la société mère sans perte de contrôle affectent uniquement les capitaux propres car le contrôle ne change pas au sein de l'entité économique. Dans le cas d'une acquisition d'une participation complémentaire dans une filiale consolidée par intégration globale, le Groupe comptabilise la différence entre le coût d'acquisition et la valeur comptable des intérêts minoritaires en variation des capitaux propres attribuables aux actionnaires de Mercialys. Les frais attachés à ces opérations sont également enregistrés au sein des capitaux propres. Il en est de même pour les frais attachés aux cessions sans perte de contrôle.

Concernant la cession d'intérêts majoritaires induisant une perte de contrôle, le Groupe constate en « Autres produits et charges opérationnels » un résultat de cession sur la part cédée et en résultat de réévaluation sur la part éventuellement conservée.

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.

Des options de souscription d'actions et des actions gratuites sont accordées aux dirigeants et à certains salariés du Groupe. L'avantage accordé au titre des plans de stock-options, évalué à la juste valeur au moment de l'attribution de l'option, constitue un complément de rémunération. Il est comptabilisé en charges de personnel sur la durée de l'acquisition des droits représentatifs de l'avantage consenti.

La juste valeur des options est déterminée en utilisant le modèle de valorisation de Black &Scholes, en fonction des caractéristiques du plan, des données de marché (prix actuel des actions sous-jacentes, volatilité, taux d'intérêt sans risque…) lors de l'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

S'agissant des actions gratuites, la juste valeur est également déterminée en fonction des caractéristiques du plan, des données de marché lors de l'attribution et d'une hypothèse de présence à l'issue de la période d'acquisition des droits. Si le plan ne spécifie pas de conditions d'acquisition, la charge est comptabilisée entièrement dès que le plan est accordé, sinon la charge est constatée sur la période d'acquisition en fonction de la réalisation des conditions.

## (q) Provisions

### Engagements de retraite et assimilés

Les sociétés du Groupe participent à la constitution de différents types d'avantages au personnel de leurs salariés.

Dans le cadre de régimes à cotisations définies, le Groupe n'a pas d'obligation d'effectuer des versements supplémentaires en sus des cotisations déjà versées à un fond, si ce dernier n'a pas suffisamment d'actifs pour servir les avantages correspondant aux services rendus par le personnel pendant la période en cours et les périodes antérieures. Pour ces régimes, les cotisations sont inscrites en charges lorsqu'elles sont encourues.

Dans le cadre de régimes à prestations définies, les engagements sont évalués suivant la méthode des unités de crédit projetées sur la base des conventions ou des accords en vigueur dans chaque société. Selon cette méthode, chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations et chaque unité est évaluée séparément pour obtenir l'obligation finale. Cette obligation est ensuite actualisée. Ces régimes et les indemnités de fin de contrat font l'objet d'une évaluation actuarielle par des actuaires indépendants chaque année pour les régimes les plus importants et à intervalles réguliers pour les autres régimes. Ces évaluations tiennent compte notamment du niveau de rémunération future, de la durée d'activité probable des salariés, de l'espérance de vie et de la rotation du personnel.

Les gains et pertes actuariels résultent des modifications d'hypothèses et de la différence entre les résultats estimés selon les hypothèses actuarielles et les résultats effectifs. Ces écarts sont comptabilisés immédiatement en 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 étalé linéairement sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits soient acquis, ou est comptabilisé immédiatement en charges si les droits à prestations sont déjà acquis.

Les charges relatives à ce type de régimes sont comptabilisées en résultat opérationnel (coûts des services rendus) et en « Autres produits et charges financiers » (coûts financiers).

Les réductions, les règlements et les coûts des services passés sont comptabilisés en résultat opérationnel ou en « Autres produits et charges financiers » selon leur nature. La provision comptabilisée au bilan correspond à la valeur actualisée des engagements ainsi évalués, déduction faite le cas échéant de la juste valeur des actifs des régimes.

### 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.

## (r) Impôts exigibles et différés

Le 1er novembre 2005, Mercialys a opté pour le régime fiscal des SIIC qui lui est applicable à compter de cette date.

Ce régime exonère d'impôt les opérations de location d'immeubles et les plus-values de cession. En contrepartie de cette exonération, la Société est tenue de distribuer 95 % de son résultat de location et 60 % de ses résultats de cession d'immeubles.

Par ailleurs, le régime SIIC impose que Mercialys ne soit pas détenue à plus de 60 % par un seul actionnaire ou groupe agissant de concert et que 15 % des actionnaires détiennent moins de 2 % du capital social de la Société.

Lors de son option au régime SIIC, Mercialys a imposé l'ensemble de ses plus-values latentes au taux de 16,5 % (immeubles et titres des filiales non soumises à l'impôt sur les sociétés). En conséquence de l'exercice de cette option, il n'existe plus dans la société mère, ni plus-values latentes, ni résultat de location d'immeubles susceptibles d'être imposés à l'avenir.

## (s) 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.

### Passifs financiers comptabilisés au coût amorti

Les emprunts et autres passifs financiers sont généralement comptabilisés au coût amorti calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif, sauf dans le cadre de la comptabilité de couverture.

Les frais et primes d'émission et les primes de remboursement font partie du coût amorti des emprunts et dettes financières. Ils sont présentés en diminution ou en augmentation des emprunts, selon le cas, et ils sont amortis de manière actuarielle.

### 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. 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 directement en contrepartie des capitaux propres. 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.

## (t) Revenus locatifs

La location des biens immobiliers par le Groupe à ses locataires génère des revenus locatifs ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail, s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les avantages accordés aux locataires sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail ; s'ils sont analysés comme des compléments de loyers 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 ».

## (u) Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement financier net pendant la période, y compris les produits et résultats de cession des équivalents de trésorerie ainsi que la charge d'intérêts attachés aux contrats de locations financements.

L'endettement financier net est composé des emprunts et des dettes financières incluant les dérivés dont la juste valeur est négative placés en comptabilité de couverture qui s'y rattachent, diminué (i) de la trésorerie et équivalents de trésorerie, (ii) des dérivés dont la juste valeur est positive placés en comptabilité de couverture portant sur les emprunts et dettes financières et (iii) du compte courant Casino.

## (v) Autres produits et charges financiers

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 dividendes reçus des sociétés non consolidées, les intérêts sur les comptes courants conclus avec des sociétés non consolidées ou partiellement intégrées et les résultats d'actualisation.

## (w) Résultat par action

Le résultat par action de base est calculé sur le nombre moyen d'actions pondéré selon la date de création des actions au cours de l'exercice, déduction faite des actions propres.

Le résultat par action dilué est calculé selon la méthode du rachat d'actions (« Treasury stock method »), qui au dénominateur, rajoute au nombre basique d'actions, le nombre d'actions potentielles qui résulteront de la conversion ou de l'exercice des instruments dilutifs (bons de souscription, options), déduction faite des actions qui pourraient être rachetées au prix de marché avec les fonds recueillis de l'exercice des instruments concernés. Le prix de marché correspond au cours moyen de l'action sur l'exercice.

Les instruments de capitaux propres donnant accès au capital ne sont retenus dans le calcul que pour autant qu'ils aient un effet dilutif sur le résultat par action.

## (x) Information sectorielle

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (le Président-Directeur Général) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance du Groupe.

La Direction Générale du Groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

À ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le Groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le Groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être remontés.

# Note 2. Notes aux états financiers consolidés

## 2.1. Faits marquants de l'exercice

### Lancement du développement d'un centre commercial régional à Toulouse-Fenouillet

Dans le cadre de sa stratégie de développement d'espaces globaux et différenciants visant à déployer toutes les formes de commerce au sein d'un site, Mercialys a lancé un projet de restructuration et d'extension de son centre commercial de Toulouse-Fenouillet qui deviendra ainsi un site régional de premier plan sur la ville de Toulouse.

Ce centre commercial régional sera le plus important du portefeuille de Mercialys, pour une valeur vénale estimée à terme à 240 millions d'euros, si Mercialys exerce son option d'achat (cf. ci-après).

Il représente un investissement estimé à plus de 180 millions d'euros dont 64 millions d'euros ont déjà été engagés.

Les travaux de la phase 2 (extension de la galerie marchande) débuteront mi-2015. Un partenariat à cet effet a été conclu entre Mercialys et Foncière Euris afin de réaliser ces travaux, au travers d'une société détenue majoritairement par Foncière Euris. Mercialys dispose d'une option d'achat à la juste valeur sur la phase 2 exerçable à l'ouverture de la galerie marchande dans des conditions de prix inchangées par rapport au projet initial. Si Mercialys décide d'exercer son option d'achat de la phase 2, l'investissement au titre de la phase 2 représenterait pour Mercialys un montant de 118 millions d'euros, dont 17 millions d'euros déjà engagés au 31 décembre 2014.

### 10 livraisons de projets en 2014 et ouverture des trois premiers Villages.Services©

Au cours de l'année 2014, la mise en œuvre des programmes de restructuration et d'extension s'est poursuivie avec la livraison de 10 projets : un retail park à Albertville, six extensions de galerie marchande à Lanester, Aix-en-Provence (phase 1), Annemasse, Besançon, Clermont-Ferrand, Saint-Paul à La Réunion, trois restructurations de coques en de nouvelles boutiques à Albertville, Nîmes et Angers.

L'ensemble de ces développements représente un investissement total de 110 millions d'euros.

En fin d'année 2014, Mercialys a par ailleurs inauguré à Clermont-Ferrand, Niort et Sainte-Marie de La Réunion son concept novateur de Villages.Services©.

### Lancement de 12 nouveaux projets de développement et acquisition d'un portefeuille d'espaces de services et de restauration pour un montant de 421 millions d'euros

Mercialys a acquis auprès de Casino les murs de 12 grandes surfaces alimentaires en 2014 ainsi qu'un portefeuille d'espaces de services et de restauration pour un montant total de 421 millions d'euros droits inclus.

### Poursuite des cessions d'actifs matures ou non stratégiques : 56 actifs et une participation financière cédés en 2014 pour un montant de 262 millions d'euros (Note 2.25 (k))

Mercialys a cédé :

- cinq grandes surfaces alimentaires (acquises en 2009) : ces cinq actifs étant arrivés à maturité, ils ont été cédés, au cours du premier semestre 2014, à Casino qui a manifesté son intérêt de les acquérir pour un montant de 170,7 millions d'euros ;
- un portefeuille de 43 actifs cédé à casino en décembre 2014 pour un montant total de 81,4 millions d'euros ;
- huit lots isolés sis à Arcis-sur-Aube, Exincourt, Gap, Millau, Saint-Martin-d'Hères, Grenoble, Roanne et Albertville représentant un montant total de cession de 4,4 millions d'euros ;
- Mercialys a également touché un complément de prix de 0,4 million d'euros en lien avec la cession intervenue en 2013 de quatre centres commerciaux au fonds monté en partenariat avec Amundi Immobilier, suite à la commercialisation de lots vacants au cours du 1er semestre 2014 ;
- une participation financière non stratégique détenue dans GreenYellow (société qui développe des centrales photovoltaïques) pour un montant brut de 4,8 millions d'euros.

### Renforcement de la structure financière de Mercialys

Un nouveau dispositif de financement a été mis en place au quatrième trimestre 2014.

Mercialys a réalisé une opération d'échange obligataire. La Société a placé avec succès une émission obligataire d'un montant de 550 millions d'euros, d'une maturité de plus de 8 ans avec une échéance au 31 mars 2023.

Dans le même temps, Mercialys avait annoncé l'ouverture d'une offre de rachat sur sa souche obligataire arrivant à

échéance en mars 2019. Le montant nominal apporté à l'offre s'est élevé à 170,3 millions d'euros.

Cette opération d'échange obligataire a permis d'allonger la maturité moyenne de la dette obligataire de Mercialys.

Parallèlement, Mercialys a structuré ses financements bancaires : augmentation de la taille du RCF existant à 240 millions d'euros (avec une maturité étendue à décembre 2019 ainsi qu'une option d'extension d'un an) et amélioration des conditions financières (marges et commissions d'utilisation en baisse). Pour compléter ce dispositif et diversifier les sources de liquidité, des lignes bancaires confirmées d'un montant total de 60 millions d'euros avec une maturité de 3 ans (avec double option d'extension d'un an + un an) ont également été mises en place.

Parallèlement, Mercialys a remboursé par anticipation sa dette bancaire de 100 millions d'euros qui arrivait à échéance en février 2015.

Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de renforcement de la structure financière de Mercialys, visant à la fois à étendre la maturité de ses ressources et à en optimiser le coût, tout en assurant le remboursement des prochaines maturités de dette et le financement du développement.

## 2.2. Périmètre de consolidation

### 2.2.1. Liste des sociétés consolidées

Au 31 décembre 2014, le périmètre de consolidation est constitué des sociétés suivantes, de droit français :

| | 31 décembre 2014 | | | 31 décembre 2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dénomination | Méthode | % d'intérêt | % de contrôle | Méthode | % d'intérêt | % de contrôle |
| Mercialys SA | IG | Société mère | Société mère | IG | Société mère | Société mère |
| Mercialys Gestion SAS | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SCI Kerbernard | IG | 98,31 % | 100,00 % | IG | 98,31 % | 100,00 % |
| Point Confort SA | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| Corin Asset Management SAS | MEE | 40,00 % | 40,00 % | MEE | 40,00 % | 40,00 % |
| SCI La Diane | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| Société de centre commercial de Lons SNC | IG | 100,00 % | 100,00 % | 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 % |
| Kretiaux SAS | - | - | - | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SAS des Salins | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SCI Timur | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SNC Agout | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SNC Géante Periaz | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SNC Dentelle | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SNC Chantecouriol | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SCI GM Geispolsheim | MEE | 50,00 % | 50,00 % | MEE | 50,00 % | 50,00 % |
| SCI Caserne de Bonne | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SNC Pessac2 | - | - | - | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SNC Agence d'ici | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SCI AMR | MEE | 43,42 % | 43,42 % | MEE | 43,42 % | 43,42 % |
| SNC Aix2 | MEE | 50,00 % | 50,00 % | MEE | 50,00 % | 50,00 % |
| SNC Alcudia Albertville | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SNC Fenouillet Participation | MEE | 10,00 % | 10,00 % | - | - | - |

*IG : Intégration globale.*
*MEE : Mise en équivalence.*

Au premier semestre, dans le cadre du projet de restructuration et d'extension de son centre commercial de Toulouse-Fenouillet, le groupe Mercialys a acquis auprès de Casino :

- Le foncier et les murs de la grande surface alimentaire pour 39,5 millions d'euros ;
- La SNC Fenouillet immobilier (prise de contrôle) pour 10,9 millions d'euros, qui porte essentiellement les droits à construire.

Ces transactions ont été réalisées conjointement, et traitées comme l'acquisition d'un actif isolé (ensemble immobilier à restructurer).

Dans le cadre de son partenariat avec Foncière Euris, Mercialys a cédé, fin décembre 2014 la SNC Fenouillet Immobilier à la SNC Fenouillet Participation détenue par Mercialys à hauteur de 10 %.

La SNC Pessac 2 a été dissoute en date du 29 juillet 2014 et la SAS Krétiaux a été dissoute en date du 2 décembre 2014. Ces dissolutions ont entraîné la transmission universelle de patrimoine de la SNC Pessac 2 et de la SAS Krétiaux à Mercialys SA.

### 2.2.2. Évaluation du contrôle conjoint et de l'influence notable

#### SCI GM Geispolsheim

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SCI GM Geispolsheim. Étant donné les accords avec le partenaire, le Groupe considère la SCI au regard de la norme IFRS 11 comme une coentreprise (joint-venture). Par conséquent, la SCI GM Geispolsheim est consolidée selon la méthode de la **mise en équivalence**.

#### Corin Asset Management SAS

Le Groupe détient conjointement 40 % des titres de la société Corin Asset Management. Étant donné les accords avec le partenaire, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une coentreprise (joint-venture). La société Corin Asset Management est par conséquent consolidée selon la méthode de la **mise en équivalence**.

#### SCI AMR

La SCI AMR est détenue à 56,58 % par Amundi et 43,42 % par Mercialys SA. L'essentiel des décisions relatives à la politique financière et opérationnelle de la SCI AMR sont prises à la majorité simple. La Groupe n'a qu'une influence notable sur la SCI AMR. Par conséquent, la société est consolidée selon la méthode de la **mise en équivalence**.

#### SNC Aix2

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SNC Aix2. Étant donné les accords avec le partenaire, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une coentreprise (joint-venture). La SNC Aix2 est par conséquent consolidée selon la méthode de la **mise en équivalence**.

#### SNC Fenouillet Participation

Le 30 décembre 2014, Mercialys a réalisé une opération de partenariat avec Foncière Euris dans le cadre du projet de Toulouse-Fenouillet. Cette opération a donné lieu à la création de la SNC Fenouillet Participation détenue à 90 % par Foncière Euris et à 10 % par Mercialys conformément au contrat de partenariat signé le 30 décembre 2014. Mercialys exerce une influence notable sur cette société. Par conséquent elle est consolidée selon la méthode de la **mise en équivalence**.

#### OPCI UIR II

Depuis juillet 2011, Mercialys détient 19,99 % de l'OPCI UIR II établie avec UI, détenteur de 80,01 %.

Les règles de gouvernance ne peuvent présumer d'une influence notable de Mercialys dans l'OPCI. L'OPCI UIR II est pas conséquent classé en **Actifs disponibles à la vente**.

## 2.3. Informations sur le résultat opérationnel

### 2.3.1. Loyers nets

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Loyers [1] | 148 755 | 142 951 |
| Droits d'entrée et autres indemnités | 4 032 | 6 008 |
| **Revenus locatifs** | **152 787** | **148 959** |
| Impôt foncier | (9 984) | (11 058) |
| Refacturation aux locataires | 9 909 | 10 953 |
| **Impôt foncier non récupéré** | **(75)** | **(105)** |
| Charges locatives | (25 856) | (29 436) |
| Refacturation aux locataires | 21 320 | 25 206 |
| **Charges locatives non récupérées** | **(4 536)** | **(4 231)** |
| Honoraires de gestion | (5 715) | (5 571) |
| Refacturation aux locataires | 3 353 | 3 350 |
| Pertes et dépréciations sur créances | (1 561) | (1 627) |
| Autres charges [2] | (1 149) | (1 372) |
| **Charges sur immeubles** | **(5 072)** | **(5 220)** |
| **LOYERS NETS** | **143 104** | **139 403** |

*(1) Dont partie variable : 1 104 milliers d'euros en 2014 contre 1 374 en 2013.*
*(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.*

### 2.3.2. 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'extentions/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 2014 s'établissent à 3,0 millions d'euros contre 3,7 millions d'euros facturés en 2013.

### 2.3.3. Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration, les honoraires versés au groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de Prestation de Services (comptabilité, gestion financière, Direction des Ressources Humaines, gestion, informatique) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

### 2.3.4. Autres produits

Les autres produits courants de 1 845 milliers d'euros comptabilisés à fin décembre 2014 correspondent à :

- une indemnité de 1 500 milliers d'euros en lien avec les obligations contractuelles du contrat de MODUB signé avec le groupe Casino sur le site du Puy dans le cadre de l'opération d'apport réalisée en 2009. Mercialys a perçu cette indemnité compte tenu du différentiel de loyers par rapport à la prévision d'origine et la réalisation partielle du projet ;
- des dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment : UIR2 pour 345 milliers d'euros. 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 2013, ces dividendes s'élevaient à 472 milliers d'euros.

### 2.3.5. Amortissements, provisions et dépréciations

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement | (22 998) | (22 961) |
| Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles en location financement | (970) | (970) |
| **Dotations aux amortissements** | **(23 968)** | **(23 931)** |
| Reprises/(Dotations) aux provisions dépréciations immeubles de placement | 638 | (638) |
| Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges | 266 | (376) |
| Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants [1] | (477) | (562) |
| **TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS** | **(23 541)** | **(25 507)** |

*(1) Dont enregistrées en « charges sur immeubles » (Note 1.3.1) respectivement 477 et 562 milliers d'euros au titre des exercices 2014 et 2013.*

### 2.3.6. Autres produits et charges opérationnels

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 270,3 millions d'euros au 31 décembre 2014 (contre 172,0 millions d'euros au 31 décembre 2013) ; il provient :

- des cessions d'actifs réalisées en 2014 dont le produit comptabilisé dans les comptes consolidés de Mercialys s'établit à 268,5 millions d'euros (Note 1.1 (contre 170,5 millions d'euros au 31 décembre 2013) ;
- à des reprises d'engagements donnés dans le cadre des cessions réalisées de 2010 à 2013, et devenus sans objet représentant un montant de 1,3 million d'euros.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 198,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 (contre 123,3 millions d'euros au 31 décembre 2013) ; il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2014 et frais afférents à ces cessions 193,9 millions d'euros contre 119,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 ; et
- à la comptabilisation d'autres charges non courantes pour un montant de 1,8 million d'euros incluant notamment des frais de départ et de structuration.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014 ressort à 73,9 millions d'euros contre une plus-value nette comptabilisée en 2013 de 51,7 millions d'euros.

## 2.4. Résultat financier

### 2.4.1. Coût de l'endettement financier net

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture | (27 601) | (31 049) |
| Charges financières liées aux contrats de location financement | - | (24) |
| **Coût de l'endettement financier brut** | **(27 601)** | **(31 073)** |
| Produits d'intérêts du compte courant Casino | | - |
| Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement | 348 | 402 |
| **PRODUIT DE LA TRÉSORERIE NETTE (COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET)** | **(27 253)** | **(30 671)** |

Les charges d'intérêts sur opérations de financement après couverture comprennent notamment les charges d'intérêts sur l'emprunt obligataire pour – 27,0 millions d'euros pour l'exercice 2014 contre – 26,8 millions d'euros pour l'exercice 2013 et sur la dette bancaire pour – 2,4 millions d'euros pour l'exercice 2014 contre – 4,4 millions d'euros pour l'exercice 2013.

Les remboursements anticipés de la dette bancaire intervenue en 2013 ont eu pour effet de diminuer le montant des intérêts comptabilisés en 2014.

L'année 2013 était par ailleurs défavorablement impactée par l'amortissement exceptionnel de 1 000 milliers d'euros des frais relatifs à la dette bancaire en lien avec les remboursements anticipés de celle-ci.

### 2.4.2. Autres produits et charges financiers

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Produits financiers de participation | - | 1 579 |
| Autres produits financiers | 5 064 | 172 |
| **Produits financiers** | **5 064** | **1 751** |
| Autres charges financières | (1 666) | (3 172) |
| **Charges financières** | **(1 666)** | **(3 172)** |
| **TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS** | **3 398** | **(1 421)** |

En 2014, les autres produits et charges financiers sont composés des commissions de non-utilisation et de l'étalement des frais relatifs à la dette bancaire (RCF) non tirée pour – 1,2 million d'euros, du produit de cession de la participation détenue par Mercialys dans Green Yellow pour 4,3 millions d'euros et des intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

En 2013, les autres produits et charges financiers étaient composés des commissions de non-utilisation et de l'étalement des frais relatifs à la dette bancaire non tirée pour – 1,5 million d'euros des dividendes reçus pour 1,6 million d'euros.

## 2.5. Impôts

### 2.5.1. Charge d'impôts

#### Rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Taux d'impôt théorique | 34,43 % | 34,43 % |
| **Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées** | **152 112** | **121 691** |
| Charge d'impôt théorique | (52 372) | (41 898) |
| Exonération du résultat sur le secteur SIIC | 56 592 | 46 555 |
| Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro | (2 981) | (3 590) |
| Crédit Impôts | - | 235 |
| CVAE nette d'IS | (722) | (599) |
| Complément d'impôt | - | - |
| Reconnaissance et abandon de déficit | (1 533) | - |
| **Produit/(Charge) d'impôt effectif** | **(1 016)** | **702** |
| Taux d'impôt effectif | (0,66 %) | 0,58 % |

En 2014, les différences temporelles imposées à taux zéro sont principalement composées de retraitements de consolidation.

En 2013, les différences temporelles imposées à taux zéro étaient principalement composées de retraitements de consolidation relatifs à l'annulation de la plus-value de cession des immobilisations à AMR (pour la quote-part détenue) qui n'est pas fiscalisée car faisant partie du régime SIIC.

La charge d'impôt pour l'exercice 2014 représente un montant de – 1 016 milliers d'euros contre un produit de 702 milliers d'euros à fin décembre 2013. Cette charge d'impôts de – 1 016 milliers d'euros est essentiellement liée à la CVAE pour – 722 milliers d'euros et à l'impôt sur les bénéfices de la SAS Krétiaux pour – 317 milliers d'euros.

### 2.5.2. Impôts différés actifs

#### Variation des impôts différés actifs

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| **Ouverture** | **578** | **151** |
| Produit/(Charge) de l'exercice | 79 | 1 157 |
| Effet des variations de périmètre et reclassements | (562) | (297) |
| Variations constatées directement en capitaux propres | 1 003 | (433) |
| **Clôture** | **1 098** | **578** |

### 2.5.3. Impôts différés passifs

#### Variation des impôts différés passifs

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| **Ouverture** | **563** | **860** |
| Charge/(Produit) de l'exercice | - | - |
| Effet des variations de périmètre et reclassements | (562) | (297) |
| Variations constatées directement en capitaux propres | - | - |
| **Clôture** | **1** | **563** |

Au 31 décembre 2014, les impôts différés comptabilisés portent principalement sur des déficits fiscaux reportables et sur la fiscalisation de la mise à la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente.

## 2.6. Résultat par action

#### Résultat de base, part du Groupe

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Résultat net, part du Groupe | 152 394 | 123 351 |
| Nombre moyen pondéré | | |
| - d'actions en circulation sur la période | 92 049 169 | 92 049 169 |
| - d'actions autodétenues | (223 012) | (303 658) |
| **Nombre total d'action avant dilution** | **91 826 157** | **91 734 656** |
| **RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION (EN EUROS)** | **1,66** | **1,34** |

#### Résultat dilué, part du Groupe

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Résultat net, part du Groupe | 152 394 | 123 351 |
| Nombre d'actions pondéré avant dilution | 91 826 157 | 91 734 656 |
| Plan d'option de souscription | | |
| Nombre moyen d'options de souscription des cadres et dirigeants | - | 12 247 |
| Nombre moyen d'actions rachetées au prix de marché | - | (11 981) |
| Plan d'attribution d'actions gratuites [1] | - | 130 895 |
| **Effet dilutif des actions ordinaires potentielles** | **-** | **131 161** |
| Nombre d'actions après dilution | 91 826 157 | 91 865 817 |
| **RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (EN EUROS)** | **1,66** | **1,34** |

*(1) Les actions gratuites attribuées faisaient partie du stock d'action gratuite existant. Par conséquent, cette attribution d'action gratuite n'a pas eu d'effet dilutif.*

## 2.7. Actif immobilisé

### (a) Immobilisations corporelles

| (en milliers d'euros) | Brut | Amortissements et dépréciations | Net |
|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **1 116** | **(544)** | **572** |
| Augmentation | 2 | (75) | (73) |
| Diminution | - | - | - |
| **Au 31 décembre 2013** | **1 118** | **(619)** | **499** |
| Augmentation | 12 | (77) | (65) |
| Diminution | - | - | |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2014** | **1 130** | **(696)** | **434** |

Les immobilisations corporelles sont constituées d'immobilisations utilisées par les services centraux du Groupe.

### (b) Immeubles de placement

| Décomposition (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Terrains et agencements | 1 093 834 | 861 866 |
| Amortissement et pertes de valeurs des agencements | (7 804) | (7 421) |
| **Net** | **1 086 030** | **854 445** |
| Constructions et agencements | 753 110 | 650 256 |
| Amortissements et pertes de valeurs | (126 492) | (124 839) |
| **Net** | **626 618** | **525 417** |
| Autres immobilisations corporelles | 7 751 | 26 181 |
| Amortissements et pertes de valeurs | (2 703) | (6 826) |
| **Net** | **5 048** | **19 355** |
| Immobilisations corporelles en cours | 34 086 | 24 246 |
| **TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT NETS** | **1 751 782** | **1 423 463** |

| Mouvements (en milliers d'euros) | Brut | Amortissements et dépréciations * | Net |
|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **1 528 739** | **(114 581)** | **1 414 159** |
| Variations de périmètre | 2 995 | - | 2 995 |
| Augmentation | 54 286 | (24 276) | 30 009 |
| Diminution | - | - | - |
| Reclassement en actifs détenus en vue de la vente | (24 337) | 637 | (23 700) |
| **Au 31 décembre 2013** | **1 561 684** | **(138 221)** | **1 423 463** |
| Variations de périmètre | (14 952) | - | (14 952) |
| Augmentation | 525 233 | (23 636) | 501 597 |
| Diminution | (206 987) | 26 680 | (180 307) |
| Reclassement en actifs détenus en vue de la vente | 22 944 | (963) | 21 981 |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2014** | **1 887 922** | **(136 140)** | **1 751 782** |

* *Aucune perte de valeur n'a été constatée en 2014.*

À fin décembre 2014, la variation de périmètre de – 14 952 milliers d'euros correspond aux immobilisations de la SNC Alcudia Fenouillet cédée en fin d'année.

À fin décembre 2013, la variation de périmètre de 2 995 milliers d'euros correspondait aux immobilisations de la société Alcudia Albertville acquise par le Groupe en fin d'année 2013.

En 2014, les investissements se sont élevés à 525 millions d'euros. Ils correspondent principalement aux acquisitions des sites de Nîmes pour 44,2 millions d'euros, Monthieu pour 42,5 millions d'euros, La Foux-Gassin pour 41,3 millions d'euros, Fréjus pour 40,9 millions d'euros, Aix-en-Provence pour 40,2 millions d'euros, Brest pour 37,2 millions d'euros, Toulouse-Fenouillet pour 39,5 millions d'euros, Angers espace Anjou pour 31,6 millions d'euros, Rennes Saint-Grégoire pour 31,0 millions d'euros, Quimper pour 30,5 millions d'euros, Niort pour 24,9 millions d'euros, Annecy Seynod pour 24,9 millions d'euros et Anglet pour 24,0 millions d'euros.

Les dépréciations sur immeubles de placement ont été reprises en totalité à fin décembre 2014 pour 638 milliers d'euros. Ces dépréciations concernaient les sites de Brive La Gaillarde centre-ville pour – 513 milliers d'euros, Châteauroux pour – 79 milliers d'euros et Marseille pour – 46 milliers d'euros.

En 2013, les investissements se sont élevés à 54 millions d'euros. Ils correspondaient principalement aux acquisitions intervenues en fin d'année 2013 des sites de Besançon pour 12,1 millions d'euros, Clermont-Ferrand pour 11,3 millions d'euros, Lanester pour 8,2 millions d'euros, Sainte-Marie de la Réunion pour 5,7 millions d'euros, Aix-en-Provence (trois lots) pour 2,4 millions d'euros et à l'extension du H&M de Clermont pour 1,4 million d'euros.

### Juste valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2014, BNP Real Estate Valuation, Catella et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 44 sites au 31 décembre 2014 sur la base d'une visite *in situ* sur cinq de ces sites au cours du 2nd semestre 2014, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2014 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur sept sites au cours du 1er semestre 2014 ;
- Catella a réalisé l'expertise de 17 sites au 31 décembre 2014 sur la base d'une visite *in situ* sur un de ces sites au cours du 2nd semestre 2014, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2014 pour les autres sites ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit cinq sites au 31 décembre 2014 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2014 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur trois sites au cours du 1er semestre 2014.

Les sites acquis durant l'exercice 2014 ont été valorisés comme suit au 31 décembre 2014 :

- le projet de Toulouse-Fenouillet acquis au 1er semestre 2014 a été valorisé sur la base d'une actualisation interne ;
- les cinq murs de grandes surfaces alimentaires (Brest, Monthieu, Niort, Rennes et Toulouse) ainsi que les lots de nouveaux espaces de commerce acquis au 1er semestre 2014 ont été valorisés par intégration dans l'expertise globale du site ;
- les huit murs de grandes surfaces alimentaires acquis en décembre 2014 ont été valorisés à leur prix d'acquisition.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 893,6 millions d'euros droits inclus (2 722,9 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2014 contre 2 464,9 millions d'euros (2 335,9 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2013. Selon IFRS 13, il s'agit d'une évaluation de niveau 3.

La valeur du portefeuille s'inscrit donc en hausse de + 17,4 % sur 12 mois (et en hausse de + 9,4 % à périmètre constant [1]). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,6 % au 31 décembre 2014. Le taux de rendement moyen des expertises ressortait à 5,85 % au 31 décembre 2013.

L'évolution de la valeur vénale des actifs sur l'exercice 2014 provient donc :

- de la hausse des loyers à périmètre constant pour 128 millions d'euros [2] ;
- de la compression du taux de capitalisation moyen qui a un impact de 80 millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour + 221 millions d'euros.

À noter que la contribution de l'activité de Commerce Éphémère à la création de valeur est significative puisqu'elle se traduit par un impact de 107 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2014 alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.



(1) *Sites constants en surface.*
(2) *Intègre la revalorisation des projets à restructurer acquis en décembre 2013.*

| | Taux de capitalisation moyen 31/12/2014 | Taux de capitalisation moyen [2] 30/06/2014 | Taux de capitalisation moyen [2] 31/12/2013 |
|---|---|---|---|
| Grands centres régionaux et commerciaux | 5,3 % | 5,4 % | 5,5 % |
| Centres locaux de proximité | 6,5 % | 6,5 % | 6,7 % |
| Ensemble du portefeuille [1] | 5,6 % | 5,7 % | 5,85 % |

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

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de valeur vénale et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2014, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

| Catégorie d'actif immobilier | Nombre d'actifs au 31/12/2014 | Valeur d'expertise au 31/12/2014 DI (en millions d'euros) | (%) | Surface locative brute au 31/12/2014 (m²) | (%) | Loyers nets expertise (en millions d'euros) | (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Grands centres régionaux/ commerciaux | 25 | 2 247,0 | 78 % | 539 700 | 74 % | 119,6 | 74 % |
| Centres locaux de proximité | 34 | 628,5 | 22 % | 181 700 | 25 % | 40,8 | 25 % |
| **Sous-total Centres Commerciaux** | **59** | **2 875,6** | **99 %** | **721 400** | **99 %** | **160,4** | **99 %** |
| Autres sites [1] | 7 | 18,0 | 1 % | 10 400 | 1 % | 1,2 | 1 % |
| **TOTAL** | **66** | **2 893,60** | **100 %** | **731 800** | **100 %** | **161,6** | **100 %** |

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

Ainsi dans l'hypothèse de loyers d'expertise annuels de 161 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,6 % :

- l'incidence d'une diminution de 0,5 % de ce taux et la variation à la hausse de 10 % des loyers d'expertise aurait un impact de + 602,3 millions d'euros ;
- l'incidence d'une diminution de 0,5 % de ce taux et la variation à la baisse de 10 % des loyers d'expertise aurait un impact de – 33,3 millions d'euros ;
- l'incidence d'une augmentation de 0,5 % de ce taux et la variation à la hausse de 10 % des loyers d'expertise aurait un impact de + 27,9 millions d'euros ;
- l'incidence d'une augmentation de 0,5 % de ce taux et la variation à la baisse de 10 % des loyers d'expertise aurait un impact de – 503,3 millions d'euros.

Les honoraires comptabilisés à Mercialys au titre des travaux d'expertises détaillés ci-dessus s'élèvent à 165 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

## 2.8. Autres actifs non courants

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| **Ouverture** | **20 703** | **27 014** |
| Variations de périmètre | - | - |
| Acquisition | 15 | 65 |
| Variation Juste Valeur | 15 183 | 1 285 |
| Diminution | (2 890) | (8 161) |
| Désactualisation | 569 | 500 |
| **Clôture** | **33 579** | **20 703** |

Au 31 décembre 2014, les autres actifs non courants sont essentiellement constitués des actifs financiers disponibles à la vente : 9 704 milliers d'euros pour l'OPCI UIR2, des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour 8 539 milliers d'euros (cf. Note 1.5 (l)) et des dérivés actifs de couverture de juste valeur pour 15 167 milliers d'euros.

Ces derniers arrivent à échéance entre le 26 mars 2019 et le 31 mars 2023.

L'OPCI UIR II est détenue à 80,01 % par Union Investment et 19,99 % par Mercialys. Elle exploite un actif à Pessac qui lui procure des revenus locatifs. UIRII a également versé un dividende de 345 milliers d'euros à fin décembre 2014 (Note 2.3.4).

Au 31 décembre 2013, les autres actifs non courants étaient essentiellement constitués des actifs financiers disponibles à la vente : 9 684 milliers d'euros pour l'OPCI UIR2 et 2 823 milliers d'euros pour Green Yellow, et des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour 7 970 milliers d'euros.

## 2.9. Stocks et marge de promotion immobilière

Au 31 décembre 2014, Mercialys a comptabilisé 0,1 million d'euros de marge de promotion immobilière contre 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2013.

La marge perçue sur l'exercice 2013 concerne essentiellement des compléments de prix sur la commercialisation de lots vacants.

Aux 31 décembre 2014 et 2013, des engagements réciproques ont été donnés et reçus. Ils sont exposés dans la note 2.24.2 (c).

## 2.10. Créances clients et comptes rattachés

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Créances clients et comptes rattachés | 23 183 | 25 735 |
| Dépréciations | (4 496) | (4 019) |
| **CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS** | **18 687** | **21 716** |

Les créances clients au 31 décembre 2014 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

| | | Actifs échus non dépréciés à la date de clôture | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Créances clients et comptes rattachés (en milliers d'euros) | Actifs non échus non dépréciés Total | Retard n'excédant pas 3 mois | Retard compris entre 3 et 6 mois | Retard compris entre 6 et 12 mois | Retard supérieur à 12 mois | Total | Actifs dépréciés Total | Total |
| **Au 31 décembre 2014** | **11 306** | **1 307** | **1 032** | **153** | **0** | **2 493** | **9 383** | **23 183** |
| Au 31 décembre 2013 | 14 799 | 1 518 | 351 | 486 | 504 | 2 859 | 8 077 | 25 735 |

## 2.11. Autres actifs courants

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Avances et acomptes versés sur commandes | 287 | 1 333 |
| Créances sur immobilisations | 390 | 194 |
| Crédit de TVA | 6 017 | 3 648 |
| Autres créances diverses d'exploitation [1] | 43 851 | 19 868 |
| Charges constatées d'avance | 1 966 | 258 |
| Actifs financiers de couverture courants | 11 931 | 16 493 |
| **AUTRES CRÉANCES** | **64 442** | **41 794** |

*(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.*

## 2.12. Trésorerie nette

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Trésorerie | 120 914 | 15 694 |
| Équivalents de trésorerie | 101 | 101 |
| **Trésorerie brute** | **121 015** | **15 795** |
| Concours bancaires courants | (21) | (5 316) |
| **Trésorerie nette des concours bancaires** | **120 994** | **10 479** |

## 2.13. Immeubles de placement détenus en vue de la vente

En 2014, la Direction du Groupe s'est engagée dans un plan de vente de certains de ses immeubles de placement. Ceux qui remplissent les critères exposés en Note 1.5 (o) ont été reclassés au bilan sur la ligne « Immeubles de placement détenus en vue de la vente ».

## 2.14. Capitaux propres

Au 31 décembre 2014, 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.

### Capital social

| (en nombre d'actions) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| **Début d'exercice** | **92 049 169** | **92 022 826** |
| Créations d'actions nouvelles dans le cadre de levées d'options | - | - |
| Créations d'actions nouvelles dans le cadre des plans d'actions gratuites | - | 26 343 |
| Annulation d'actions propres | - | - |
| **Fin d'exercice** | **92 049 169** | **92 049 169** |

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| **Début d'exercice** | **92 049** | **92 023** |
| Créations d'actions nouvelles dans le cadre de levées d'options | - | - |
| Créations d'actions nouvelles dans le cadre des plans d'actions gratuites | - | 26 |
| Annulation d'actions propres | - | - |
| **Fin d'exercice** | **92 049** | **92 049** |

Au 31 décembre 2014 le nombre d'actions propres s'élève à 194 695 représentant 3 195 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à – 353 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

Au 31 décembre 2013 le nombre d'actions propres s'élève à 250 000 représentant 3 771 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à – 38 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2013 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

### Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| **Actifs financiers disponibles à la vente** | | |
| Variation de juste valeur sur la période | (2 349) | 1 285 |
| Recyclage en résultat | - | - |
| (Charge) ou produit d'impôt | 808 | (442) |
| **Sous-total** | **(1 541)** | **843** |
| **Écarts actuariels** | | |
| Variation de la période | (23) | 32 |
| (Charge) ou produit d'impôt | 8 | (11) |
| **Sous-total** | **(15)** | **21** |
| **TOTAL** | **(1 556)** | **864** |

### 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.

## 2.15. Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2013, 91 820 642 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2013 (228 527 actions propres sont exonérées de paiement du dividende) et 91 654 371 actions ont bénéficié de l'acompte sur dividende (394 798 actions propres sont exonérées de paiement du dividende).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,16 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013. Un acompte de 0,34 euro par action a été mis en paiement en 2013, et le solde du dividende de 0,82 euro par action a été versé le 9 mai 2014.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 75 293 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2013 s'est élevé à un montant total de 106 528 milliers d'euros.

Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2014 est de 113,8 millions d'euros.

Le Conseil d'Administration a proposé le 11 février 2015, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 5 mai 2015, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2014 à 1,24 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,36 euro par action déjà versé en octobre 2014).

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.

## 2.16. Paiement en actions

Depuis le 1er décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans de souscription d'actions et d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'option de souscription et des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

Le détail des divers plans en cours de validité figure dans les tableaux ci-après :

| Stock d'options sur actions | Nombre d'options sur actions, en cours | Prix d'exercice moyen pondéré |
|---|---|---|
| **Options restantes au 1er janvier 2013** | **18 049** | **16,08 €** |
| *dont options exerçables* | *18 049* | *16,08 €* |
| Options arrivées à expiration | 18 049 | 16,44 € |
| **Options restantes au 31 décembre 2013** | - | - |
| **OPTIONS RESTANTES AU 31 DÉCEMBRE 2014** | - | - |

## Plans d'attribution d'actions gratuites

| Dates d'attribution | 28/04/2011 | 28/04/2011 | 06/06/2012 | 06/06/2012 | 15/10/2013 | 15/10/2013 | 30/04/2014 | 30/04/2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Échéance de la période d'attribution | 28/04/2014 | 28/04/2014 | 06/06/2014 | 06/06/2014 | 15/10/2016 | 15/10/2015 | 30/04/2017 | 30/04/2017 |
| Échéance de la période de conservation | 28/04/2016 | 28/04/2016 | 06/06/2016 | 06/06/2016 | 15/10/2018 | 15/10/2017 | 30/04/2019 | 30/04/2019 |
| Cours de l'action lors de l'attribution en euros | 28,65 | 28,65 | 14,48 | 14,48 | 15,12 | 15,12 | 16,58 | 16,58 |
| Nombre de bénéficiaires | 2 | 50 | 87 | 1 | 27 | 3 | 3 | 9 |
| Nombre d'actions attribuées à l'origine | 2 050 | 18 150 | 48 762 | 4 960 | 71 009 | 4 261 | 9 005 | 8 785 |
| Nombre d'actions attribuées à l'origine après ajustement [1] | 3 524 | 30 959 | 48 762 | 4 960 | 71 009 | 4 261 | 9 005 | 8 785 |
| Juste valeur de l'action gratuite en euros | 22,19 | 22,19 | 10,82 | 10,82 | 11,27 | 11,82 | 6,38 | 10,46 |
| Taux de performance retenu | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 53 % | 87 % |
| **NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2014** | **-** | **-** | **-** | **-** | **49 368** | **3 415** | **9 005** | **8 785** |

*(1) Ajustement du prix et du nombre d'options suite au paiement du dividende exceptionnel 2 011 (AG 13 avril 2012).*

À l'exception des plans du 15 octobre 2013, l'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus sont les suivants :

- croissance des cash-flows opérationnels courants sur une période de 2 ans (plan attribué en 2011) ;
- croissance du ratio EBITDA/revenus locatifs en 2013 (plan attribué en 2011) ;
- croissance des cash-flows opérationnels courants en 2010 et croissance organique des loyers facturés en 2010 (pour 50 % du plan attribué en 2011) ;
- croissance des cash-flows opérationnels courants en 2012 (plan attribué en 2012) ;
- croissance organique hors indexation, taux de vacance courante et ratio EBITDA/revenus locatifs en 2013 (plan attribué en 2012) ;
- performance du cours de l'action de Mercialys dividendes inclus pour 2014, 2 015 et 2 016 (plan attribué en 2014) ;
- croissance organique sur 3 ans (plan attribué en 2014).

| Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition | Nombre d'actions, en cours |
|---|---|
| **Actions en circulation au 1er janvier 2013** | **103 352** |
| Actions attribuées | (26 343) |
| Actions supprimées | (26 119) |
| Actions émises | 75 270 |
| **Actions en circulation au 31 décembre 2013** | **126 160** |
| Actions attribuées | (55 251) |
| Actions supprimées | (18 126) |
| Actions émises | 17 790 |
| **ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2014** | **70 573** |

### Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2014, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge comptabilisée en « charges de personnel » pour – 363 milliers d'euros et en autres produits et charges opérationnelles pour – 43 milliers euros. En 2013, la charge relative aux plans d'actions s'élevait à – 387 milliers d'euros comptabilisés en « charges de personnel » et – 47 milliers d'euros comptabilisés en autres produits et charges opérationnelles.

## 2.17. Provisions

### 2.17.1. Décomposition et variations

| Mouvements (en milliers d'euros) | Provisions pour risques et charges | Provisions Retraite | Provisions Médaille du Travail | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **1 316** | **225** | **18** | **1 559** |
| Dotations | 855 | 14 | 1 | 870 |
| Reprises | 479 | - | - | 479 |
| Autres variations * | - | (27) | - | (27) |
| **Au 31 décembre 2013** | **1 692** | **212** | **19** | **1 923** |
| Dotations | 2 265 | 22 | 9 | 2 296 |
| Reprises | 2 531 | - | - | 2 531 |
| Autres variations * | - | 30 | - | 30 |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2014** | **1 426** | **264** | **28** | **1 718** |

* *Les autres variations correspondent principalement aux entrées de périmètre et aux écarts actuariels.*

Les provisions pour risques et charges 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.

### 2.17.2. 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 :

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Taux d'actualisation | 2,2 % | 3,2 % |
| Taux de croissance attendu des salaires | 2,0 % | 2,5 % |
| 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.

## 2.18. Dettes financières

Les dettes financières s'élèvent à – 1 017 641 milliers d'euros au 31 décembre 2014, à – 741 865 milliers d'euros au 31 décembre 2013 et comprennent les éléments suivants :

| | 12/2014 | | | 12/2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers d'euros) | Part non courante | Part courante | Total | Part non courante | Part courante | Total |
| Emprunts obligataires | (1 018 012) | (12 688) | (1 030 701) | (645 775) | (19 679) | (665 454) |
| Autres emprunts et dettes financières | - | (129 000) | (129 000) | (100 000) | (495) | (100 495) |
| Concours bancaires | - | (21) | (21) | - | (5 316) | (5 316) |
| Location financement | - | - | - | - | - | - |
| Dérivés passifs de couverture de juste valeur | (4 411) | (1 621) | (6 032) | (1 334) | (1 554) | (2 888) |
| **Dettes financières brutes** | **(1 022 424)** | **(143 330)** | **(1 165 754)** | **(747 109)** | **(27 044)** | **(774 153)** |
| Dérivés actifs de couverture de juste valeur | 15 167 | 11 931 | 27 098 | - | 16 493 | 16 493 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | - | 121 015 | 121 015 | - | 15 795 | 15 795 |
| **Trésorerie active et autres actifs financiers** | **15 167** | **132 946** | **148 113** | **-** | **32 288** | **32 288** |
| **DETTE FINANCIÈRE NETTE** | **(1 007 257)** | **(10 384)** | **(1 017 641)** | **(747 109)** | **5 244** | **(741 865)** |

Les principaux flux qui ont impacté la variation de la dette financière sont notamment :

- l'émission obligataire pour 550 millions d'euros ;
- l'échange obligataire sur la souche d'origine pour – 170 millions d'euros ;
- le remboursement de la dette bancaire pour – 100 millions d'euros ;
- l'émission de billet de trésorerie nette des remboursements pour 129 millions d'euros ;
- la prime de rachat obligataire pour – 25,5 millions d'euros ;
- les frais d'émission du nouvel obligataire pour – 3,3 millions d'euros ;
- la variation de la juste valeur de la dette pour 10,3 millions d'euros ;
- les produits de soulte de *swap* pour 5,5 millions d'euros.

### 2.18.1. Emprunt obligataire

Au 31 décembre 2014, le montant des financements obligataire s'élève à 1 029,7 millions d'euros répartis en deux souches :

- une souche obligataire de 550 millions d'euros émise le 2 décembre 2014 rémunérée au taux fixe de 1,787 %, avec une maturité de 8 ans et 4 mois (échéance en mars 2023) ;
- une souche obligataire résiduelle de 479,7 millions d'euros (souche de 650 millions d'euros émise en mars 2012, partiellement rachetée en décembre 2014) rémunérée au taux fixe de 4,125 %, arrivant à échéance en mars 2019.

La prime d'échange obligataire de 25 millions d'euros ainsi que les frais d'émission de l'emprunt obligataire sont étalés sur la durée de vie de la nouvelle émission.

Cette opération d'échange obligataire a permis d'allonger la maturité moyenne de la dette obligataire de Mercialys.

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.

### 2.18.2. Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de *swap* afin de lui permettre de lisser son risque de taux dans le temps.

Le dispositif de couverture de taux a été adapté suite aux opérations de refinancement réalisées fin décembre 2014. La structure de la dette de Mercialys se décompose à fin décembre 2014 en 60 % de dette à taux fixe et 40 % de dette à taux variable.

Ces instruments de couverture ont été appréhendés en *Fair Value Hedge*.

### 2.18.3. Dette bancaire :

Le 12 avril 2012, Mercialys avait tiré une dette bancaire de **350 millions d'euros**. Cette dette bancaire arrivait à échéance le 23 février 2015.

À fin décembre 2013, cette dette bancaire s'élevait à **100 millions d'euros** suite au remboursement anticipé de 250 millions d'euros courant 2013.

Cette dette bancaire de 100 millions d'euros a été remboursée par anticipation le 4 décembre 2014.

Il n'y a plus de dette bancaire tirée au 31 décembre 2014.

### 2.18.4. Ligne de crédit confirmée

Le financement bancaire de Mercialys mis en place le 23 février 2012, comprenait notamment un financement à moyen terme, d'un montant de 200 millions d'euros (non utilisé). Le 20 janvier 2014, cette ligne de crédit a été remplacée par une ligne de crédit confirmé de 150 millions d'euros. L'échéance de cette nouvelle ligne de crédit courait jusqu'en 2019. Cette ligne de crédit a été portée à 240 millions d'euros (soit une augmentation de 90 millions d'euros). Les conditions ont été revues et la maturité portée à 5 ans à compter de décembre 2014. Les frais pour 1,6 million d'euros ont fait l'objet d'un étalement.

Mercialys a également mis en place, en décembre 2014, des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 millions d'euros d'une maturité de 3 ans (avec double option de prolongation d'un an).

### 2.18.5. Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros avait été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé, depuis 2014. L'encours de billet de trésorerie s'élève, au 31 décembre 2014, à 129 millions d'euros.

### 2.18.6. 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 Cost ratio*) : EBITDA [1] consolidé/Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;
- Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 20 % à tout moment ;
- Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit > 1 milliard d'euros à tout moment.

Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

Au 31 décembre 2014, le ratio LTV s'établit à 37,4 % :

| Agrégats (en millions d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Dette financière nette consolidée | 1 017,6 | 741,9 |
| Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits | 2 723,0 | 2 335,9 |
| ***Loan To Value (LTV)*** | ***37,4 %*** | ***31,8 %*** |

De même, le ratio d'EBITDA/coût de l'endettement financier net (ICR : *Interest Cost ratio*) s'établit à 4,7 bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2) :

| Agrégats (en millions d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| EBITDA consolidé | 127,7 | 129,5 |
| Coût de l'endettement financier net | 27,3 | 30,7 |
| ***Interest Cost Ratio (ICR)*** | ***4,7*** | ***4,2*** |

Au 31 décembre 2014, les deux autres covenants contractuels, ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

## 2.19. Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2014 et 2013, les dettes fournisseurs sont principalement composées de factures non parvenues et de l'encours fournisseur Sudeco (gestionnaire des immeubles pour le compte de Mercialys ; Sudeco est une filiale du groupe Casino).

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

## 2.20. Autres dettes courantes et dette d'impôt

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 9 449 | 9 841 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes | 261 | 275 |
| Dettes fiscales et sociales | 10 751 | 6 614 |
| Dettes diverses | 3 936 | 842 |
| Produits constatés d'avance | 6 059 | 6 899 |
| **Autres dettes courantes** | **30 456** | **24 471** |
| Impôt différé passif | 1 | 563 |
| Dettes d'impôt exigible courantes | 348 | 7 |
| **Dette d'impôt** | **349** | **570** |

Au 31 décembre 2014 comme au 31 décembre 2013, les dettes sur immobilisations portaient sur la constatation des factures non parvenues en fin d'exercice.

## 2.21. Juste valeur des instruments financiers

### 2.21.1. Valeur comptable et juste valeur des actifs et passifs financiers

#### 2.21.1.1. Actifs financiers

| Au 31 décembre 2014 | | | | Valeur au bilan selon IAS 39 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Actifs financiers (en milliers d'euros) | Valeur comptable au bilan (A) | Actifs non financiers (B) | Valeurs des actifs financiers (A) – (B) | Actifs évalués en JV par résultat | Actifs détenus jusqu'à échéance | Instruments de couverture comptable | Prêts et créances | Actifs disponibles à la vente | Juste valeur |
| Autres actifs non courants | 33 579 | 8 698 | 24 881 | | | 15 167 | | 9 714 | 33 579 |
| Créances clients | 18 687 | - | 18 687 | - | - | - | 18 687 | - | 18 687 |
| Autres actifs courants | 64 442 | 17 078 | 47 364 | - | - | 11 931 | 35 433 | | 64 442 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 121 015 | - | 121 015 | - | - | - | 121 015 | - | 121 015 |

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 au bilan, compte tenu des échéances courtes de paiement de ces créances.

Les méthodes d'évaluation de la juste valeur retenues relatives aux AFS, aux dérivés, ainsi qu'à la trésorerie et équivalent de trésorerie sont décrites dans la note 2.21.2.

| Au 31 décembre 2013 | | | | Valeur au bilan selon IAS 39 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Actifs financiers (en milliers d'euros) | Valeur comptable au bilan (A) | Actifs non financiers (B) | Valeurs des actifs financiers (A) – (B) | Actifs évalués en JV par résultat | Actifs détenus jusqu'à échéance | Instruments de couverture comptable | Prêts et créances | Actifs disponibles à la vente | Juste valeur |
| Autres actifs non courants | 20 703 | 8 181 | 12 522 | - | - | - | - | 12 522 | 20 703 |
| Créances clients | 21 716 | - | 21 716 | - | - | - | 21 716 | - | 21 716 |
| Autres actifs courants | 41 794 | 12 383 | 29 411 | - | - | 16 493 | 12 918 | - | 41 794 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 15 795 | - | 15 795 | - | - | - | 15 795 | - | 15 795 |

### 2.21.1.2. Passifs financiers

| Au 31 décembre 2014 | | | | Valeur au bilan selon IAS 39 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Passifs financiers (en milliers d'euros) | Valeur comptable au bilan (A) | Passifs non financiers (B) | Valeurs des passifs financiers (A) – (B) | Passifs évalués en JV par résultat | Instruments de couverture comptable | Passifs comptabilisés au coût amorti | Juste valeur |
| Emprunts obligataires | 1 030 701 | - | 1 030 701 | - | - | 1 030 701 | 1 103 642 |
| Autres emprunts et dettes financières | 129 000 | - | 129 000 | - | - | 129 000 | 129 000 |
| Dérivés passifs de couverture de juste valeur | 6 032 | - | 6 032 | - | 6 032 | - | 6 032 |
| Dépôt et cautionnements | 22 555 | - | 22 555 | - | - | 22 555 | 22 555 |
| Dettes fournisseurs | 14 026 | - | 14 026 | - | - | 14 026 | 14 026 |
| Autres dettes courantes | 30 456 | 11 059 | 19 397 | - | - | 19 397 | 30 456 |
| Concours bancaires courants | 21 | | 21 | - | - | 21 | 21 |

| Au 31 décembre 2013 | | | | Valeur au bilan selon IAS 39 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Passifs financiers (en milliers d'euros) | Valeur comptable au bilan (A) | Passifs non financiers (B) | Valeurs des passifs financiers (A) – (B) | Passifs évalués en JV par résultat | Instruments de couverture comptable | Passifs comptabilisés au coût amorti | Juste valeur |
| Emprunts obligataires | 665 454 | - | 665 454 | - | - | 665 454 | 702 884 |
| Autres emprunts et dettes financières | 100 495 | - | 100 495 | - | - | 100 495 | 100 495 |
| Dérivés passifs de couverture de juste valeur | 2 888 | - | 2 888 | - | 2 888 | - | 2 888 |
| Dépôt et cautionnements | 21 882 | - | 21 882 | - | - | 21 882 | 21 882 |
| Dettes fournisseurs | 11 264 | - | 11 264 | - | - | 11 264 | 11 264 |
| Autres dettes courantes | 24 471 | 8 855 | 15 616 | - | - | 15 616 | 24 471 |
| Concours bancaires courants | 5 316 | - | 5 316 | - | - | 5 316 | 5 316 |

## 2.21.2. 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 2014 | | | Hiérarchie des justes valeurs | | |
|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers d'euros) | Valeur comptable | Juste Valeur | Prix de marché = niveau 1 | Modèles avec paramètres observables = niveau 2 | Modèles avec paramètres non observables = niveau 3 |
| **Actif** | | | | | |
| Actifs financiers disponibles à la vente | 9 714 | 9 714 | - | - | 9 714 |
| Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur | 27 098 | 27 098 | - | 27 098 | - |
| Équivalents de trésorerie | 121 015 | 121 015 | 121 015 | - | - |
| **Passif** | | | | | |
| Emprunts obligataires | 1 030 701 | 1 103 642 | 1 103 642 | - | - |
| Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur | 6 032 | 6 032 | - | 6 032 | - |

| Au 31 décembre 2013 | | | Hiérarchie des justes valeurs | | |
|---|---|---|---|---|---|
| (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 | 12 522 | 12 522 | - | - | 12 522 |
| Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur | 16 493 | 16 493 | - | 16 493 | - |
| Équivalents de trésorerie | 15 795 | 15 795 | 15 795 | - | - |
| **Passif** | | | | | |
| Emprunts obligataires | 665 454 | 702 884 | 702 884 | - | - |
| Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur | 2 888 | 2 888 | - | 2 888 | - |

### 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. Leur juste valeur a été déterminée sur la base de leur valeur liquidative. Il s'agit d'une évaluation de niveau 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.

### Emprunt obligataire

La valeur de marché a été déterminée pour l'emprunt obligataire côté sur la base du dernier cours de bourse à la date de clôture. Il s'agit d'une évaluation de niveau 1.

## 2.22. Instruments dérivés

Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêts, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux).

### Évaluation de sensibilité au risque de taux d'intérêt

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Concours bancaires courants | 21 | 5 316 |
| **Total dette à taux variable (hors intérêts courus) [a]** | **21** | **5 316** |
| Équivalent de trésorerie | 101 | 101 |
| Disponibilités | 120 914 | 15 694 |
| **Total actif** | **121 015** | **15 795** |
| **Position nette avant gestion** | **(120 994)** | **(10 479)** |
| Instruments dérivés | 463 000 | 151 000 |
| **Position nette après gestion** | **342 006** | **140 521** |
| Position nette à renouveler | 342 006 | 140 521 |
| Variation de 1 % | 3 420 | 1 405 |
| Durée moyenne restant à courir d'ici la fin de l'exercice | 1 | 1 |
| Variation des frais financiers | 3 420 | 1 405 |
| Coût d'endettement | 27 253 | 31 258 |
| **Impact variation frais financiers/charges financières** | **12,55 %** | **4,50 %** |

*(a) 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.*

## 2.23 Gestion du risque financier

L'exposition du Groupe au risque financier est présentée ci-après.

### Risque de crédit

L'exposition au risque de crédit du Groupe est le risque de perte financière dans le cas où un client (les locataires) ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles.

L'exposition de Mercialys au risque de crédit est influencée par le profil statistique de la clientèle. Les locataires remettent, à la signature des contrats de bail, des sécurités financières sous forme de dépôts de garantie ou cautionnement représentant généralement trois mois de loyer.

Au 31 décembre 2014, les créances clients s'élèvent à 18 687 milliers d'euros (cf. Note 2.10). Le client principal du Groupe, Distribution Casino France, qui est une partie liée, représente environ 7,4 % des loyers facturés du Groupe au 31 décembre 2014. La structure des autres clients est fortement atomisée.

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours des liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, sans encourir des pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Mercialys n'a pas de risque de liquidité à court terme. Au 31 décembre 2014, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 120 994 milliers d'euros.

Le Groupe dispose d'une ligne de crédit revolving bancaire pour un montant de 300 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2014) et d'une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2014).

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2014, pour leur montant nominal y compris les intérêts et sans tenir compte de l'actualisation.

| | 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 | 151 992 | 29 616 | 29 616 | 538 932 | 589 314 | 1 339 470 | 1 159 701 |
| Contrats de location financement | - | - | - | - | - | - | - |
| Dette fournisseurs et autres passifs financiers | 33 444 | - | - | 22 555 | - | 55 999 | 55 999 |
| **Instruments financiers passifs non dérivés :** | **185 436** | **29 616** | **29 616** | **561 487** | **589 314** | **1 395 469** | **1 215 700** |
| *Dérivés de taux* | | | | | | | |
| Contrats dérivés – reçus | 14 609 | 22 023 | 22 540 | 46 873 | 34 947 | 140 993 | - |
| Contrats dérivés – payés | (17 859) | (17 717) | (18 307) | (30 198) | (35 553) | (119 635) | - |
| **Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)** | **(3 250)** | **4 306** | **4 233** | **16 675** | **(606)** | **21 357** | **21 066** |

## Au 31 décembre 2013

| | 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 | 128 090 | 26 813 | 26 813 | 53 625 | 676 813 | 912 152 | 765 949 |
| Contrats de location financement | - | - | - | - | - | - | - |
| Dette fournisseurs et autres passifs financiers | 32 196 | - | - | 21 882 | - | 54 078 | 54 078 |
| **Instruments financiers passifs non dérivés :** | **160 286** | **26 813** | **26 813** | **75 507** | **676 813** | **966 230** | **820 027** |
| *Dérivés de taux* | | | | | | | |
| Contrats dérivés – reçus | 18 649 | 18 649 | 18 693 | 39 129 | 20 619 | 115 740 | - |
| Contrats dérivé – payés | (15 772) | (15 791) | (15 840) | (32 639) | (2 978) | (83 020) | - |
| **Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)** | **2 878** | **2 858** | **2 853** | **6 490** | **17 642** | **32 720** | **13 605** |

### Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêts et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition du Groupe au risque de taux résulte des emprunts décrits en Note 2.18. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêts, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux).

Par ailleurs, Mercialys est implantée uniquement en France (métropole et La Réunion) et n'est pas exposée au risque de change.

Enfin, il est rappelé que Mercialys a conclu au cours du premier semestre 2006 un contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie, avec un apport initial de 1 600 milliers d'euros en application du règlement européen n° 2273/2003. Dans le cadre de ce contrat, les fonds gérés ont été investis en OPCVM monétaires. Les fonds en numéraire sont classés en équivalents de trésorerie et n'ont pas subi de perte en 2014 et 2013.

## 2.24. Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

### 2.24.1. Engagements liés à l'activité courante

#### (a) Engagements reçus

**Promesses de ventes :**

En fin d'année 2014, la société Mercialys dispose d'offres fermes et de promesses de ventes de plusieurs actifs pour un montant de 6,8 millions d'euros.

**Cautions bancaires reçues**

- En garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2014, elles s'élèvent à 4 380 milliers d'euros contre 6 535 milliers d'euros au 31 décembre.
- Dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 6 053 milliers d'euros au 31 décembre 2014 contre 5 936 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

**Convention de Partenariat**

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de Partenariat. La nature de cet engagement est détaillée en Note 2.25.

#### (b) Engagements donnés

La société Mercialys s'est engagée sur une vente en l'état futur d'achèvement à Saint-Paul pour un montant de 7 158 milliers d'euros, l'engagement résiduel est de 859 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

**Droit Individuel à la Formation**

Les engagements du Groupe au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élèvent au 31 décembre 2014 à 5 789 heures.

### 2.24.2 Engagements liés aux opérations exceptionnelles

#### (a) Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros en 2006.

Un avenant au protocole d'accord a été établi en 2014. Cet avenant a permis de reporter certaines échéances et de modifier la mécanique d'apport des droits indivis. Le protocole d'accord est établi pour une nouvelle durée de 20 ans à compter de la signature de l'avenant. Il est aujourd'hui prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, la partie ayant initié la sortie de cette indivision sera pénalisée sur le partage des droits indivis. Ce partage pourra être réalisé soit en nature, le choix des lots revenant à l'autre partie (les murs d'hypermarchés revenant quoiqu'il en soit en priorité à Mercialys), soit par le transfert des droits indivis.– Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40 % de droits indivis, sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.

Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, au plus tôt le 31 janvier 2020, Mercialys a la possibilité soit de se substituer à un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

#### (b) Engagements dans le cadre de l'acquisition de la société Caserne de Bonne

Dans le cadre de l'acquisition des parts sociales de la SCI Caserne de Bonne, Mercialys avait reçu des cédants, les sociétés Plouescadis et Opalodis, un engagement de garantie locative couvrant les écarts entre les loyers de référence (5 857 milliers d'euros) et les charges réelles d'une part, et les loyers réalisés et les charges facturées d'autre part, jusqu'au 31 décembre 2013. Cette garantie avait été renouvelée pour trois ans jusqu'à fin décembre 2016.

Le contrat de garantie locative a été résilié le 18 avril 2014. En contrepartie, Plouescadis a versé une somme globale forfaitaire et définitive de 1 400 milliers d'euros à Mercialys.

#### (c) Engagement dans le cadre de l'opération de promotion immobilière de l'extension de Bordeaux Pessac

Le groupe Mercialys a octroyé pour les lots non commercialisés une garantie locative pour 3 ans qui se termine fin 2015.

Cette garantie locative a été provisionnée sur la base de la meilleure estimation soit une année de vacance. cinq lots vacants ont été commercialisés en 2013 et ont donné lieu à un complément de prix. Un complément de prix résiduel pourra être octroyé en fonction de la commercialisation des lots vacants résiduels.

#### (d) Engagement dans le cadre du projet Toulouse-Fenouillet :

**Option d'achat**

Un partenariat a été conclu en 2014 avec Foncière Euris afin de réaliser des travaux du site, au travers d'une société détenue majoritairement par foncière Euris. Mercialys dispose d'une option d'achat sur la phase 2 (extension de la galerie marchande), à la juste valeur, exerçable à l'ouverture de la galerie marchande dans des conditions de prix inchangées par rapport au projet initial.

Si Mercialys décide d'exercer son option d'achat de la phase 2, l'investissement au titre de la phase 2 représenterait pour Mercialys un montant de 118 millions d'euros, dont 17 millions d'euros déjà engagés au 31 décembre 2014.

**Contrat de Vente en État de Futur Achèvement**

Mercialys a pris un engagement d'achat de la phase 1 du projet de développement de Toulouse-Fenouillet pour un montant de 33 482 milliers d'euros, hors taxes. Le paiement du prix par échéances a débuté en décembre 2014 et se déroulera jusqu'en janvier 2016. Le montant résiduel de l'engagement au 31 décembre 2014 s'élève à 20 795 milliers d'euros.

**Garantie donnée aux cessionnaires des titres de Fenouillet Immobilier**

Mercialys s'est engagée à couvrir toutes les sommes, dommages, charges, pertes, ou tous les préjudices quelle que soit leur nature qui résulteraient d'événements dont l'origine serait antérieure à la date de réalisation de la cession, non comptabilisés à la date de cession. L'indemnisation débutera lorsque les préjudices cumulés représenteront 50 milliers d'euros et elle sera limitée à 10 900 milliers d'euros.

À noter que les travaux du projet Toulouse-Fenouillet seront réalisés par le groupe Casino.

**(e) 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.

### 2.24.3. Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple

**(a) 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) | 31 décembre 2014 | 31 décembre 2013 |
|---|---|---|
| À moins d'un an | 119 122 | 112 327 |
| Entre un et cinq ans | 98 248 | 86 385 |
| À plus de cinq ans | 16 551 | 15 292 |
| | **233 920** | **214 004** |

## 2.25. Transactions avec les parties liées

Le Groupe entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du groupe Casino. Les principales conventions sont présentées ci-dessous :

### (a) Baux consentis par le Groupe à des sociétés du groupe Casino

Les baux consentis par le Groupe à des sociétés du groupe Casino se décomposent de la façon suivante au 31 décembre 2014 :

- **Casino Restauration 39 baux :** 29 baux sur les enseignes Casino Cafétéria et 10 baux sur d'autres enseignes (contre 57 baux au 31 décembre 2013) ;
- **autres entités du groupe Casino : 65 baux** (contre 63 baux au 31 décembre 2013).

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 7 346 milliers d'euros pour Casino Restauration (contre 7 963 milliers d'euros au 31 décembre 2013) ;
- 17 415 milliers d'euros pour les autres entités (contre 16 606 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

### (b) Activités de Property Management

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale d'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et

administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Dans le cadre des activités de Property Management, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à Sudeco au 31 décembre 2014 se sont élevés à 5 319 milliers d'euros contre 5 135 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

### (c) Convention de partenariat avec Casino

La convention de Partenariat a été approuvée par le Conseil d'Administration du 22 juin 2012. Un avenant à cette convention a été signé le 12 novembre 2014.

Le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la Convention de Partenariat.

La Convention initiale portait sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante, listés en amont. La nouvelle convention permet à Mercialys de proposer de nouveaux projets qui seront étudiés par Casino puis suivis dans le cadre de comités de suivi.

- Casino n'engagera les travaux qu'une fois la commande réitérée par Mercialys, réitération qui interviendra après obtention définitive des autorisations et précommercialisation des projets au minimum à un seuil de 60 % (en % des loyers prévisionnels – baux signés).
- Le prix d'acquisition des projets développés par Casino, uniquement déterminés dans le cadre de la convention initiale sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice – mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys – et des loyers prévisionnels du projet, peuvent dorénavant également être déterminés sur un prix de vente prévisionnel calculé sur la base du TRI prévisionnel (de 8 à 10 %).
  Comme précédemment, le prix d'acquisition sera versé par Mercialys lors de la livraison effective du site.
- Le principe du partage à 50/50 de l'*upside/downside* est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif (« upside »/« downside ») entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et des loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50 % de la différence ainsi constatée.

En contrepartie de cette exclusivité, Mercialys s'est engagée à ne pas investir dans des opérations susceptibles d'avoir un impact concurrentiel significatif dans la zone de chalandise d'un site à enseigne alimentaire du groupe Casino.

La durée du partenariat qui était initialement de 3 ans et demi a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2017.

En 2014, des acquisitions ont été réalisées dans le cadre de la Convention de Partenariat ; les sites concernés sont les suivants : Angers, Anglet, Fréjus, Nîmes Cap Costières, Quimper, Aix-en-Provence, Annecy Seynod et Gassin-la-Foux.

### (d) Convention de prestation de services avec Casino

La Société a conclu une convention de prestations de services avec le groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement et notamment en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance, d'informatique et en matière immobilière. Dans le cadre de cette convention, le montant versé par Mercialys au groupe Casino s'élève à 1 302 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 contre 1 011 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

### (e) Convention de prestation de conseil entre les sociétés du groupe Mercialys et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion

La société Mercialys Gestion a conclu avec les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion, sociétés du groupe Casino, une convention de prestation de conseil. Son objet est la mise à disposition de son équipe de spécialistes de valorisation de patrimoines immobiliers. Le contrat de prestation de conseil a été conclu le 25 juillet 2007 pour une durée initiale de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une période d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois. Au 1er juin 2011, les équipes en charge de l'asset management, du marketing, et de la communication rattachées à la société Mercialys Gestion ont été transférées à la société Mercialys. Par conséquent un avenant spécifiant que Mercialys est désormais le nouveau prestataire de ce service a été établi. La société Mercialys a perçu une rémunération de 1 171 milliers d'euros dans le cadre de cette convention, pour les exercices clos au 31 décembre 2014 et 31 décembre 2013.

### (f) Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une convention de compte courant. Cette Convention permettra à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

La durée de la Convention est alignée sur celle de la Convention de Partenariat négociée entre les parties ; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2017.

### (g) 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.

Ces conventions, détaillées ci-après, visant des extensions de galeries commerciales en développement et des lots de surfaces de vente ou de réserve d'hypermarchés devant être transformés en extension de galeries commerciales, permettent de faire supporter la quasi-totalité des risques de construction/autorisation au groupe Casino, Mercialys supportant uniquement le risque lié à la commercialisation.

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 2014, s'élèvent à 1 507 milliers d'euros (contre 9 531 milliers d'euros au 31 décembre 2013). Dans le cadre des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'assistance en gestion de projet conclus avec les sociétés IGC Promotion et Alcudia Promotion, les montants prépayés non utilisés au 31 décembre 2014 s'élèvent à 37 milliers d'euros (contre 37 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

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 2014, le solde de ces appels de fonds, comptabilisé en créances, s'élève à 4 507 milliers d'euros.

L'engagement résiduel dans le cadre de ces contrats de promotion immobilière s'élève à 41 632 milliers d'euros.

Des conventions d'occupation précaire conclues avec la société l'Immobilière Groupe Casino garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public. Les montants facturés au 31 décembre 2014 s'élèvent à 3 703 milliers d'euros (contre 1 530 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

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. Mercialys bénéficie également d'une option de vente conditionnelle à Casino, portant sur ces actifs, en cas de non-réalisation de l'opération de promotion.

### (h) 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. Il n'y a pas eu de rémunération de cette prestation en 2014. La rémunération de cette prestation de service s'est élevée à 556 milliers d'euros sur l'exercice 2013.

### (i) Convention de compte courant avec la SNC Fenouillet Participation

Mercialys a conclu le 30 décembre 2014 avec la SNC Fenouillet participation une convention de compte courant. La mise à disposition des sommes en comptes courants sera fonction du LTV de Mercialys et d'un montant maximum de 19 560 milliers d'euros. Cette convention est conclue pour une durée de 6 ans.

À fin décembre 2014, 16 800 milliers d'euros ont été mis à disposition par Mercialys.

### (j) Rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction

Société anonyme de droit français, Mercialys a opté pour la structure à Conseil d'Administration. Son Conseil comprend au 31 décembre 2014 dix membres en plus du Président du Conseil d'Administration, dont six administrateurs indépendants. Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des administrateurs et des principaux dirigeants.

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Montant des rémunérations allouées [1] | 1 202 | 1 163 |
| Avantages à court terme | - | - |
| Avantages postérieurs à l'emploi | - | 592 |
| Autres avantages à long terme | - | - |
| Avantages payés en actions | - | - |
| **TOTAL** | **1 202** | **1 755** |

*(1) Hors charges patronales.*

Il n'y a pas d'options d'actions de Mercialys détenues par les organes de direction à fin décembre 2014.

### (k) Transactions avec les parties liées – récapitulatif

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| **Produits/(Charges)** | | |
| Loyers facturés | | |
| *Casino Restauration* | *7 346* | *7 963* |
| *Autres entités du groupe Casino* | *17 415* | *16 603* |
| Convention de prestation de conseil perçus par Mercialys | 1 171 | 1 171 |
| Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino | 3 703 | 1 530 |
| Résultat de cession des titres Fenouillet Immobilier | 462 | - |
| Résultat de cession d'immobilisations au groupe Casino | 73 192 | - |
| Activité Property management versés au groupe Casino | (5 319) | (5 135) |
| Convention de prestation de services versés au groupe Casino | (1 302) | (1 011) |
| Mandat de vente exclusif avec IGC Services | - | (556) |
| **Actifs/(Passifs)** | | |
| Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys à : | | |
| *IGC Services* | *1 507* | *9 531* |
| *IGC Promotion/Alcudia Promotion* | *37* | *37* |
| Appels de fonds des contrats de promotion immobilière | 4 507 | 1 045 |
| Convention de compte courant Fenouillet | 16 800 | - |
| Contrat de vente en État Futur d'achèvement Fenouillet payé par Mercialys | 12 687 | - |
| Acquisitions d'immobilisations auprès du groupe Casino | 421 143 | - |

### (l) Autres transactions avec les parties liées

Hors montants cités ci-dessus, les transactions liées s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2014 et 2013 :

#### Transactions avec les filiales du groupe Casino

| (en milliers d'euros, au 31 décembre) | Produits | Charges | Dettes concernant les parties liées | Créances |
|---|---|---|---|---|
| **2014** | **963** | **2 937** | **7 726** | **5 224** |
| 2013 | 1 999 | 2 086 | 5 163 | 5 991 |

#### Transactions avec les entreprises associées

| (en milliers d'euros, au 31 décembre) | Produits | Charges | Dettes concernant les parties liées | Créances |
|---|---|---|---|---|
| **2014** | **85** | **588** | **29** | **9 538** |
| 2013 | 3 | 588 | 34 | 3 625 |

## 2.26. Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes récurrentes de Mercialys s'élèvent à 324 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2014 (contre 335 milliers d'euros au 31 décembre 2013) auxquels s'ajoutent des honoraires non récurrents au titre des travaux effectués dans le cadre des opérations de financement mises en place par Mercialys.

## 2.27. Effectif

| En nombre de personnes | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Effectif inscrit à la clôture | 94 | 81 |
| Équivalent temps plein [1] | 90 | 80 |

*(1) Effectif équivalent temps plein moyen sur une durée annuelle.*

## 2.28. Identification de la société consolidante

Depuis le 21 juin 2013, Mercialys est consolidée par Casino, Guichard-Perrachon selon la méthode de la mise en équivalence.

## 2.29. Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur

### Texte adopté par l'Union européenne à la date de clôture

| Norme (date d'application pour le Groupe) | Description de la norme |
|---|---|
| IFRIC 21<br>*Droits ou taxes*<br>(1er janvier 2015) | Cette interprétation est d'application rétrospective.<br>Il précise que le fait générateur de la comptabilisation de la dette des taxes diverses, droits et autres prélèvements, qui ne sont pas dans le champ d'application de la norme IAS 12, dépend de termes de la législation y afférent, indépendamment de la période de l'assiette de calcul du prélèvement. |

### Textes non adoptés par l'Union européenne à la date de clôture

L'IASB a publié les normes, amendements de normes et interprétations suivants non encore adoptés par l'Union européenne :

| Norme (date d'application pour le Groupe) | Description de la norme |
|---|---|
| IFRS 9<br>*Instruments financiers*<br>(1er janvier 2018) | Cette norme est d'application rétrospective.<br>Elle propose une approche logique et unique pour la classification et l'évaluation des actifs financiers qui reflète le modèle économique dans le cadre duquel ils sont gérés ainsi que leurs flux de trésorerie contractuels ; un modèle unique de dépréciation, prospectif et fondé sur les « pertes attendues » ; et une approche sensiblement réformée de la comptabilité de couverture. De plus, les informations en annexe sont renforcées. |
| IFRS 15<br>*Produits provenant des contrats avec les clients*<br>(1er janvier 2017) | Cette norme est d'application rétrospective.<br>Elle pose les principes de comptabilisation du chiffre d'affaires relatif aux contrats conclus avec des clients (sont exclus les contrats qui relèvent de normes spécifiques : les contrats de location, les contrats d'assurance et les instruments financiers). Le principe de base est de comptabiliser le produit pour décrire le transfert de biens ou de services à un client, et ce pour un montant qui reflète le paiement que l'entité s'attend à recevoir en contrepartie de ces biens ou services. |
| Amendements à IFRS 11<br>*Acquisition d'une participation dans une entreprise commune*<br>(1er janvier 2016) | Ces amendements de la norme sont d'application prospective.<br>L'amendement publié vient préciser la manière de comptabiliser les acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune dont l'activité constitue une entreprise (« business ») au sens d'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.<br>Pour ces acquisitions, une entité doit appliquer les principes comptables relatifs aux regroupements d'entreprises d'IFRS 3 ainsi que les autres IFRS qui ne sont pas en contradiction avec les dispositions d'IFRS 11. |

| Norme (date d'application pour le Groupe) | Description de la norme |
|---|---|
| Amendements à IAS 16 et IAS 38 *Clarification sur les modes d'amortissements acceptables* (1er janvier 2016) | Ces amendements de la norme sont d'application prospective.<br>L'IASB a précisé que l'utilisation d'une méthode d'amortissement fondée sur les revenus n'est pas appropriée, car les revenus générés par une activité qui inclut l'utilisation d'un actif reflètent des facteurs autres que la consommation des avantages économiques liés à cet actif. |
| Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers – initiative information à fournir* | Les amendements à IAS 1 sont destinés à clarifier les dispositions sur deux points : l'application de la notion de matérialité et l'application du jugement professionnel. |
| Amendements à IFRS 10 et IAS 28 *Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise* (1er janvier 2016) | Ces amendements des normes sont d'application prospective.<br>L'objectif des amendements est de réduire les discordances entre les dispositions d'IFRS 10 et d'IAS 28 relatives à la vente ou l'apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise. La principale conséquence de ces amendements est qu'un résultat de cession (profit ou perte) soit reconnu intégralement, lorsque la transaction concerne une entreprise au sens d'IFRS 3 (qu'il s'agisse d'une filiale ou non). |
| Améliorations annuelles des normes IFRS *Cycle 2012-2014* (1er janvier 2016) | Ces amendements des normes sont d'application prospective.<br>Les normes concernées sont :<br>- IFRS 5 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ;<br>- IFRS 7 – Instruments financiers : Informations à fournir ;<br>- IAS 19 – Avantages du personnel ;<br>- IAS 34 – Information financière intermédiaire. |
| Amendements IAS 19 *Contribution des membres du personnel* (1er juillet 2014) | Ces amendements de la norme sont d'application prospective.<br>Ils s'appliquent aux contributions des membres du personnel ou des tiers à des régimes à prestations définies.<br>L'objectif est de simplifier la comptabilisation des contributions qui sont indépendantes du nombre d'années de service du membre du personnel. |
| Améliorations annuelles des normes IFRS *Cycle 2010-2012 et 2011-2013* (1er juillet 2014) | Ces amendements des normes sont d'application prospective.<br>Les normes concernées sont :<br>- IFRS 1 – Première adoption des IFRS ;<br>- IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions ;<br>- IFRS 3 – Regroupements d'entreprises ;<br>- IFRS 8 – Secteurs opérationnels ;<br>- IFRS 13 – Évaluation de la juste valeur ;<br>- IAS 16 – Immobilisations corporelles et IAS 38 – Immobilisations incorporelles ;<br>- IAS 24 – Informations relatives aux parties liées ;<br>- IAS 40 – Immeubles de placement. |

Le Groupe n'a appliqué aucune de ces nouvelles normes ou amendements par anticipation et est en cours d'appréciation des impacts consécutifs à leur première application.

## 2.30 Événements postérieurs à la clôture

Il n'existe pas d'événement postérieur à la clôture.

## EN BREF

# 10

**PROJETS LIVRÉS EN 2014**
**SOIT 116 NOUVEAUX COMMERCES**

**POUR UNE VALEUR LOCATIVE DE**

# 8,1 M€

**ET UNE SURFACE GLA DE**

# 26 100 m²

MARSEILLE - LA VALENTINE

# 10 Comptes sociaux

**10.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ..... 230**

**10.2 ÉTATS FINANCIERS ..... 232**

10.2.1 Compte de résultat ..... 232

10.2.2 Bilan ..... 233

10.2.3 Tableau des flux de trésorerie ..... 234

**10.3 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX ... 235**

I. Faits caractéristiques de l'exercice ..... 235

II. Principes, règles et méthodes comptables ..... 236

III. Notes sur les états financiers ..... 239

**10.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS ..... 254**

# 10.1 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Mercialys, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les notes (b) « Immobilisations corporelles » et (c) « Immobilisations financières » de la partie II « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe exposent les règles et les méthodes comptables suivies par votre société relatives à la comptabilisation, ainsi qu'à l'évaluation des immobilisations corporelles et des titres de participation. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer, notamment, sur les procédures mises en œuvre par des évaluateurs immobiliers indépendants.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et apprécié le caractère raisonnable des hypothèses retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris-La Défense et Lyon, le 10 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit
*Département de KPMG S.A.*
Régis Chemouny

ERNST & YOUNG et Autres
Sylvain Lauria

# 10.2 ÉTATS FINANCIERS

## 10.2.1 Compte de résultat

| (en milliers d'euros) | Notes | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|---|
| Revenus locatifs | | 129 185 | 126 097 |
| Impôt foncier non récupéré | | (75) | (387) |
| Charges locatives non récupérées | | (3 744) | (3 245) |
| Charges sur immeubles | | (6 535) | (5 179) |
| **Loyers nets** | **1** | **118 831** | **117 286** |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités | 2 | 2 367 | 3 456 |
| Amortissements et dépréciations sur immobilisations | | (17 782) | (18 062) |
| Provisions | | (115) | (816) |
| Charges de personnel | 3 | (6 994) | (5 899) |
| Charges externes | 4 | (28 756) | (11 163) |
| **Résultat d'exploitation** | | **67 551** | **84 802** |
| Résultat financier | 5 | (15 703) | (1 268) |
| Résultat exceptionnel | 6 | 74 736 | 62 228 |
| Impôt société | 7 | - | 235 |
| **RÉSULTAT NET** | | **126 584** | **145 997** |

## 10.2.2 Bilan

### ACTIF

| (en milliers d'euros) | Notes | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|---|
| Actifs incorporels | | 1 628 | 1 586 |
| Amortissements et dépréciations | | (461) | (208) |
| **Sous-total** | | **1 167** | **1 378** |
| Actifs corporels | | 1 566 136 | 1 255 888 |
| Amortissements et dépréciations | | (105 502) | (110 605) |
| **Sous-total** | | **1 460 634** | **1 145 283** |
| Immobilisations financières | | 215 635 | 223 884 |
| Dépréciations immobilisations | | (6 339) | (6 140) |
| **Sous-total** | | **209 296** | **217 744** |
| **Total de l'actif immobilisé** | **8** | **1 671 097** | **1 364 405** |
| **Actif circulant** | | | |
| Créances | 9 | 195 487 | 182 284 |
| Trésorerie | 10 | 124 209 | 16 812 |
| Comptes de régularisation | | 1 904 | 151 |
| **Total de l'actif circulant** | | **321 600** | **199 247** |
| Primes de remboursement des obligations | | 30 829 | 3 650 |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | | **2 023 526** | **1 567 302** |

### PASSIF

| (en milliers d'euros) | Notes | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|---|
| Capital et primes | | 544 839 | 544 839 |
| Réserves | | 9 205 | 9 202 |
| Écart de réévaluation | | 15 635 | 15 635 |
| Report à nouveau | | 56 808 | 17 341 |
| Résultat en instance d'affectation | | - | - |
| Résultat | | 126 584 | 145 997 |
| Acompte sur dividendes | | (32 996) | (31 235) |
| Provisions réglementées | | 6 983 | 6 170 |
| **Capitaux propres** | **11** | **727 058** | **707 949** |
| Provisions | 12 | 2 461 | 2 394 |
| Emprunts et dettes financières | 13 | 1 193 797 | 792 065 |
| Dettes | 14 | 90 443 | 60 244 |
| Comptes de régularisation | 15 | 9 767 | 4 650 |
| **Passif circulant** | | **1 296 468** | **859 353** |
| **TOTAL DU PASSIF** | | **2 023 526** | **1 567 302** |

## 10.2.3 Tableau des flux de trésorerie

| (en milliers d'euros) | Notes | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|---|
| Résultat net | | 126 584 | 145 994 |
| - Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises | | 23 140 | 26 082 |
| - Résultats sur cessions d'actifs | | (76 907) | (68 951) |
| - Autres charges/(Produits) calculés [2] | | 1 024 | - |
| **Capacité d'autofinancement** | | **73 841** | **103 125** |
| **Variation du Besoin en Fonds de Roulement [1]** | | **22 067** | **(31 643)** |
| **Flux net dégagé par l'activité** | | **95 908** | **71 482** |
| Acquisitions d'immobilisations | | (286 060) | (82 168) |
| Cessions d'immobilisations | | 32 582 | 205 173 |
| **Flux net lié aux opérations d'investissement** | | **(253 478)** | **123 005** |
| Dividendes versés et acompte | 11 | (108 289) | (120 320) |
| Augmentation et diminution de capital | | - | - |
| Augmentation et diminution des emprunts | | 375 763 | (265 100) |
| **Flux net lié aux opérations de financement** | | **267 474** | **(385 420)** |
| **Variation de trésorerie nette** | | **109 904** | **(190 933)** |
| Trésorerie nette d'ouverture | | 14 305 | 205 238 |
| Trésorerie nette de clôture | 10 | 124 209 | 14 305 |
| **Trésorerie nette de clôture** | | **124 209** | **14 305** |
| **Trésorerie au bilan** | | **124 209** | **16 812** |
| **Concours bancaires** | | **-** | **(2 507)** |

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

| | | |
|---|---|---|
| *Clients* | *4 191* | *(2 916)* |
| *Fournisseurs* | *6 056* | *816* |
| *Autres créances* | *(14 585)* | *(2 622)* |
| *Autres dettes* | *23 040* | *(26 270)* |
| *Comptes de régularisation* | *3 365* | *(652)* |
| ***Variation*** | ***22 067*** | ***(31 643)*** |

*(2) Représente le boni de la TUP de la société Pessac 2 et Krétiaux.*

# 10.3 ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

Mercialys est une société anonyme de droit français dont les titres sont cotés sur Euronext Paris compartiment A.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros et sont arrondis au millier le plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

## I. Faits caractéristiques de l'exercice

### LANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT D'UN CENTRE COMMERCIAL RÉGIONAL À TOULOUSE FENOUILLET

Mercialys a lancé, avec le partenariat de Foncière Euris, un projet de restructuration et d'extension de son centre commercial de Toulouse-Fenouillet qui deviendra ainsi un site régional de premier plan sur la ville de Toulouse.

Ce centre commercial régional sera le plus important du portefeuille de Mercialys, pour une valeur vénale estimée à terme à 240 millions d'euros, si Mercialys décide de lever son offre d'achat de la phase 2 (cf. ci-après).

Ce projet de développement se déroulera en deux phases distinctes.

Il représente un investissement estimé à plus de 180 millions d'euros dont 64 millions d'euros ont déjà été engagés.

Les travaux de la phase 2 (extension de la galerie marchande) débuteront mi-2015. Un partenariat à cet effet a été conclu entre Mercialys et Foncière Euris afin de réaliser ces travaux, au travers d'une société détenue majoritairement par Foncière Euris. Mercialys dispose d'une option d'achat à la juste valeur sur la phase 2 exerçable à l'ouverture de la galerie marchande dans des conditions de prix inchangées par rapport au projet initial. Si Mercialys décide d'exercer son option d'achat de la phase 2, l'investissement au titre de la phase 2 représenterait pour Mercialys un montant de 118 millions d'euros, dont 17 millions d'euros déjà engagés au 31 décembre 2014.

### LIVRAISONS DE PROJETS EN 2014 ET OUVERTURE DES PREMIERS VILLAGES. SERVICES©

Au cours de l'année 2014, la mise en œuvre des programmes de restructuration et d'extension s'est poursuivie avec la livraison des projets suivants : six extensions de galerie marchande à Lanester, Annemasse, Besançon, Clermont-Ferrand, Saint-Paul à La Réunion, des restructurations de coques en de nouvelles boutiques à Nîmes et Angers.

En fin d'année 2014, Mercialys a par ailleurs inauguré à Clermont-Ferrand et Niort son concept novateur de Villages. Services©.

### LANCEMENT DE NOUVEAUX PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE D'ESPACES DE SERVICES ET DE RESTAURATION POUR UN MONTANT DE 420 MILLIONS D'EUROS

Mercialys a acquis auprès de Casino les murs de 12 grandes surfaces alimentaires en 2014 ainsi qu'un portefeuille d'espaces de services et de restauration pour un montant total de 420 millions d'euros droits inclus.

Des projets de transformation seront menés sur ces 12 actifs visant à implanter de nouvelles boutiques sur des surfaces actuellement dédiées au commerce alimentaire, ainsi que de nouveaux espaces de commerce sur les sites dans la droite ligne de sa stratégie de développement d'espaces globaux et différenciants.

### POURSUITE DES CESSIONS D'ACTIFS MATURES OU NON STRATÉGIQUES : 50 ACTIFS ET UNE PARTICIPATION FINANCIÈRE CÉDÉS EN 2014 POUR UN MONTANT DE 238 MILLIONS D'EUROS

Mercialys a cédé :

- cinq grandes surfaces alimentaires (acquises en 2009) : ces cinq actifs étant arrivés à maturité, ils ont été cédés, au cours du premier semestre 2014, à Casino qui a manifesté son intérêt de les acquérir pour un montant de 169,2 millions d'euros ;
- un portefeuille de 38 actifs cédé à casino en décembre 2014 pour un montant total de 61 millions d'euros comprenant :
  - 16 cafétérias opérées par le groupe Casino. Ces cafétérias présentaient un potentiel de réversion limité ou faisaient partie de sites où Mercialys se désengageait par ailleurs,
  - 19 actifs diffus situés sur des sites de taille limitée (1 400 m² en moyenne) ne permettent pas la mise en place de projets globaux et différenciants, et présentant peu de potentiel de réversion,
  - trois projets acquis en 2009 rétrocédés en vertu des conditions contractuelles initialement fixées ;
- sept lots isolés sis à Arcis-sur-Aube, Exincourt, Gap, Millau, Saint-Martin-d'Hères, Roanne et Albertville représentant un montant total de cession de 2,4 millions d'euros ;

- Mercialys a également touché un complément de prix de 0,4 million d'euros en lien avec la cession intervenue en 2013 de quatre centres commerciaux au fonds monté en partenariat avec Amundi Immobilier, suite à la commercialisation de lots vacants au cours du 1er semestre 2014 ;
- une participation financière non stratégique détenue dans Green Yellow (société qui développe des centrales photovoltaïques) pour un montant brut de 4,8 millions d'euros.

## RENFORÇEMENT DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE DE MERCIALYS

Un nouveau dispositif de financement a été mis en place au quatrième trimestre 2014.

### Opération d'échange obligataire

La Société a placé avec succès une émission obligataire d'un montant de 550 millions d'euros avec une échéance au 31 mars 2023 et a apporté à l'offre le montant nominal de 170,3 millions d'euros sur sa souche obligataire arrivant à échéance en mars 2019.

Cette opération d'échange obligataire a permis d'allonger la maturité moyenne de la dette obligataire de Mercialys.

### Lignes de crédit confirmé

Mercialys a structuré ses financements bancaires en augmentant la taille des lignes de crédit existant à 240 millions d'euros, et en améliorant les conditions financières (marges et commissions d'utilisation en baisse). Pour compléter ce dispositif et diversifier les sources de liquidité, des lignes bancaires confirmées d'un montant total de 60 millions d'euros avec une maturité de 3 ans (avec double option d'extension d'un an + un an) ont également été mises en place.

### Remboursement anticipé de la dette bancaire

Mercialys a remboursé par anticipation sa dette bancaire de 100 millions d'euros qui arrivait à échéance en février 2015.

Ces opérations s'inscrivent dans la stratégie de renforcement de la structure financière de Mercialys, visant à la fois à étendre la maturité de ses ressources et à en optimiser le coût, tout en assurant le remboursement des prochaines maturités de dette et le financement du développement.

# II. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les prescriptions du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général, homologué par l'arrêté du 8 septembre 2014.

Les règles et méthodes comptables appliquées sont identiques à celles connues jusqu'alors.

## (A) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Le poste « Droit d'usage des crédits-baux » représente la valeur incorporelle des contrats de crédit baux, qui se compose de la valeur du droit au bail pour la durée des contrats restant à courir jusqu'à leur terme, et de la valeur des promesses incluses dans ces contrats.

Lors de la levée d'option des contrats, les valeurs du droit au bail et des promesses de vente incluses dans ces contrats sont transférées en immobilisations corporelles. Avant les levées d'option, ces promesses de vente font l'objet d'un amortissement dérogatoire pour la part amortissable des immobilisations concernées.

## (B) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, ou d'apport.

Les immobilisations font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

Pour les constructions, quatre catégories de composants ont été identifiées : gros œuvre, étanchéité toiture et protection incendie de la coque, et agencements.

Les composants « Étanchéité toiture » et « Protection incendie de la coque » ne sont identifiés en tant qu'immobilisation séparée que lors des rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du composant « Gros œuvre ».

Les actifs corporels font l'objet d'un amortissement suivant le mode linéaire ou dégressif selon la spécificité de chaque immobilisation. Pour les biens reçus en apport les durées d'amortissement concernant les agencements sont limitées à la durée de vie résiduelle.

Les amortissements calculés suivant le mode linéaire correspondent à des amortissements économiques. Les durées d'amortissements retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

| Nature des immobilisations | Durée d'amortissement |
|---|---|
| Agencements et aménagements des terrains | 40 ans |
| Bâtiments, construction (gros œuvre) | 40 ans |
| Étanchéité de la toiture | 15 ans |
| Protection incendie de la coque | 25 ans |
| Agencements modifications ou transformation de locaux | 10 ans - 20 ans |

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs nettes comptables sont comparées aux valeurs actuelles définies comme les plus élevées entre les valeurs vénales et les valeurs d'usage. La valeur vénale ressort des expertises auxquelles notre Société fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants. La valeur d'usage est déterminée par site à partir de la capitalisation des loyers nets futurs. Lorsqu'il apparaît que les valeurs actuelles sont inférieures aux valeurs nettes comptables une dépréciation est constituée si, après analyse complémentaire, la réalité de la dépréciation latente est confirmée.

La Société n'expose pas de dépenses d'entretien de ses ensembles immobiliers susceptibles d'entrer dans le cadre de programmes pluriannuels de gros entretiens ou grandes révisions. Ainsi, en application du règlement ANC 2014-03, relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs, elle ne se trouve pas concernée par les dispositions relatives aux provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

Figurent notamment en immobilisations les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

### Remplacement d'un locataire

Si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer, donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice.

### Restructuration d'un site

Si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

## (C) IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Une dépréciation ramène celle-ci à leur valeur actuelle si celle-ci est inférieure. Si la baisse de valeur est anormale et momentanée, aucune dépréciation n'est constatée.

La valeur actuelle est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net (réévalué en fonction des expertises faites du patrimoine immobilier) à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité.

## (D) PROVISIONS

En accord avec le règlement ANC 2014-03 sur les passifs, toute obligation à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Les cadres et employés qui cessent leur activité bénéficient d'une allocation de départ à la retraite en fonction de leur ancienneté.

La dette prévisionnelle correspondant à l'intégralité des droits acquis par les cadres et employés est comptabilisée en provision conformément à la recommandation 2003-R.01 du C.N.C. L'évaluation de cette provision a été faite selon la méthode des unités de crédits projetées avec prise en compte des charges sociales.

La Société a consenti des plans d'actions gratuites aux profits des dirigeants et des salariés du groupe Mercialys. Une provision est constituée sur la durée du plan pour couvrir la dette probable subie par la Société en tenant compte des critères d'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

## (E) REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, faite par Mercialys à ses locataires ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les avantages accordés aux locataires sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail. S'ils sont analysés comme des compléments de loyer, ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail, en général 3 ans. Dans le cas contraire, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par la Société comme « charges externes » et « charges de personnel ».

## (F) IMPÔTS

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 95 % minimum en ce qui concerne les revenus locatifs, 60 % minimum en ce qui concerne les plus-values de cession d'actifs immobiliers et 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté au même régime.

La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des revenus financiers générés par la trésorerie, les participations et le contrat de liquidité, minorés d'une quote-part des frais généraux de la Société affectée au secteur imposable, à l'imposition des honoraires et prestations de services facturés à des tiers.

## (G) RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel, les produits et les charges qui, par leur nature, leur occurrence ou leur caractère significatif, ne relèvent pas des activités courantes de la Société.

Figure notamment dans ce poste le résultat de cession des actifs immobiliers.

# III. Notes sur les états financiers

## 1. LOYERS NETS

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Loyers | 125 923 | 121 793 |
| Droits d'entrée et autre indemnité | 3 262 | 4 304 |
| **Revenus locatifs** | **129 185** | **126 097** |
| Impôt foncier | (8 938) | (8 986) |
| Refacturations aux locataires | 8 863 | 8 599 |
| **Impôt foncier non récupéré** | **(75)** | **(387)** |
| Charges locatives | (21 269) | (24 779) |
| Refacturations aux locataires | 17 525 | 21 534 |
| **Charges locatives non récupérées** | **(3 744)** | **(3 245)** |
| Honoraires de gestion | (4 896) | (4 782) |
| Refacturations aux locataires | 2 806 | 2 782 |
| Autres charges | (4 445) | (3 179) |
| **Charges sur immeubles** | **(6 535)** | **(5 179)** |
| **LOYERS NETS** | **118 831** | **117 286** |

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la Société, les loyers de crédits-baux immobiliers, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

## 2. REVENUS DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET D'AUTRES ACTIVITÉS

Les revenus de gestion ont diminué de 1 089 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent. Les comptes clos au 31 décembre 2013 bénéficiaient de refacturations non récurrentes d'indemnités d'éviction.

## 3. CHARGES DE PERSONNEL

Les charges de personnel sont constituées par les rémunérations et avantages divers accordés aux salariés de la Société.

Le produit attaché au crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) est reconnu dans les comptes au fur et à mesure que les rémunérations estimées éligibles sur lesquelles il est basé sont comptabilisées. Ce produit est présenté en réduction des charges de personnel et s'élève à 12,2 milliers d'euros pour l'exercice 2014 (contre 9 milliers d'euros en 2013).

Ce crédit d'impôt a permis d'améliorer la compétitivité de la Société, notamment au travers d'investissements permettant une mise en valeur des produits à vendre du Commerce Éphémère pour 9,7 milliers d'euros, ainsi qu'en matière d'actions de formation pour 4,1 milliers d'euros.

La Société a employé en moyenne 40 salariés sur l'exercice 2014 (33 cadres, quatre agents de maîtrise et 3 employés) contre 40 salariés sur l'exercice 2013.

## 4. CHARGES EXTERNES

Les charges externes comprennent la communication des centres et les coûts de structure. Ces derniers sont composés des dépenses de communication financière, des dépenses de communication institutionnelle, d'études et de frais de marketing, des frais de fonctionnement des services, des jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, des honoraires versés pour les travaux sous-traités (comptabilité, gestion financière, DRH, gestion informatique, commercialisation), des honoraires versés aux commissaires aux comptes et des dépenses d'expertises et de gestion du parc.

## 5. RÉSULTAT FINANCIER

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| **Produits financiers** | **42 048** | **59 096** |
| Provision pour attribution gratuite d'actions | 424 | - |
| Provision sur actions propres | 8 | - |
| Reprise provision dépréciation des titres de participation | 118 | 1 233 |
| *Point Confort* | - | *359* |
| *La Diane* | *113* | *60* |
| *Autres* | *5* | *814* |
| Revenus des titres consolidés | 16 140 | 33 359 |
| *Kerbernard* | *2 813* | *3 056* |
| *Timur* | *2 051* | *1 926* |
| *Fiso* | *1 434* | *663* |
| *Point Confort* | *76* | *611* |
| *Les Salins* | *1 346* | *1 009* |
| *Caserne de Bonne* | *2 278* | *2 754* |
| *Géante de Périaz* | *1 467* | *1 590* |
| *Narbonne* | *737* | *576* |
| *Pessac 2* | - | *16 636* |
| *Dentelle* | *556* | *634* |
| *Chantecouriol* | *538* | *545* |
| *A. M. R.* | *1 870* | *313* |
| *Autres* | *839* | *3 046* |
| Intérêts sociétés apparentées | 992 | 902 |
| Produits nets/cession actions propres | 1 291 | 682 |
| Produits financiers de placement | 422 | 402 |
| Produits intérêts sur dérivés de couverture | 22 652 | 22 514 |
| Autres produits financiers | 1 | 4 |
| **Charges financières** | **(57 751)** | **(60 364)** |
| Provision pour attribution gratuite d'actions | - | (817) |
| Dotation amortissement prime remboursement obligation | (1 298) | (2 823) |
| Provision sur titres de participation | (3 858) | (3 281) |
| *G.M. Geispolsheim* | *(56)* | - |
| *Point Confort* | *(961)* | - |
| *Pessac 2* | - | *(3 230)* |
| *Centre commercial de Lons* | *(503)* | - |
| *A. M. R.* | *(2 022)* | - |
| *Agence d'Ici* | - | *(50)* |
| *Autres* | *(316)* | *(1)* |
| Intérêts sociétés apparentées | (216) | (303) |
| Intérêts des emprunts | (27 043) | (26 813) |
| Intérêts des billets de trésorerie émis | (287) | - |
| Charges intérêts sur dérivée de couverture | (19 568) | (19 612) |
| Charges nettes nets/cession actions propres | (1 830) | (740) |
| Mali de fusion | (1 024) | - |
| Autres dettes d'intérêts | (2 337) | (4 445) |
| Autres charges financières | (290) | (1 530) |
| **RÉSULTAT FINANCIER** | **(15 703)** | **(1 268)** |

## 6. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2014 correspond principalement au résultat de cession d'actifs immobiliers. La plus-value nette de frais dégagée par ces opérations s'élève à 76 907 milliers d'euros dont des frais d'acte en main pour un montant de 271 milliers d'euros.

## 7. IMPÔT

L'impôt comptabilisé correspond à l'impôt dû sur le résultat du secteur imposable de la Société. En 2014, ce résultat est déficitaire et ne donne pas lieu à la comptabilisation d'une charge d'impôt.

Les accroissements et allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

## 8. IMMOBILISATIONS

### Décomposition

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Logiciels | 1 258 | 1 217 |
| Droit d'usage des crédits baux | 356 | 356 |
| Autres immobilisations incorporelles | 14 | 13 |
| Amortissements et dépréciations | (461) | (208) |
| | **1 167** | **1 378** |
| Terrains et agencements | 957 661 | 747 307 |
| Amortissements et dépréciations | (6 018) | (6 347) |
| | **951 643** | **740 960** |
| Constructions et agencements | 578 302 | 478 314 |
| Amortissements et dépréciations | (96 769) | (97 351) |
| | **481 533** | **380 963** |
| Autres immobilisations corporelles | 30 172 | 30 266 |
| Amortissements et dépréciations | (2 714) | (6 906) |
| | **27 458** | **23 360** |
| Titres de participation | 215 499 | 223 695 |
| Dépréciations des titres de participation | (6 339) | (6 140) |
| Autres immobilisations financières | 136 | 189 |
| | **209 296** | **217 744** |
| **IMMOBILISATIONS NETTES** | **1 671 097** | **1 364 405** |

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 24 257 milliers d'euros.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (cf. note 21).

### Variations

| (en milliers d'euros) | Brut | Amortissements et dépréciations | Net |
|---|---|---|---|
| **Au 31 décembre 2012** | **1 546 706** | **(110 463)** | **1 436 243** |
| Augmentations | 84 965 | (21 805) | 63 160 |
| Diminutions | 150 315 | (15 317) | 134 998 |
| **Au 31 décembre 2013** | **1 481 356** | **(116 951)** | **1 364 405** |
| Augmentations | 504 536 | (21 639) | 482 897 |
| Diminutions | 202 493 | (26 288) | 176 205 |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2014** | **1 783 399** | **(112 302)** | **1 671 097** |

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par :

- des investissements pour 492 660 milliers d'euros. Ils correspondent principalement aux acquisitions intervenues en 2014 des sites de Toulouse Fenouillet pour 45 739 milliers d'euros, Nîmes pour 44 864 milliers d'euros, Gassin La Foux pour 41 347 milliers d'euros, Monthieu pour 41 316 milliers d'euros, Fréjus pour 41 271 milliers d'euros, Angers pour 40 648 milliers d'euros, Aix-en-Provence pour 38 795 milliers d'euros, Brest pour 36 316 milliers d'euros, Rennes Saint-Grégoire pour 30 075 milliers d'euros, Quimper pour 29 666 milliers d'euros, Niort pour 25 966 milliers d'euros, Annecy Seynod pour 24 898 milliers d'euros et Anglet pour 23 139 milliers d'euros ;
- l'acquisition des titres de la SNC Fenouillet immobilier pour 10 981 milliers d'euros et de la SCI AMR pour 323 milliers d'euros.

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement :

- à la cession de 50 actifs représentant une valeur comptable de 158 375 milliers d'euros ;
- aux TUP de la SA Krétiaux pour 1 128 milliers d'euros et de la SCI Pessac2 pour 7 063 milliers d'euros ;
- à la cession des titres de la SAS Green Yellow pour 458 milliers d'euros et de la SNC Fenouillet immobilier pour 10 981 milliers d'euros.

### Dépréciation

En tenant compte de l'indice de perte de valeur et des travaux d'expertise du parc immobilier, une reprise de dépréciation d'un montant de 559 milliers d'euros a été jugée nécessaire sur les actifs immobiliers de Mercialys au 31 décembre 2014.

Sur les titres de participations, les variations de dépréciation portent sur les sociétés Point Confort, G.M. Geispolsheim, Agence d'Ici, A.M.R., centre commercial de Lons et La Diane.

Ces dépréciations sont essentiellement liées à la diminution de la situation nette réévaluée de ces filiales, consécutives aux distributions auxquelles elles ont procédé au cours de l'exercice.

## 9. CRÉANCES

### Décomposition

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Créances clients | 16 303 | 19 635 |
| Dépréciations | (3 281) | (2 616) |
| | **13 022** | **17 019** |
| **Autres créances d'exploitation** | **40 680** | **40 559** |
| Comptes courants des sociétés apparentées | 141 786 | 125 257 |
| Dépréciations | (1) | (551) |
| | **182 465** | **124 706** |
| **CRÉANCES** | **195 487** | **182 284** |

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 2014** | **7 737** | **1 170** | **879** | **56** | **(218)** | **1 887** | **6 679** | **16 303** |

Les créances clients au 31 décembre 2014 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 12 084 milliers d'euros au 31 décembre 2014 contre 8 216 milliers d'euros au 31 décembre 2013 ;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 8 939 milliers d'euros au 31 décembre 2014 (7 970 milliers d'euros au 31 décembre 2013). 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 3 560 milliers d'euros au 31 décembre 2014 (3 721 milliers d'euros au 31 décembre 2013) ;
- de créances sur les cessions d'actifs pour 285 milliers d'euros au 31 décembre 2014 contre 46 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

Les comptes courants sociétés apparentées sont essentiellement constitués du compte courant avec la SCI Caserne de Bonne pour 77 756 milliers d'euros contre 83 987 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

Mercialys a conclu le 30 décembre 2014 avec la SNC Fenouillet Participation une convention de compte courant. La mise à disposition des sommes en comptes courants sera fonction du LTV de Mercialys et d'un montant maximum de 19 560 milliers d'euros. Cette convention est conclue pour une durée de 6 ans. Au 31 décembre 2014, ce compte courant représente un montant de 16 800 milliers d'euros.

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 30 189 milliers d'euros contre 35 963 milliers d'euros au 31 décembre 2013, dont principalement :

- créances clients : 4 658 milliers d'euros (6 573 milliers d'euros au 31 décembre 2013) ;
- autres créances d'exploitation : 24 606 milliers d'euros (28 655 milliers d'euros au 31 décembre 2013) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 767 milliers d'euros (735 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

### Échéancier

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| à moins d'un an | 187 177 | 174 845 |
| à plus d'un an | 8 310 | 7 439 |
| **CRÉANCES** | **195 487** | **182 284** |

## 10. TRÉSORERIE NETTE

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Actions propres | 3 195 | 3 771 |
| Dépréciations | - | (8) |
| Contrat de liquidité | 101 | 101 |
| Banque | 120 913 | 12 948 |
| **TRÉSORERIE** | **124 209** | **16 812** |

La Société détient 99 946 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec des prestataires au 31 décembre 2014, contre 100 000 au 31 décembre 2013.

## 11. CAPITAUX PROPRES

### Variation des capitaux propres, avant répartition du résultat

| (en milliers d'euros) | Capital et primes | Réserves et résultat | Résultat en instance d'affectation | Provisions réglementées | Capitaux propres |
|---|---|---|---|---|---|
| **Au 31 décembre 2012** | **544 839** | **131 263** | **0** | **4 774** | **680 876** |
| Augmentation de capital | | | | | - |
| Diminution de capital | | | | | - |
| Affectation résultat | | | | | - |
| Dividendes versés | | (89 085) | | | (89 085) |
| Résultat de l'exercice | | 145 997 | | | 145 997 |
| Acompte sur dividendes | | (31 235) | | | (31 235) |
| Autres mouvements | | | | 1 396 | 1 396 |
| **Au 31 décembre 2013** | **544 839** | **156 940** | **0** | **6 170** | **707 949** |
| Augmentation de capital | | | | | - |
| Diminution de capital | | | | | - |
| Affectation résultat | | | | | - |
| Dividendes versés | | (75 293) | | | (75 293) |
| Résultat de l'exercice | | 126 584 | | | 126 584 |
| Acompte sur dividendes | | (32 996) | | | (32 996) |
| Autres mouvements | | | | 813 | 813 |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2014** | **544 839** | **175 236** | **0** | **6 983** | **727 058** |

L'acompte sur les dividendes 2014 s'est traduit par un versement en numéraire de 32 996 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2014, le capital est composé de 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

### Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2013, 91 820 642 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2013 (228 527 actions propres sont exonérées de paiement du dividende) et 91 654 371 actions ont bénéficié de l'acompte sur dividende (394 798 actions propres sont exonérées de paiement du dividende).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,16 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013. Un acompte de 0,34 euro par action a été mis en paiement en 2013, et le solde du dividende de 0,82 euro par action a été versé le 9 mai 2014.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 75 293 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2013 s'est élevé à un montant total de 106 528 milliers d'euros.

Suivant les obligations du régime SIIC, l'obligation de distribution minimale découlant des résultats apparaissant dans les comptes statutaires de Mercialys pour l'exercice 2014 est de 113,8 millions d'euros.

Le Conseil d'Administration du 22 juillet 2014 a décidé le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2014 de 0,36 euro par action qui a été mis en paiement le 14 octobre 2014, versé en numéraire.

Le Conseil d'Administration a proposé le 11 février 2015, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 5 mai 2015, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2014 à **1,24** euro par action.

Après déduction de l'acompte sur dividende versé en octobre 2014 pour 32 996 milliers d'euros, le montant total qui devrait être distribué en mai 2015, s'élèverait donc à 81 145 milliers d'euros.

### Paiement en actions

Depuis le 1er décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans de souscription d'actions et d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'option de souscription et des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

| Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition | Nombre d'actions, en cours |
|---|---|
| Actions attribuées | (26 343) |
| Actions supprimées | (26 119) |
| Actions émises | 75 270 |
| **Actions en circulation au 31 décembre 2013** | **126 160** |
| Actions attribuées | (55 251) |
| Actions supprimées | (18 126) |
| Actions émises | 17 790 |
| **ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2014** | **70 573** |

## Plans d'attribution d'actions gratuites

| Dates d'attribution | 28/04/2011 | 28/04/2011 | 06/06/2012 | 06/06/2012 | 15/10/2013 | 15/10/2013 | 30/04/2014 | 30/04/2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Échéance de la période d'attribution | 28/04/2014 | 28/04/2014 | 06/06/2014 | 06/06/2014 | 15/10/2016 | 15/10/2015 | 30/04/2017 | 30/04/2017 |
| Échéance de la période de conservation | 28/04/2016 | 28/04/2016 | 06/06/2016 | 06/06/2016 | 15/10/2018 | 15/10/2017 | 30/04/2019 | 30/04/2019 |
| Cours de l'action lors de l'attribution en euros | 28,65 | 28,65 | 14,48 | 14,48 | 15,12 | 15,12 | 16,58 | 16,58 |
| Nombre de bénéficiaires | 2 | 50 | 87 | 1 | 27 | 3 | 3 | 9 |
| Nombre d'actions attribuées à l'origine | 2 050 | 18 150 | 48 762 | 4 960 | 71 009 | 4 261 | 9 005 | 8 785 |
| Nombre d'actions attribuées à l'origine après ajustement [(a)] | 3 524 | 30 959 | 48 762 | 4 960 | 71 009 | 4 261 | 9 005 | 8 785 |
| Juste valeur de l'action gratuite en euros | 22,19 | 22,19 | 10,82 | 10,82 | 11,27 | 11,82 | 6,38 | 10,46 |
| Taux de performance retenu | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 53 % | 87 % |
| **NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2014** | **-** | **-** | **-** | **-** | **49 368** | **3 415** | **9 005** | **8 785** |

*(a) Ajustement du prix et du nombre d'options suite au paiement du dividende exceptionnel 2011 (AG 13 avril 2012).*

## 12. PROVISIONS

### Variations

| (en milliers d'euros) | 31/12/2013 | Dotations | Reprise | 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Pour risques et charges | 2 295 | 2 229 | 2 184 | 2 340 |
| Pour indemnités fin de carrière | 91 | 19 | - | 110 |
| Pour médailles du travail | 8 | 3 | - | 11 |
| **PROVISIONS** | **2 394** | **2 251** | **2 184** | **2 461** |
| dont exploitation | | 737 | 621 | |
| dont financier | | - | 424 | |
| dont exceptionnel | | 1 514 | 1 139 | |

Les provisions pour risques et charges enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques et litiges liés à l'activité.

Le montant constaté de ces provisions ne diffère pas significativement, des charges réellement supportées en contrepartie.

## 13. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERSES

### Décomposition

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Emprunts obligataires | 1 045 741 | 670 642 |
| Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit | 129 000 | 100 495 |
| Concours bancaires courants | - | 2 506 |
| Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus) | 19 056 | 18 421 |
| **EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES** | **1 193 797** | **792 065** |

Les dépôts de garantie reçus sont remboursables en cas de départ des locataires au plus tôt lors de la prochaine échéance triennale des baux. Le taux d'occupation des immeubles de la Société étant très élevé, ces dépôts reçus constituent une ressource quasi-permanente dont l'échéance n'est pas déterminable.

### Emprunt obligataire

Au 31 décembre 2014, le montant des financements obligataires s'élève à 1 029,7 millions d'euros répartis en 2 souches :

- une souche obligataire de 550 millions d'euros émise le 2 décembre 2014 rémunérée au taux fixe de 1,787 %, avec une maturité de 8 ans et 4 mois (échéance en mars 2023) ;
- une souche obligataire résiduelle de 479,7 millions d'euros (souche de 650 millions d'euros émise en mars 2012, partiellement rachetée en décembre 2014) rémunérée au taux fixe de 4,125 %, arrivant à échéance en mars 2019.

La prime d'échange obligataire de 25 millions d'euros ainsi que les frais d'émission (3 millions d'euros) sont étalés linéairement sur la durée de vie de la nouvelle émission.

Cette opération d'échange obligataire a permis d'allonger la maturité moyenne de la dette obligataire de Mercialys.

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (*pari passu*), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (*negative pledge*) et défaut croisé (*cross default*). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le *rating downgrade* est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en *non-investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà *non-investment grade*, dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la Société.

## Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de swap afin de lui permettre de lisser son risque de taux dans le temps.

Le dispositif de couverture de taux a été adapté suite aux opérations de refinancement réalisées fin décembre 2014. La structure de la dette de Mercialys se décompose à fin décembre 2014 en 60 % de dette à taux fixe et 40 % de dette à taux variable.

Ces instruments de couverture ont été appréhendés en *Fair Value Hedge*.

## Dette bancaire

Le 12 avril 2012, Mercialys avait tiré une dette bancaire de 350 millions d'euros. Cette dette bancaire arriverait à échéance le 23 février 2015.

À fin décembre 2013, cette dette bancaire s'élevait à 100 millions d'euros suite au remboursement anticipé de 250 millions d'euros courant 2013.

Cette dette bancaire de 100 millions d'euros a été remboursée par anticipation le 4 décembre 2014.

Il n'y a plus de dette bancaire tirée au 31 décembre 2014.

## Ligne de crédit confirmé

Le financement bancaire de Mercialys mis en place le 23 février 2012, comprenait notamment un financement à moyen terme, d'un montant de 200 millions d'euros (non utilisé). Le 20 janvier 2014, cette ligne de crédit a été remplacée par une ligne de crédit confirmé de 150 millions d'euros. L'échéance de cette nouvelle ligne de crédit courait jusqu'en 2019. Cette ligne de crédit a été portée à 240 millions d'euros (soit une augmentation de 90 millions d'euros). Les conditions ont été revues et la maturité a été prorogée de 5 ans à compter de décembre 2014.

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 prorogation d'1 an).

## 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 2014 s'élève à 129 millions d'euros.

## Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Dette financière nette consolidée / Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 50 %, à chaque arrêté ;
- ICR (*Interest Cost ratio*) : EBITDA [1] consolidé / Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;
- Dette gagée / Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 20 % à tout moment ;
- Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit > 1 milliard d'euros à tout moment.

Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

Au 31 décembre 2014, le ratio LTV s'établit à 37,4 % :

| Agrégats (en millions d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Dette financière nette consolidée | 1 017,6 | 741,9 |
| Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits | 2 723,0 | 2 335,9 |
| ***LOAN TO VALUE* (LTV)** | **37,4 %** | **31,8 %** |

De même, le ratio d'EBITDA / coût de l'endettement financier net (ICR : *Interest Cost ratio*) s'établit à 4,7 bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2) :

| Agrégats (en millions d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| EBITDA consolidé | 127,7 | 129,5 |
| Coût de l'endettement financier net | 27,3 | 30,7 |
| ***INTEREST COST RATIO* (ICR)** | **4,7** | **4,2** |

Au 31 décembre 2014, les deux autres covenants contractuels, 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.*

## 14. DETTES

### Décomposition

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| Dettes fournisseurs | 18 485 | 11 704 |
| Dettes fiscales et sociales | 4 552 | 4 064 |
| Impôts sur les bénéfices | 295 | - |
| Comptes courants des sociétés apparentées | 52 675 | 35 635 |
| Dettes fournisseurs immobilisations | 8 967 | 6 848 |
| Autres dettes | 5 469 | 1 993 |
| **DETTES** | **90 443** | **60 244** |

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent aux filiales suivantes :

| (en milliers d'euros) | |
|---|---|
| SCI La Diane | 14 060 |
| SNC Chantecouriol | 10 693 |
| SCI Timur | 8 380 |
| SNC C/C Lons | 6 998 |
| SA Point Confort | 6 669 |
| SNC Géante Périaz | 3 556 |
| SNC Agout | 2 117 |

Les charges à payer s'élèvent à 24 270 milliers d'euros contre 10 764 milliers d'euros au 31 décembre 2013 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 10 099 milliers d'euros (3 789 milliers d'euros au 31 décembre 2013) ;
- dettes fiscales et sociales : 2 217 milliers d'euros (1 788 milliers d'euros au 31 décembre 2013) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 202 milliers d'euros (254 milliers d'euros au 31 décembre 2013) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 6 594 milliers d'euros (3 249 milliers d'euros au 31 décembre 2013) ;
- autres dettes : 5 158 milliers d'euros (344 milliers d'euros au 31 décembre 2013).

### Échéancier

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| à moins d'un an | 90 443 | 60 244 |
| entre un et cinq ans | - | - |
| à plus de cinq ans | - | - |
| **DETTES** | **90 443** | **60 244** |

## 15. COMPTE DE RÉGULARISATION

Ce poste est essentiellement constitué des droits d'entrée restant à étaler et de produits liés au débouclage de swaps.

## 16. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les principaux engagements sont les suivants :

### Engagements liés à l'activité courante

#### (a) Engagements reçus

*Promesses de ventes*
En fin d'année 2014, la société Mercialys dispose d'offres fermes et de promesses de ventes de plusieurs actifs pour un montant de 6,8 millions d'euros.

*Cautions bancaires reçues*

- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2014, elles s'élèvent à 4 380 milliers d'euros contre 6 535 milliers d'euros au 31 décembre 2013 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 6 053 milliers d'euros au 31 décembre 2014 contre 5 936 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

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.

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.

La durée du partenariat, initialement de trois ans et demi, vient d'être prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

Le prix d'acquisition des projets développés par Casino, uniquement déterminé 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 %).

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 avec Casino une **Convention de compte courant et de gestion de trésorerie**. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une convention de compte courant. Cette Convention permettra à Mercialys de conserver un compte-courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

La durée de la Convention est alignée sur celle de la Convention de Partenariat négociée entre les parties ; elle a donc été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

#### (b) Engagements donnés

Dans le cadre des opérations d'acquisition divers contrats et garanties ont été conclus avec ses parties liées.

La société Mercialys s'est engagée sur une **vente en l'état futur d'achèvement** à Saint-Paul pour un montant de 7 158 milliers d'euros, l'engagement résiduel est de 859 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Mercialys s'est engagé au travers de **Contrats de promotion immobilière** avec IGC Services et la SNC Alcudia Albertville. Des appels de fonds sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. L'engagement résiduel dans le cadre de ces contrats de promotion immobilière s'élève à 42 118 milliers d'euros.

#### (c) Droit Individuel à la Formation

Les engagements du Groupe au titre du Droit Individuel à la Formation (DIF) s'élèvent au 31 décembre 2014 à 5 789 heures. Ils étaient de 4 695 heures au 31 décembre 2013.

### Engagements liés aux opérations exceptionnelles

#### (a) Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros en 2006.

Un avenant au protocole d'accord a été établi en 2014. Cet avenant a permis de reporter certaines échéances et de modifier la mécanique d'apport des droits indivis. Le protocole d'accord est établi pour une nouvelle durée de 20 ans à compter de la signature de l'avenant.

Il est aujourd'hui prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, la partie ayant initié la sortie de cette indivision sera pénalisée sur le partage des droits indivis. Ce partage pourra être réalisé soit en nature, le choix des lots revenant à l'autre partie (les murs d'hypermarchés revenant quoi qu'il en soit en priorité à Mercialys), soit par le transfert des droits indivis.

- Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40 % de droits indivis, sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.
- Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, au plus tôt le 31 janvier 2020, Mercialys a la possibilité soit de se substituer à un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

#### (b) Engagements dans le cadre de l'acquisition de la société Caserne de Bonne

Dans le cadre de l'acquisition des parts sociales de la SCI Caserne de Bonne, Mercialys avait reçu des cédants, les sociétés Plouescadis et Opalodis, un engagement de garantie locative couvrant les écarts entre les loyers de référence (5 857 milliers d'euros) et les charges réelles d'une part, et les loyers réalisés et les charges facturées d'autre part, jusqu'au 31 décembre 2013. Cette garantie avait été renouvelée pour trois ans jusqu'à fin décembre 2016.

Le contrat de garantie locative a été résilié le 18 avril 2014. En contrepartie, Plouescadis a versé une somme globale forfaitaire et définitive de 1 400 milliers d'euros à Mercialys.

#### (c) Engagement dans le cadre du projet Toulouse Fenouillet

- **Option d'achat :** Un partenariat a été conclu en 2014 avec Foncière Euris afin de réaliser les travaux du site, au travers d'une société détenue majoritairement par foncière Euris. Mercialys dispose d'une option d'achat sur la phase 2 (extension de la galerie marchande), à la juste valeur, exerçable à l'ouverture de la galerie marchande dans des conditions de prix inchangées par rapport au projet initial. Si Mercialys décide d'exercer son option d'achat de la phase 2, l'investissement au titre de la phase 2 représenterait pour Mercialys un montant total de 118 millions d'euros, dont 17 millions d'euros déjà engagés au 31 décembre 2014.
- **Contrat de Vente en État de Futur Achèvement :** Mercialys a pris un engagement d'achat de la phase 1 du projet de développement de Toulouse Fenouillet pour un montant de 33 482 milliers d'euros, hors taxes. Le paiement du prix par échéances a débuté en décembre 2014 et se déroulera jusqu'en janvier 2016. Le montant résiduel de l'engagement au 31 décembre 2014 s'élève à 20 795 milliers d'euros. À noter que les travaux du projet Toulouse Fenouillet seront réalisés par le groupe Casino.
- **Garantie donnée aux cessionnaires des titres de Fenouillet Immobilier :** Mercialys s'est engagé à couvrir toutes les sommes, dommages, charges, pertes, ou tous les préjudices, quelle que soit leur nature, qui résulteraient d'événements dont l'origine serait antérieure à la date de réalisation de la cession, non comptabilisés à la date de cession. L'indemnisation débutera lorsque les préjudices cumulés représenteront 50 milliers d'euros et elle sera limitée à 10 900 milliers d'euros.

#### (d) 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.

### Engagements sur contrats de location-financement et contrats de location simple

#### (a) Preneur de contrats de location-financement

Au 31 décembre 2014, le Groupe n'est plus preneur de contrats de location-financement.

#### (b) Bailleur de location simple

La quasi-totalité des baux consentis par le Groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe (le loyer minimum garanti) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

À défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC ou ILC publié par l'INSEE.

Par ailleurs, il est précisé que :

- Mercialys a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers lors des apports 2005 et 2009 ;
- aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur un des actifs de Mercialys ;
- la Société se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

## 17. RISQUES DE MARCHÉ

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêts et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition de Mercialys au risque de taux résulte des emprunts décrits en note 13. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêts, la Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps de taux).

## 18. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

| (en milliers d'euros) | 12/2014 | 12/2013 |
|---|---|---|
| **Produits/(Charges)** | | |
| Loyers facturés | | |
| *Casino Restauration* | *7 181* | *7 863* |
| *Autres entités du groupe Casino* | *16 204* | *15 394* |
| Convention de prestation de conseil perçue par Mercialys | 1 171 | 1 171 |
| Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino | 3 703 | 1 530 |
| Produits financiers | 13 201 | 22 759 |
| Charges financières | 2 884 | 3 978 |
| Résultat de cession des titres Fenouillet Immobilier | (60) | - |
| Résultat de cession d'immobilisations au groupe Casino | 60 291 | - |
| Activité *Property Management* versés au groupe Casino | (4 508) | (4 308) |
| Convention de prestation de services versés au groupe Casino | (1 062) | (742) |
| Mandat de vente exclusif avec IGC Services | - | (556) |
| **Actifs/(Passifs)** | | |
| Titres de participation | 215 312 | 215 312 |
| Comptes courants des sociétés apparentées | 86 381 | 87 446 |
| Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys à : | | |
| *IGC Services* | *92* | *1 367* |
| *IGC Promotion/Alcudia Promotion* | *37* | *37* |
| Appels de fonds des contrats de promotion immobilière | | |
| *IGC Services* | *4 507* | *1 045* |
| *SNC Alcudia Albertville* | *2 311* | - |
| Contrat de vente en État Futur d'achèvement Fenouillet payé par Mercialys | 12 687 | - |
| Acquisition d'immobilisations auprès du groupe Casino* | 420 314 | - |

* *Certaines acquisitions ont été réalisées dans le cadre de la Convention de Partenariat décrite en note 16 du présent document ; les sites concernés sont les suivants : Angers, Anglet, Fréjus, Nîmes Cap Costières, Quimper, Aix-en-Provence, Annecy Seynod et Gassin-la-Foux.*

## 19. RÉMUNÉRATIONS

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction en 2014 se sont élevées à 1 202 milliers d'euros contre 1 050 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

## 20. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Il n'existe pas d'événement postérieur à la clôture.

## 21. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales (50 % au moins du capital détenu) (en milliers d'euros)

| Sociétés | Siège social | SIREN | Capitaux propres [1] Capital | Capitaux propres [1] Autres capitaux propres | Quote-part du capital détenu (en %) | Valeur d'inventaire en des titres détenus (en milliers d'euros) Brute | Valeur d'inventaire en des titres détenus (en milliers d'euros) Nette | Avances et prêts consentis | Chiffre d'affaires HT exercice 2014 | Résultat (+ ou -) exercice 2014 [1] | Divi-dendes encaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SCI Kerbernard | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 777 501 396 | 451 | 3 427 | 98,31 | 24 430 | 24 430 | 4 659 | 3 704 | 2 947 | 2 813 |
| SAS Point Confort | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 306 139 064 | 154 | 6 958 | 100 | 8 130 | 7 115 | - | 47 | 28 | 584 |
| SCI La Diane | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 424 153 815 | 4 | 14 297 | 99 | 16 836 | 14 237 | - | 5 | 136 | 19 |
| SNC Du Centre Commercial de Lons | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 350 928 156 | 2 | 7 142 | 99 | 7 575 | 7 072 | - | 474 | 7 142 | 364 |
| SNC Du Centre Commercial de Narbonne | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 348 888 272 | 2 | 999 | 99 | 13 819 | 13 819 | 2 437 | 1 175 | 999 | 737 |
| SNC Alcudia Albertville | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 511 018 681 | 1 | 559 | 99,99 | 1 130 | 1 130 | 4 189 | 2 129 | 565 | - |
| SNC FISO | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 419 827 100 | 2 | 1 732 | 99 | 12 957 | 12 957 | 10 411 | 2 183 | 1 732 | 1 434 |
| SCI Caserne de Bonne | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 477 667 976 | 3 400 | 4 714 | 99,99 | 161 | 161 | 77 756 | 6 435 | 4 687 | 2 278 |
| SAS Les Salins | 1, Esplanade de Franc 42000 Saint-Étienne | 493 244 594 | 10 439 | 2 904 | 100 | 10 515 | 10 515 | 6 890 | 1 666 | 1 451 | 767 |
| SNC Agout | 1, Esplanade de France 42000 Saint Étienne | 497 952 812 | 9 380 | 391 | 99,99 | 9 500 | 9 500 | - | 676 | 267 | 130 |
| SNC Géante Périaz | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 498 760 396 | 16 344 | 1 191 | 99,99 | 16 359 | 16 359 | - | 1 844 | 937 | 1 467 |
| SNC Dentelle | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 498 780 345 | 7 994 | 531 | 99,99 | 8 009 | 8 009 | 172 | 663 | 530 | 556 |
| SNC Chantecouriol | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 499 849 487 | 6 449 | 2 549 | 99,99 | 6 465 | 6 465 | - | 540 | 2 550 | 538 |
| SCI Timur | Centre Commercial Duparc 32, rue Michel Ange – 97 438 Sainte-Marie | 382 921 773 | 37 686 | 4 723 | 99,99 | 35 711 | 35 711 | - | 3 878 | 2 186 | 2 219 |
| SAS Mercialys gestion | 1, Esplanade de France 2000 Saint-Étienne | 484 531 561 | 37 | (1 221) | 100 | 37 | 37 | 3 643 | 6 177 | (16) | - |
| SNC Agence d'ici | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 753 443 308 | 50 | (584) | 99,90 | 50 | - | 694 | - | 17 | - |
| **TOTAL** | | | | | | **171 684** | **167 517** | | | | |

*(1) Sous réserves d'approbations des comptes.*

## Participations (10 à 50 % du capital détenu)

| Sociétés | Siège social | SIREN | Capitaux propres [1] Capital | Capitaux propres [1] Autres capitaux propres | Quote-part du capital détenu (en %) | Valeur d'inventaire en des titres détenus (en milliers d'euros) Brute | Valeur d'inventaire en des titres détenus (en milliers d'euros) Nette | Avances et prêts consentis | Chiffre d'affaires HT exercice 2014 | Résultat (+ ou -) exercice 2014 [1] | Divi-dendes encaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SAS Corin Asset Management [1] | Centre commercial La rocade 20600 Furiani | 492 107 990 | 37 | 95 | 40 | 15 | 15 | - | 986 | 91 | 37 |
| SCI PDP | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 501 644 470 | 16 | (546) | 10 | 2 | - | | - | (8) | - |
| SCI G M Geispolsheim | 3, rue de la Coopérative 67000 Strasbourg | 504 621 020 | 4 | 9 | 50 | 156 | 7 | - | - | (12) | 50 |
| SCI AMR | 91-93, bd Pasteur 75015 Paris | 791 464 191 | 47 460 | 11 309 | 43,42 | 28 233 | 26 211 | | 8 360 | (977) | 1 869 |
| SNC AIX 2 | 1, Esplanade de France 42000 Saint-Étienne | 512 951 617 | 10 | 202 | 50 | 6 991 | 6 991 | 9 514 | 547 | 361 | - |
| OPCI UIR II | 112, avenue Kleber 75784 Paris Cedex 16 | 533 700 654 | 47 507 | 2 074 | 19,98 | 8 406 | 8 406 | 2 685 | 5 837 | 2 074 | 344 |
| SNC Fenouillet Participation | 8, rue du Faubourg-Saint-Honoré 75008 Paris | 808 659 460 | 1 | (4) | 10 | 0,1 | 0,1 | 16 800 | - | (4) | - |
| **TOTAL** | | | | | | **43 803** | **41 630** | | | | |

*(1) Sous réserves d'approbations des comptes.*

## Autres participations

| Sociétés | Siège social | Siren | Capitaux propres [1] Capital | Capitaux propres [1] Autres capitaux propres | Quote-part du capital détenu (en %) | Valeur d'inventaire en des titres détenus (en milliers d'euros) Brute | Valeur d'inventaire en des titres détenus (en milliers d'euros) Nette | Avances et prêts consentis | Chiffre d'affaires HT exercice 2014 | Résultat (+ ou -) exercice 2014 [1] | Divi-dendes encaissés |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GIE Grand Quartier [2] | Route de Saint-Malo 35760 Saint-Grégoire | 729 300 087 | 440 | 1 468 | - | 10 | 10 | - | 3 593 | (193) | - |
| **TOTAL** | | | | | | **10** | **10** | | | | |

*(2) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2013.*

# 10.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles 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

### CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### 1. Avec la société Casino, Guichard-Perrachon

*Personnes concernées*
La société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre société.

M. Michel Savart, administrateur de Casino, Guichard-Perrachon.

a) Convention de partenariat immobilier

*Nature et objet*
Lors de sa réunion du 15 octobre 2014, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'un acte modificatif à la convention de partenariat conclue entre votre société et Casino, Guichard-Perrachon qui avait été signée le 2 juillet 2012 et avait mis fin à celle signée le 19 mars 2009.

Aux termes de cet acte modificatif, signé le 12 novembre 2014, la convention de partenariat, venant à échéance le 31 décembre 2015, est prorogée jusqu'au 31 décembre 2017 et divers aménagements sont apportés en vue de faciliter la mise en œuvre de la stratégie respective des deux sociétés, tout en veillant à maintenir l'équilibre de leurs droits et obligations (la nouvelle « Convention de Partenariat »). Les principes généraux de cette Convention de Partenariat sont les suivants :

- maintien, au bénéfice de votre société, d'un accès privilégié au portefeuille de projets de promotion du groupe Casino, Guichard-Perrachon (droit de priorité) ;
- sécurisation accrue du portefeuille de projets par un engagement réciproque en amont, le groupe Casino, Guichard-Perrachon ne débutant les travaux qu'après réitération de la commande par votre société, laquelle n'intervient qu'après obtention définitive des autorisations ;
- maintien des équilibres économiques passés entre le groupe Casino, Guichard-Perrachon et votre société (taux de capitalisation définis selon une matrice mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution de la valorisation du patrimoine de votre société et partage à 50/50 de « l'upside/downside » constaté à l'ouverture par rapport aux loyers estimés).

Le périmètre de la Convention de Partenariat correspondant au domaine d'activité de votre société (galeries marchandes et moyennes surfaces hors magasins alimentaires, c'est-à-dire supermarchés et hypermarchés) reste inchangé.

Toutefois, les parties ont aménagé la définition des trois types de projets entrant ou pouvant entrer dans le champ

d'application de la Convention de Partenariat, la liste des projets annexée à l'ancienne convention étant devenue obsolète :

- Les « Nouveaux Projets » correspondent aux projets entrant dans le périmètre de la convention dont votre société viendrait à décider d'engager le développement, que l'horizon de réalisation et d'achèvement dépasse ou non le 31 décembre 2017, et qui font l'objet d'un engagement de présentation par Casino, Guichard-Perrachon à votre société. Dorénavant, votre société a également la faculté de présenter à Casino, Guichard-Perrachon tout projet, entrant ou non dans le périmètre de la convention, Casino, Guichard-Perrachon s'engageant à l'étudier afin de déterminer si elle souhaite ou non s'engager dans le développement de ce dernier.
- Les « Projets à Confirmer » correspondent 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 » correspondent aux « projets à confirmer » ayant fait l'objet d'une commande.

Les différentes étapes et engagements prévus sont :

- identification des « Projets à Confirmer » (projets en cours de développement n'ayant pas encore atteint un stade de visibilité et de sécurisation suffisant pour permettre une passation de commande),
- passation de commande des « Projets Validés » (projets offrant une bonne visibilité et un niveau de rentabilité suffisant pour les deux parties),
- réitération de la commande sur la base du projet définitif et déterminé (sauf flexibilité usuelle / demandes locataires) à l'obtention des autorisations définitives et une fois atteint un taux de pré-commercialisation de 60 % de baux signés (en valeur),
- vente de l'actif (transfert de propriété à l'ouverture du projet et paiement par votre société à la livraison avec partage à 50/50 de « l'upside/downside »).

Dorénavant, la convention prévoit également 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.

Par ailleurs, les modalités de fixation et d'ajustement de prix sont les suivantes :

- fixation du prix, lors de la passation de la commande, à partir des loyers réels ou prévisionnels fixés par un expert indépendant, capitalisés sur la base de taux arrêtés selon la typologie des actifs concernés (cf. infra),
- actualisation du prix lors de la réitération pour tenir compte de l'évolution de la commercialisation et du taux de capitalisation,
- actualisation du prix lors de la vente en fonction de la situation locative deux mois avant l'ouverture au public, sans actualisation du taux de capitalisation.

A cet effet, en vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, les taux de capitalisation, applicables dans le cadre de la Convention de Partenariat, sont révisés par les parties chaque semestre. Les taux de capitalisation ont été les suivants au titre du premier et du second semestre 2014 :

| | Centres commerciaux | | Retail parks | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type d'actif | France continentale | Corse et DOM TOM | France continentale | Corse et DOM TOM | Centre ville |
| Centres régionaux/Grands centres (> 20 000 m²) | 6,1 % | 6,7 % | 6,7 % | 7,1 % | 5,9 % |
| Centres locaux de proximité (de 5 000 à 20 000 m²) | 6,6 % | 7,1 % | 7,1 % | 7,5 % | 6,2 % |
| Autres actifs (< 5 000 m²) | 7,1 % | 7,5 % | 7,5 % | 8,2 % | 6,7 % |

La Convention de Partenariat prévoit dorénavant, par dérogation aux dispositions qui précèdent, que l'une ou l'autre des parties puisse proposer, pour un projet déterminé, de calculer le prix de vente prévisionnel sur la base d'un taux de rendement interne (« TRI ») prévisionnel dudit projet. Ce TRI sera calculé sur la base du business plan prévisionnel établi pour le projet. A titre indicatif, l'objectif des Parties est de cibler des projets susceptibles de délivrer un TRI prévisionnel de l'ordre de 8 % à 10 %.

En contrepartie du droit de priorité dont bénéficie votre société, la Convention de Partenariat prévoit également une clause de non-concurrence au bénéfice de Casino, Guichard-Perrachon applicable pendant toute la durée de la Convention. Cette clause de non concurrence a été renforcée dans le cadre de l'aménagement de la Convention. Ainsi, votre société ne pourra investir dans un « Projet Neuf » concurrent d'une enseigne alimentaire du groupe Casino sans l'accord de Casino, Guichard-Perrachon, un « Projet neuf » étant défini comme suit :

- 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.

Par ailleurs, cette clause de non-concurrence sera applicable pendant une période de trois ans à compter de la cessation de la Convention de Partenariat.

*Modalités*
En application de cette nouvelle Convention de Partenariat, votre société ou ses filiales ont acquis, auprès du groupe Casino, Guichard-Perrachon, les murs des hypermarchés d'Angers, d'Anglet, de Fréjus, de Nîmes Cap Costières, de Quimper, d'Aix-en-Provence, d'Annecy Seynod et de Gassin-la-Foux. L'ancienne convention, dont les termes ont pris fin à la signature de cette nouvelle convention, n'a pas produit d'effet au titre de l'exercice 2014.

b) Convention d'avance en compte courant

*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 Casino, Guichard-Perrachon et votre société le 25 juillet 2012 aux termes de laquelle Casino, Guichard-Perrachon a consenti à votre société une ouverture de crédit d'un montant maximal de M€ 50 sous forme d'Avances A qui désigne toute avance d'un montant en principal inférieur à M€ 10 et/ou d'Avances B qui désigne toute avance d'un montant en principal égal ou supérieur à M€ 10, ces avances étant exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de votre société. L'acte modificatif à la convention d'avance en compte courant a été signé le 26 février 2015.

La convention d'avance en compte courant venant à échéance au 31 décembre 2015 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

Par ailleurs, à la suite de la création de la société Casino Finance, filiale de Casino, Guichard-Perrachon, entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino, il a été autorisé de substituer la société Casino Finance dans les droits et obligations de cette dernière.

*S'agissant des intérêts :*
Toute Avance A serait productrice d'un intérêt Euribor 1 mois majoré de la Marge A et toute Avance B serait productrice d'un intérêt Euribor applicable à la période de tirage majoré de la Marge B, étant précisé que ces marges pourront évoluer chaque année en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino Finance.

Commission de non-utilisation : votre société versera à Casino Finance une commission de non-utilisation déterminée quotidiennement sur le montant du crédit non tiré à un taux de 40 % de la Marge B.

Au titre de l'exercice 2015, il est prévu que la Marge A et la Marge B correspondent, respectivement, à 0,60 % et 0,85 % l'an.

*Modalités*
Au titre de l'exercice écoulé, l'ancienne convention n'a pas produit d'effet et la nouvelle convention signée le 26 février 2015 produira ses effets au cours de l'exercice 2015.

# Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

## CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS

### a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 1. Assurance perte d'emploi et régime de prévoyance et de retraite des dirigeants

*Personne concernée*
M. Eric Le Gentil, directeur général à compter du 17 juillet 2013 ; M. Vincent Rebillard, directeur général délégué à compter du 13 février 2013.

*Nature, objet et modalités*
Le MM. Eric Le Gentil et Vincent Rebillard bénéficient, durant leur période d'exercice, de la garantie sociale des chefs d'entreprises et des régimes collectifs obligatoires au sein de votre société en matière de retraite complémentaire et de prévoyance.

Au titre de l'assurance perte d'emploi, les cotisations versées en 2014 par votre société se sont élevées à € 9.735 pour M. Eric Le Gentil et à € 7.906 pour M. Vincent Rebillard.

Au titre du régime de prévoyance, les cotisations patronales relatives à l'exercice 2014 se sont élevées à € 3.660 pour M. Eric Le Gentil et à € 2.249 pour M. Vincent Rebillard.

En outre, MM. Eric Le Gentil et Vincent Rebillard bénéficient, durant leur période d'exercice, des engagements répondant aux caractéristiques des régimes collectifs et obligatoires de retraite dont les cotisations résultent d'accords paritaires nationaux.

#### 2. Convention de prestation de conseil pour le programme « Alcudia / L'esprit Voisin »

*Personnes concernées et lien en capital*
La société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre société et des sociétés L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion.

M. Vincent Rebillard, directeur général délégué de votre société à compter du 13 février 2013 et président de L'Immobilière Groupe Casino, société elle-même associé unique de la société IGC Services.

*Nature, objet et modalités*
Dans le cadre du programme de création de valeur immobilière et commerciale (dit « Programme Alcudia/L'Esprit Voisin »), votre société et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion ont conclu le 25 juillet 2007 une convention de prestation de conseil avec la société Mercialys Gestion, qui a constitué une équipe composée de spécialistes de la valorisation de patrimoines immobiliers.

Dans le cadre de ce contrat, la société Mercialys Gestion intervient comme assembleur et coordinateur d'un projet transversal.

Votre société et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et IGC Promotion assurent la maîtrise d'œuvre de la réflexion et des prestations confiées. Elles mettent également en œuvre les plans d'action définis en commun et assurent la maîtrise d'ouvrage des travaux.

Par un avenant du 23 juillet 2008, la société Alcudia Promotion a été substituée à la société IGC Promotion.

Par un avenant du 30 juillet 2010, portant effet à partir du 1er juin 2010, il a été précisé que les équipes en charge de l'asset management, du marketing et de la communication rattachées à la société Mercialys Gestion étaient transférées à votre société. En conséquence, la Convention-Cadre est depuis cette date établie entre votre société, en qualité de prestataire, et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion en qualité de clients.

Au titre de l'exercice 2014, les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion ont versé à votre société une rémunération d'un montant hors taxes de K€ 1.171.

### b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

#### 1. Avec la société L'Immobilière Groupe Casino

*Personnes concernées*
La société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre société et de la société L'Immobilière Groupe Casino.

M. Vincent Rebillard, directeur général délégué de votre société à compter du 13 février 2013 et président de L'Immobilière Groupe Casino.

*Contrat de licence de marque*
*Nature, 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.

### 2. Avec la société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre société

*Contrat de licence de marques*
*Nature, 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 », la marque semi figurative ,

- la marque verbale « BEAULIEU » et la marque semi figurative.

Votre société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de ces marques en cas d'intention de vente par la société Casino, Guichard-Perrachon.

### 3. Avec M. Eric Le Gentil, directeur général de Mercialys à compter du 17 juillet 2013

*a) Clause d'indemnité de rupture en cas de révocation*
*Nature et objet*

Votre conseil d'administration, lors de sa séance du 17 juillet 2013, a décidé qu'en cas de révocation dans un délai de trente-six mois à compter de sa désignation, il serait versé à M. Eric Le Gentil une prime de départ, conditionnée à une croissance organique du revenu locatif, pouvant être égale à :

- douze mois de sa rémunération brute annuelle (fixe et variable garanti) en cas de révocation dans les douze mois suivant sa désignation ;
- neuf mois de sa rémunération brute annuelle (fixe et variable perçu) en cas de révocation dans les douze mois suivants ;
- six mois de sa rémunération brute annuelle (fixe et variable perçu) en cas de révocation dans les douze mois suivants.

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

*Modalités*

Au titre de l'exercice 2014, cette convention n'a porté aucun effet.

*b) Clause de non-concurrence*
*Nature et objet*

Le conseil d'administration, lors de sa séance du 17 juillet 2013, a autorisé une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation concernant M. Eric Le Gentil qui s'appliquerait, en cas de cessation de ses fonctions, durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la société avec un plafond de un an, étant précisé que la société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

En contrepartie, il serait versé à M. Eric Le Gentil une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

*Modalités*

Au titre de l'exercice 2014, cette convention n'a porté aucun effet.

Paris-La Défense et Lyon, le 10 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit
*Département de KPMG S.A.*
Régis Chemouny

ERNST & YOUNG et Autres
Sylvain Lauria

10

## EN BREF

# 7,4 %

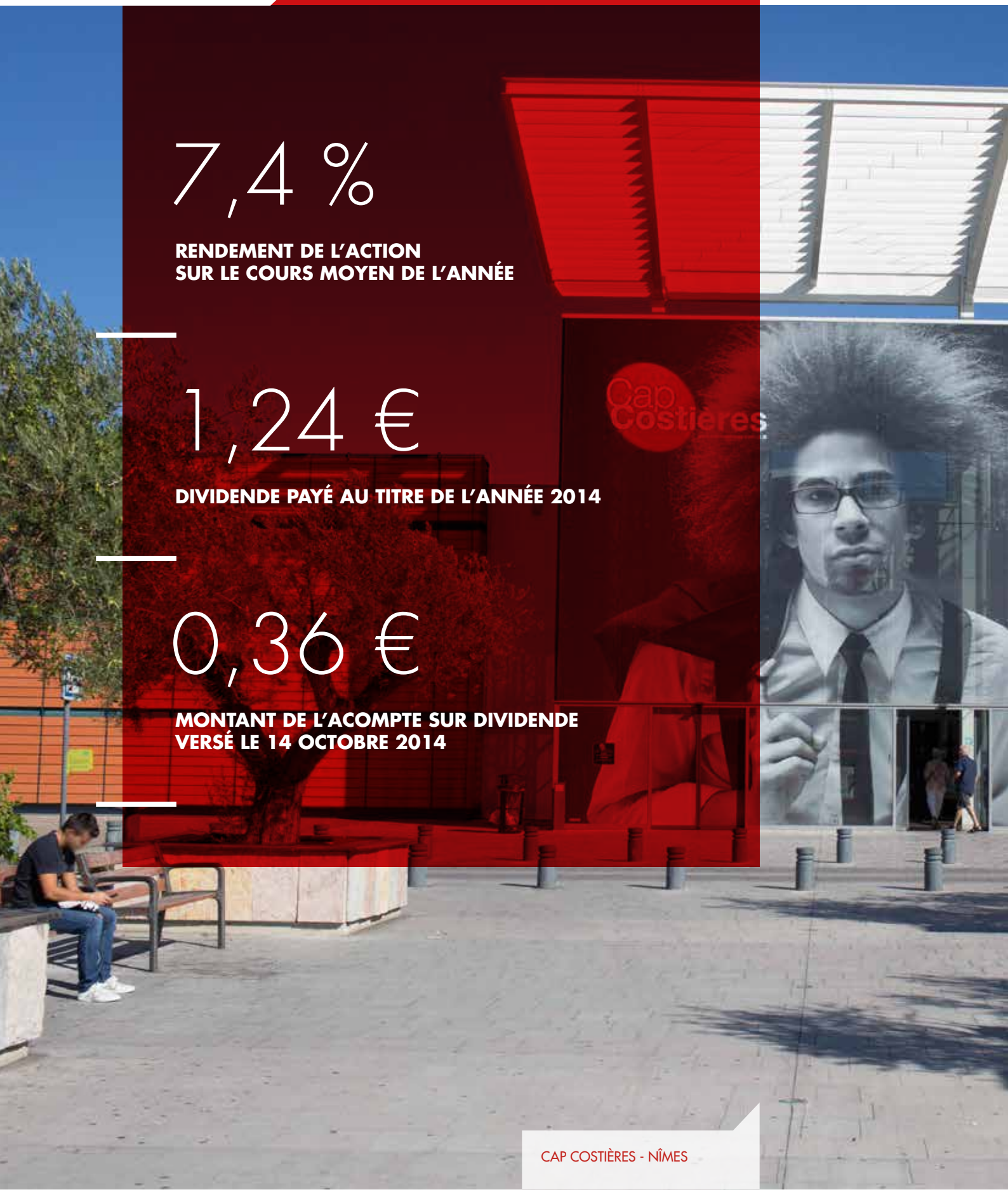
**RENDEMENT DE L'ACTION SUR LE COURS MOYEN DE L'ANNÉE**

# 1,24 €

**DIVIDENDE PAYÉ AU TITRE DE L'ANNÉE 2014**

# 0,36 €

**MONTANT DE L'ACOMPTE SUR DIVIDENDE VERSÉ LE 14 OCTOBRE 2014**




CAP COSTIÈRES - NÎMES

# 11 Assemblée Générale

**11.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ..... 262**

11.1.1 Autorisations financières ..... 262

11.1.2 Modifications statutaires ..... 264

**11.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D'ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIÈRES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION ..... 266**

**11.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉSOLUTIONS 21 À 25 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 5 MAI 2015 .... 268**

**11.4 PROJETS DE RÉSOLUTIONS ..... 270**

11.4.1 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire ..... 270

11.4.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire ..... 274

Éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux soumis à l'avis des actionnaires ..... 290

# 11.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire pour soumettre à votre approbation :

- le renouvellement des différentes autorisations financières données au Conseil d'Administration ;
- les modifications du paragraphe III de l'article 25 des statuts et du paragraphe III de l'article 28 des statuts.

## 11.1.1 Autorisations financières

Afin de permettre à la Société de faire appel au marché financier, si cela s'avérait nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement, il est soumis à l'Assemblée Générale le renouvellement de l'ensemble des autorisations financières venant à échéance, étant précisé que les plafonds des différentes autorisations s'inscrivent dans le cadre des recommandations émises par les différentes sociétés de conseils, certains ayant par ailleurs été abaissés. Les opérations effectuées dans le cadre des autorisations venant à échéance sont décrites au Chapitre 12, § 12.4.2 du Document de référence.

Ainsi, il est proposé de déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, la compétence de décider :

- L'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société, avec faculté d'augmenter le nombre d'actions ou de valeurs mobilières en cas de demandes de souscription excédentaires. Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait pas dépasser trente-deux millions d'euros (contre quarante-cinq millions antérieurement), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital, et deux cents millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites, s'il s'agit de titres de créance.
- L'émission par voie d'offre au public ou au profit des personnes visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société, avec faculté d'augmenter le nombre d'actions ou de valeurs mobilières en cas de demandes de souscription excédentaires. Les personnes visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier seraient déterminées par le Conseil d'Administration.
  Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises par voie d'offre au public ou par voie de placement privé ne pourrait pas dépasser neuf millions trois cent mille euros, s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital, et deux cents millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites, s'il s'agit de titres de créance.
  Le prix d'émission serait au moins égal à la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %. Le Conseil serait également autorisé, dans la limite de 10 % du capital social par an, à fixer, par exception aux dispositions de l'article L. 225-136-1° du Code de commerce, le prix d'émission sur la base de la moyenne pondérée du cours de l'action au cours des dix dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %.
- L'augmentation du capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise. Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de cette délégation ne devrait pas excéder le montant nominal de trente-deux millions d'euros (contre quarante-cinq millions d'euros antérieurement).
- L'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique mise en œuvre par Mercialys sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du droit préférentiel de souscription. Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait pas dépasser neuf millions trois cent mille euros, s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital, et deux cents millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites, s'il s'agit de titres de créance.
- Il est également proposé de déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, tous pouvoirs à l'effet de décider l'émission, dans la limite de 10 % du capital de la Société, 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, conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

- Le montant nominal global des augmentations de capital qui pourraient être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sur la base de ces délégations, ne pourrait dépasser trente-deux millions d'euros (contre quarante-cinq millions d'euros précédemment), étant précisé que le montant global des augmentations de capital qui pourraient être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription ne pourrait dépasser neuf millions trois cent mille euros. Le montant nominal global des émissions de titres de créance qui pourraient être réalisées, immédiatement sur la base de ces délégations ne pourrait dépasser deux cents millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites.
  Par ailleurs, le Conseil d'Administration ne pourrait pas, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de ces délégations et autorisations à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.
- Il vous est également proposé de renouveler l'autorisation conférée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions de la Société acquises dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.
- En outre, il est proposé de renouveler, pour une durée de vingt-six mois, l'autorisation de consentir des options d'achat ou de souscription d'actions de la Société au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société ainsi que du personnel et des mandataires sociaux des sociétés qui lui sont liées. Le nombre total d'options d'achat et de souscription d'actions pouvant être consenties ne pourrait être supérieur à 1 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société au jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire, dont 0,2 % pour les mandataires sociaux, mais sans tenir compte, en revanche, des options d'achat ou de souscription d'actions précédemment conférées et non encore exercées. Le prix d'achat ou de souscription des actions ne pourrait pas être inférieur à la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour où les options seraient consenties. Concernant les options d'achat d'actions, le prix de souscription ne pourrait pas également être inférieur au cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce. Le délai pendant lequel les options devraient être exercées ne pourrait être supérieur à sept ans.
- L'autorisation conférée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder, au profit des salariés et dirigeants du Groupe ou à certains d'entre eux, à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre de la Société venant également à échéance, il est proposé de la renouveler pour une durée de vingt-six mois. Le nombre total d'actions pouvant être attribué, en vertu de cette délégation, au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société ainsi que du personnel et des mandataires sociaux des sociétés qui lui sont liées, ne pourrait être supérieur à 0,5 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société au jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire, dont 0,1 % pour les mandataires sociaux. Les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions seraient fixés par le Conseil d'Administration. Les actions seraient attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition et devraient être conservées par ces derniers pendant une durée minimale, ces périodes et durée étant fixées par le Conseil d'Administration, ne pouvant être inférieures à celles fixées par les dispositions légales en vigueur au jour de la décision du Conseil d'Administration, étant précisé que le Conseil d'Administration pourra réduire voire supprimer cette période de conservation selon les bénéficiaires concernés.
- Enfin, il est également proposé de déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, la compétence en vue de décider et réaliser, une augmentation de capital dont la souscription serait réservée aux salariés, dans le cadre des dispositions de l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail et de l'article L. 225-138-1 du Code de commerce. Le prix de souscription des actions serait fixé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail (moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la période de souscription, éventuellement diminuée d'une décote n'excédant pas 20 % ou 30 % lorsque la durée d'indisponibilité du plan est supérieure ou égale à dix ans). Dans le cadre de cette délégation, il est prévu la faculté pour le Conseil d'Administration de céder les actions acquises conformément aux dispositions des articles L. 225-206 et suivants du Code de commerce. Le nombre d'actions pouvant être émises ou cédées dans le cadre de cette autorisation ne pourrait être supérieur à 2 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société au jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

## 11.1.2 Modifications statutaires

- L'article 4 du décret n° 2104-1466 du 8 décembre 2014 a modifié la rédaction de l'article R.225-85 du Code de commerce, d'une part, en substituant l'inscription en compte de titres à l'enregistrement comptables des titres et, d'autre part, en ramenant de trois jours ouvrés à deux jours ouvrés la date limite d'inscription en compte des titres de l'actionnaire souhaitant participer à l'Assemblée et pour la délivrance de l'attestation pour l'actionnaire souhaitant participer à l'Assemblée Générale et qui n'aurait pas reçu sa carte d'admission.

Il est en conséquence proposer à l'Assemblée Générale de modifier la rédaction du paragraphe III de l'article 25 des statuts comme suit :

| Ancienne version | Nouvelle version |
|---|---|
| *Article 25 – Composition de l'Assemblée Générale*<br>*(…)*<br>*III. Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte si l'actionnaire réside à l'étranger, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris. Cet enregistrement comptable 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.*<br>*L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.*<br>*(…)* | *Article 25 – Composition de l'Assemblée Générale*<br>*(…)*<br>*III. 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.*<br>*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.*<br>*(…)* |

- L'article 7 de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, dite « Loi Florange », a instauré pour les sociétés dont les actions sont admises sur un marché réglementé, sauf disposition statutaire contraire, un droit de vote double au bénéfice des actionnaires pour lesquels il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans, à compter du 2 avril 2014.

Il est proposé à l'Assemblée Générale une résolution visant à rétablir statutairement le principe « une action, une voix ». De ce fait, il est proposé de modifier le paragraphe III de l'article 28 des statuts comme suit :

| Ancienne version | Nouvelle version |
|---|---|
| *Article 28 – Bureau – Feuille de présence – Voix – Vote par Correspondance – Procès-verbaux*<br>*(…)*<br>*III. 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 présents statuts.*<br>*(…)* | *Article 28 – Bureau – Feuille de présence – Voix – Vote par Correspondance – Procès-verbaux*<br>*(…)*<br>*III. 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 présents statuts. En application de la faculté prévue à l'article L. 225-123, alinéa 3 du Code de commerce, il ne sera pas conféré de droit 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.*<br>*(…)* |

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions correspondantes.

Le Conseil d'Administration

# 11.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D'ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIÈRES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Assemblée générale du 5 mai 2015 - résolutions n° 12 à 16 et 18 à 20

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs directeurs généraux délégués, de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (12e résolution) d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux.
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (13e résolution) d'actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes, soit une combinaison des deux.
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier et dans la limite de 20% du capital social par an (14e résolution) d'actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes, soit une combinaison des deux.
  - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (18e résolution) d'actions ordinaires ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, au capital de la Société en rémunération des actions ou valeurs immobilières apportées à toute offre publique d'échange, mixte ou alternative, initiée par la Société sur des actions ou valeurs mobilières d'une autre société inscrite à l'un des marchés réglementés visés par l'article L.225-148 du Code de commerce.
- de l'autoriser, par la 15e résolution et dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation visée aux 13e et 14e résolutions, à fixer le prix d'émission dans la limite légale annuelle de 10 % du capital social ;
- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (19e résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra, selon la 20e résolution, excéder 32 000 000 euros au titre des douzième à dix-neuvième résolutions, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées sans droit préférentiel de souscription ne pourra excéder 9 300 000 euros. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra, selon la 20e résolution, excéder 200 000 000 euros pour les douzième à dix-neuvième résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 12e, 13e et 14e résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce, si vous adoptez la 16e résolution.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration au titre des 13e, 14e et 15e résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 12e, 18e et 19e résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 13e et 14e résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au Directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs directeurs généraux délégués, en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense et Lyon, le 10 avril 2015

KPMG Audit
*Département de KPMG S.A.*

Regis Chemouny
*Associé*

Ernst & Young et Autres

Sylvain Lauria
*Associé*

# 11.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉSOLUTIONS 21 À 25 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 5 MAI 2015

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution des missions prévues par le Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

## 1. RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION D'ACTIONS ACHETÉES (RÉSOLUTION N° 21)

En exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce, en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous demande de lui déléguer, pour une période de 26 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

## 2. ATTRIBUTION D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS EN FAVEUR DES MEMBRES DU PERSONNEL SALARIÉ ET DES MANDATAIRES SOCIAUX (RÉSOLUTIONS N° 22 ET 23)

En exécution de la mission prévue par les articles L. 225-177 et R. 225-144 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société ainsi que du personnel et des mandataires sociaux des sociétés ou groupements visés à l'article L. 225-180 du Code de commerce, étant précisé que les dirigeants mandataires sociaux ne peuvent être bénéficiaires d'options d'achat, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, à attribuer des options de souscription ou d'achat d'actions.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions.

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 proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions sont précisées dans le rapport du conseil d'administration et qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions.

## 3. ATTRIBUTION D'ACTIONS ORDINAIRES GRATUITES EXISTANTES OU À ÉMETTRE DE VOTRE SOCIÉTÉ EN FAVEUR DES MEMBRES DU PERSONNEL SALARIÉ ET DES MANDATAIRES SOCIAUX (RÉSOLUTION N° 24)

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié de la Société ou de certaines catégories d'entre eux, des mandataires sociaux de la société, et des membres du personnel salarié et des dirigeants des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.

Votre conseil d'administration vous propose sur la base de son rapport de l'autoriser, pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée, à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il ous 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 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.

## 4. ÉMISSION D'ACTIONS ET DE VALEURS MOBILIÈRES RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS ET DES SOCIÉTÉS QUI LUI SONT LIÉES DANS LES CONDITIONS VISÉES À L'ARTICLE L. 233-16 DU CODE DE COMMERCE ET DANS LES CONDITIONS FIXÉES PAR L'ARTICLE L. 3332-18 ET SUIVANTS DU CODE DU TRAVAIL. (RÉSOLUTION N° 25)

En exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par l'émission de titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société Mercialys et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce et dans les conditions fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le nombre total d'actions émises ne pourra être supérieur à 2 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à ce jour, étant précisé que ce plafond est indépendant du plafond visé à la 13e résolution et du plafond global prévu à la 20e résolution.

Ces augmentations de capital sont soumises à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de ces opérations.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles

R. 225-113 et R. 225-114 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations du capital qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles les augmentations du capital seraient réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense et Lyon, le 10 avril 2015

KPMG Audit
*Département de KPMG S.A.*

Regis Chemouny
*Associé*

Ernst & Young et Autres

Sylvain Lauria
*Associé*

# 11.4 PROJETS DE RÉSOLUTIONS

## 11.4.1 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 2014 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

Ces comptes ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes.

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

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 2014 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées aux dits rapports, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 126 583 795,41 euros.

L'Assemblée Générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Elle prend acte, en outre, du virement au compte « Report à nouveau », des sommes correspondant aux dividendes et acomptes sur dividende alloués aux actions détenues par la Société au jour de leur mise en paiement, représentant un montant total de 249 454,04 euros.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

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 2014 tels qu'ils lui sont présentés et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 152 394 milliers d'euros.

### Résolution 3 : Affectation du résultat et fixation du dividende

**Présentation**

Par la **3e résolution**, le Conseil d'Administration vous propose d'approuver la distribution d'un dividende d'un montant de 1,24 euro par action, en progression de 6,9 % comparé à 2013.

Dans le cadre du régime fiscal des SIIC, la Société est tenue de distribuer à ses actionnaires au moins 95 % de ses bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou de sous-location d'immeubles et au moins 60 % de ses bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

Compte tenu de l'acompte sur dividende de 0,36 euro par action versé le 14 octobre 2014, le solde du dividende s'élève à 0,88 euro.

Le détachement du coupon interviendra le 7 mai 2015. La date de mise en paiement interviendra le 11 mai 2015.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende)

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur la proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

| | | |
|---|---|---|
| Bénéfice de l'exercice | | 126 583 795,41 € |
| Report à nouveau | (+) | 56 807 716,76 € |
| **Bénéfice distribuable** | **(=)** | **183 391 512,17 €** |
| Dividendes | (-) | 114 140 969,56 € |
| Affectation au compte « Report à nouveau » | (=) | 69 250 542,61 € |

Chaque action recevra un dividende de 1,24 euro.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte :

- que le montant du dividende décidé par elle et qui s'élève à 1,24 euro inclut le montant de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,36 euro par action mis en paiement le 14 octobre 2014 ;
- qu'en conséquence, le solde du dividende s'élève à 0,88 euro par action et sera mis en paiement le 11 mai 2015.

Pour l'acompte sur dividende de 0,36 euro, la distribution au titre du secteur exonéré représente 100 % de ce montant.

Les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) n'ouvrent pas droit à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts, seules les distributions de dividendes issus des bénéfices non exonérés de SIIC étant éligibles à cette réfaction.

Les actions détenues par la Société, au jour de la mise en paiement du dividende, n'ayant pas vocation à celui-ci, les sommes correspondantes seront virées au compte « Report à nouveau ».

L'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

| Exercice clos le | Dividende par action | Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 % | Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 % |
|---|---|---|---|
| 31 décembre 2013 | | | |
| *Acompte (versé en 2013)* | *0,34 euro* | *Néant* | *0,34 euro* |
| *Solde (versé en 2014)* | *0,82 euro* | *Néant* | *0,82 euro* |
| Total | 1,16 euro | Néant | 1,16 euro |
| 31 décembre 2012 | | | |
| *Acompte (versé en 2012)* | *0,25 euro* | *Néant* | *0,25 euro* |
| *Solde (versé en 2013)* | *0,97 euro* | *Néant* | *0,97 euro* |
| Total | 1,22 euro | Néant | 1,22 euro |
| 31 décembre 2011 | | | |
| *Acompte (versé en 2011)* | *0,54 euro* | *Néant* | *0,54 euro* |
| *Solde (versé en 2012)* | *0,67 euro* | *0,0049 euro* | *0,6651 euro* |
| Total | 1,21 euro | 0,0049 euro | 1,2051 euro |

## Résolutions 4 et 5 : Conventions réglementées avec la société Casino, Guichard-Perrachon

**Présentation**

Dans le cadre des **4e et 5e résolutions,** le Conseil d'Administration vous propose d'approuver les conventions suivantes conclues avec la société Casino, Guichard-Perrachon :

- Acte modificatif à la Convention de Partenariat du 2 juillet 2012 qui proroge jusqu'en décembre 2017 ladite Convention, celle-ci venant à échéance le 31 décembre 2015 et l'aménage par la mise en place d'une procédure de décision accélérée des projets, l'institution d'une procédure alternative de valorisation des projets, l'intégration d'une faculté pour Mercialys de présenter tout ou projet à Casino en vue de son étude et d'un éventuel développement ainsi qu'en contrepartie, le renforcement de l'engagement de non-concurrence de Mercialys ;
- Acte modificatif à la Convention d'avances en compte courant du 25 juillet 2012 qui proroge jusqu'au 31 décembre 2017 ladite Convention, celle-ci venant à échéance le 31 décembre 2015, qui substitue à Casino, Guichard-Perrachon, sa filiale Casino Finance, entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino, et qui met en place une commission de non-utilisation déterminée quotidiennement sur le montant du crédit non-tiré à un taux de 40 % de la marge.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

### (Convention réglementée : approbation de l'Acte modificatif à la Convention de partenariat conclu avec la société Casino, Guichard-Perrachon)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve l'Acte modificatif à la convention de partenariat conclu avec la société Casino, Guichard-Perrachon, le 12 novembre 2014.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

### (Convention réglementée : approbation de l'Acte modificatif à la Convention d'avances en compte courant conclu avec la société Casino, Guichard-Perrachon)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve l'Acte modificatif à la Convention d'avances en compte-courant conclu avec la société Casino, Guichard-Perrachon, le 26 février 2015.

## Résolutions 6 et 7 : Avis sur les éléments de rémunération des Dirigeants

**Présentation**

Le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, auquel la Société se réfère, invite les sociétés à soumettre à l'avis des actionnaires les éléments de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice clos.

Sous les **6e et 7e résolutions**, il vous est demandé d'exprimer un avis favorable sur les éléments de rémunération due ou attribuée à Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant aux pages 290 et 291 et sur les éléments de rémunération due ou attribuée à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué tels qu'ils sont détaillés et présentés dans le tableau figurant aux pages 292 et 293.

L'ensemble de ces éléments est également présenté au chapitre 5 du Document de référence (cf. page 85 et suivantes).

### SIXIÈME RÉSOLUTION

#### (Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général)

L'Assemblée Générale Ordinaire, consultée en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF révisé en juin 2013, lequel constitue le Code de référence de la Société en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur Général, tels que présentés dans le Document de référence pages 290 et 291.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

#### (Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué)

L'Assemblée Générale Ordinaire, consultée en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF révisé en juin 2013, lequel constitue le Code de référence de la Société en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Vincent Rebillard, Directeur Général Délégué, tels que présentés dans le Document de référence pages 292 et 293.

## Résolution 8 à 10 : Renouvellement du mandat de trois administrateurs

**Présentation**

Les **8e, 9e et 10e résolutions** portent sur le renouvellement, pour une durée de trois ans, des mandats d'administrateur respectifs de Madame Anne-Marie de Chalambert, de la société La Foréziennne de Participations et de la société Generali Vie.

Le Conseil d'Administration est composé de onze membres et comprend, au sens des critères issus du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, six administrateurs indépendants : Mesdames Anne-Marie de Chalambert, Élisabeth Cunin-Dieterlé, Marie-Christine Levet et Ingrid Nappi-Choulet ainsi que Monsieur Bernard Bouloc et la société General Vie (représentée par Monsieur Bruno Servant).

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

La représentation des administrateurs indépendants est de 54,5 % et celle des femmes de 36,4 %.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

#### (Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Anne-Marie de Chalambert)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et constaté que le mandat d'administrateur de Madame Anne-Marie de Chalambert arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler Madame Anne-Marie de Chalambert dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2018 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

### NEUVIÈME 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'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2018 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## DIXIÈME 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'Assemblée Générale Ordinaire qui se réunira en 2018 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## Résolution 11 : Achat par la Société de ses propres actions

**Présentation**

La 11e **résolution** renouvelle l'autorisation donnée à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 18 mois, d'acheter des actions de la Société, étant précisé que cette dernière ne peut détenir plus de 10 % du nombre total des actions formant le capital. Le prix maximum d'achat est fixé à 35 euros par action.

Dans le cadre de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 30 avril 2014 et sur la base des données à fin janvier 2015, la Société n'a acquis aucune action en couverture de tout plan d'options d'achat d'actions, de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions. Par ailleurs, dans le cadre du contrat de liquidité, 3 105 706 actions ont été achetées et 3 115 244 actions ont été cédées.

Au 31 janvier 2015, la Société détenait 169 211 actions (0,18 % du capital) dont 94 749 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 74 462 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

Les objectifs du programme de rachat sont détaillés sous la 11e résolution ainsi que dans le descriptif du programme de rachat figurant au chapitre 4 du présent Document de référence

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

## ONZIÈME RÉSOLUTION

### (Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions)

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration à acheter des actions de la Société conformément aux dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, en vue notamment :

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

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

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

L'utilisation de cette autorisation ne pourra avoir pour effet de porter le nombre d'actions détenues par la Société à plus de 10 % du nombre total des actions, soit sur la base du capital au 31 janvier 2015, déduction faite des 169 211 actions détenues en propre ou dans le cadre de l'autocontrôle au 31 janvier 2015, et sauf à les avoir annulées ou cédées au préalable, 9 035 705 actions, représentant 9,82 % du capital, pour un montant maximal 316 249 675 euros, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation.

L'autorisation conférée au Conseil d'Administration est donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la seizième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 avril 2014.

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

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration avec faculté de délégation, à l'effet de passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et toutes autres formalités, et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

## 11.4.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

### Résolution 12 : Augmentation de capital sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

**Présentation**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 juin 2013 avait délégué à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Votre Conseil n'a pas fait usage de cette délégation.

Afin de permettre à votre Société, de faire appel au marché financier, si cela s'avérait nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement, il vous est proposé sous la **12e résolution** de déléguer à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, votre compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser :

- **32 millions d'euros** (35 % du capital), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital (contre 45 millions d'euros auparavant), et
- **200 millions d'euros,** s'il s'agit de titres de créance.

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

**(Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription)**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes et après avoir constaté la libération intégrale du capital, dans le cadre des articles L. 225-127, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 228-91, L. 228-92, L. 228-93 et suivants du Code de commerce,

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites.

Les émissions de bons de souscription à des actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes, étant précisé que le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra dépasser trente-deux millions (32 000 000) d'euros, s'il s'agit de titres représentant une quotité de capital et deux cents millions (200 000 000) d'euros ou sa contre-valeur en devises, ou en unités monétaires composites, s'il s'agit de titres de créance.

L'Assemblée Générale autorise également le Conseil d'Administration, pour permettre aux titulaires de valeurs mobilières d'exercer leur droit d'actions nouvelles de la Société à augmenter le capital social d'un montant nominal maximum de trente-deux millions (32 000 000) d'euros auquel s'ajoutera éventuellement, le montant nominal donnant droit à des actions de la Société, conformément à la loi.

Le Conseil d'Administration pourra, conformément à la loi, instituer, en cas d'émission d'actions de valeurs mobilières, s'il le juge utile, un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les actions qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées aux actionnaires qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent, et en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil pourra limiter l'émission au montant des souscriptions reçues, à condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée.

En outre, l'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, à répartir librement tout ou partie des actions ou des valeurs mobilières non souscrites et/ou offrir au public tout ou partie des actions ou des valeurs mobilières non souscrites.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Cette délégation, donnée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, met fin à toutes les autorisations ayant le même objet, données par les Assemblées Générales précédentes.

Dans les limites fixées par l'Assemblée Générale, et conformément à la loi, le Conseil d'Administration dispose de tous les pouvoirs pour décider de ou des émissions, pour en fixer les conditions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime des actions ou des valeurs mobilières à émettre à la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, pour procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'Administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créance, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

## Résolution 13 : Augmentation de capital par voie d'offre au public avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

**Présentation**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 juin 2013 avait délégué à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au Public.

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Afin de permettre votre Société de faire appel au marché financier, si cela s'avérait nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement, il vous est proposé sous la **13e résolution** de déléguer à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, votre compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public.

Au titre de cette délégation, le Conseil d'Administration aura la faculté d'instituer, s'il le juge nécessaire pour tout ou partie d'une émission, un délai de priorité de souscription irréductible et/ou réductible en faveur des actionnaires.

Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra pas dépasser :

- **9,3 millions d'euros** (10 % du capital), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital, et
- **200 millions d'euros,** s'il s'agit de titres de créance.

Le prix de l'émission serait au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, lequel minimum est à ce jour égal à la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de Bourse précédant sa fixation, éventuellement d'une décote maximale de 5 %.

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

### (Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au Public)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes et après avoir constaté la libération intégrale du capital, dans le cadre des articles L. 225-127, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91, L. 228-92, L. 228-93 et suivants du Code de commerce,

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, par voie d'offre au public, d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes, soit une combinaison des deux. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles de la Société pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites.

Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros, s'il s'agit de titres représentant une quotité de capital, et deux cents millions (200 000 000) d'euros ou sa contre-valeur en devises, ou en unités monétaires composites, s'il s'agit de titres de créance.

L'Assemblée Générale autorise également le Conseil d'Administration, pour permettre aux titulaires de valeurs mobilières d'exercer leur droit d'attribution d'actions nouvelles de la Société, à augmenter le capital social d'un montant nominal de neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros.

L'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre. Toutefois, l'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer, s'il le juge nécessaire tout ou partie d'une émission, un délai de priorité de souscription irréductible et/ou réductible en faveur des actionnaires et d'en fixer les modalités et conditions d'exercice, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, étant précisé que les titres non souscrits en vertu de ce droit pourront faire l'objet d'un placement public en France, à l'étranger et/ou sur le marché international.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, lors de toute offre publique d'échange décidée par la Société sur ses propres titres, le pouvoir de remettre en échange des valeurs mobilières visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce, émises dans le cadre de la présente émission.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'Administration sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, lequel minimum est à ce jour égal à la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %, et après correction, le cas échéant, de cette moyenne en cas de différence de date de jouissance.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit, qui seront fixées par le Conseil d'Administration, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égal au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Cette délégation, donnée pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, met fin à toutes les autorisations ayant le même objet, données par les Assemblées Générales précédentes.

Dans les limites fixées par l'Assemblée Générale et conformément à la loi, le Conseil d'Administration dispose de tous les pouvoirs pour décider de ou des émissions, pour en fixer les conditions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec prime ou sans prime des actions et des autres valeurs mobilières à émettre et à la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, pour procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'Administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créance, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

## Résolution 14 : Augmentation de capital par voie de placement privé avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

### Présentation

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 juin 2013 avait délégué à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie de placement privé visé à l'article L. 411-2-II du Code monétaire et financier.

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Afin de permettre à votre Société, de faire appel au marché financier, si cela s'avérait nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement, il vous est proposé sous la **14e résolution** de déléguer à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, votre compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie de placement privé visé à l'article L. 411-2-II du Code monétaire et financier.

Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser :

- **9,3 millions d'euros** (10 % du capital), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital, et
- **200 millions d'euros,** s'il s'agit de titres de créance.

Le prix d'émission sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, lequel minimum est à ce jour égal à la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

### (Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie de placement privé visée à l'article L. 411-2-II du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, et constaté la libération intégrale du capital, dans le cadre des articles L. 225-127, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91, L. 228-92, L. 228-93 et suivants du Code de commerce,

- délègue au Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués sa compétence à l'effet de décider, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois et dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, par voie de placement privé visé à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à la durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites.

Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros, s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital, et deux cents millions (200 000 000) d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites, s'il s'agit de titres de créance.

L'Assemblée Générale autorise également le Conseil d'Administration, pour permettre aux titulaires de valeurs mobilières d'exercer leur droit d'attribution d'actions nouvelles de la Société, à augmenter le capital social d'un montant nominal maximum de neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros.

L'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre au profit des personnes visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'Administration sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, lequel minimum est à ce jour gal à la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %, et après correction, le cas échéant, de cette moyenne en cas de différence de date de jouissance.

Cette délégation, donnée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, met fin à toutes les autorisations ayant le même objet, données par les Assemblées Générales précédentes.

Dans les limites fixées par l'Assemblée Générale et conformément à la loi, le Conseil d'Administration dispose de tous les pouvoirs pour décider de ou des émissions, pour en fixer les conditions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime des actions et des autres valeurs mobilières à émettre et la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles pourront porter jouissance, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, pour procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'Administration, pourra en particulier :

- déterminer les personnes visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier au profit desquelles la ou les émissions seraient effectuées ;
- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créance, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;

- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires des droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, conformément avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après émission.

## Résolution 15 : Fixation dérogatoire du prix d'émission dans le cadre d'augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

**Présentation**

Sous la **15e résolution,** il vous est proposé d'autoriser votre Conseil d'Administration, dans le cadre d'émissions sans droit préférentiel de souscription par offres au public (13e résolution) ou par placements privés (14e résolution), dans la limite de 10 % du capital social par an, à fixer le prix d'émission sur la base de la moyenne pondérée du cours de Bourse de l'action au cours des dix dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %.

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

### (Autorisation conférée au Conseil d'Administration, en cas d'émissions sans droit préférentiel de souscription par offres au public ou par placements privés, pour fixer le prix d'émission selon les modalités déterminées par l'Assemblée Générale)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes,

- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, dans le cadre de l'article L. 225-136 du Code de commerce, lors d'une émission réalisée en vertu des treizième et quatorzième résolutions de la présente Assemblée, à fixer, par exception aux dispositions de l'article L. 225-136-1° du Code de commerce, le prix d'émission selon les conditions suivantes :
  - le prix d'émission sera égal au prix moyen pondéré de l'action au cours des 10 dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote de 5 %.
  - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, compte tenu du nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant, de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par an, cette limite étant appréciée au jour de l'émission, compte non tenu du montant nominal du capital susceptible d'être augmenté par suite de l'exercice de tous droits et valeurs mobilières déjà émis et dont l'exercice est différé par rapport à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale.

Cette autorisation, donnée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, met fin à toutes autorisations ayant le même objet, données par les Assemblées Générales précédentes.

## Résolution 16 : Faculté d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires dans le cadre d'augmentations de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires

**Présentation**

La **16e résolution** a pour objet d'autoriser votre Conseil d'Administration, dans le cadre d'augmentations de capital réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription (12e, 13e et 14e résolutions), à augmenter le montant des émissions, en cas de demandes excédentaires, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Ainsi, votre Conseil d'Administration aurait la faculté, dans les 30 jours de la clôture de la souscription, d'augmenter le nombre de titres émis, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et du plafond prévu pour les 12e, 13e et 14e résolutions et du plafond global prévu à la 20e résolution.

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

### (Autorisation conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter dans le cadre d'augmentations de capital réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription le montant des émissions en cas de demandes excédentaires)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes,

- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général, ou en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce, lors de toute émission réalisée en vertu de la douzième, treizième et quatorzième résolutions de la présente Assemblée, et sur ces seules décisions, à émettre un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui initialement fixé au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et dans la limite du plafond global prévu à la vingtième résolution.

Cette autorisation, donnée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, met fin à toutes les autorisations ayant le même objet, données par les Assemblées Générales précédentes.

## Résolution 17 : Augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres

**Présentation**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 juin 2013 avait délégué à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise.

Il vous est proposé sous la **17e résolution** de renouveler cette délégation, pour une durée de 26 mois, dans la limite d'un montant nominal total de **32 millions d'euros** (35 % du capital), contre 45 millions d'euros auparavant.

## DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

### (Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, statuant conformément aux articles L. 225-129 à L. 225-130 du Code de commerce,

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de trente-deux millions (32 000 000) d'euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

L'Assemblée Générale confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, notamment à l'effet de :

- arrêter toutes les modalités et conditions des opérations autorisées et, notamment, fixer le montant et la nature des réserves et primes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à compter de laquelle l'élévation de la valeur nominale prendra effet ;
- prendre toutes les mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital au jour de l'augmentation de capital ;
- arrêter les conditions d'utilisation des droits formant rompus et, notamment, décider que ces droits ne seront pas négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits, au plus tard 30 jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres de capital attribués ;
- constater l'augmentation de capital résultant de l'émission des actions, modifier les statuts en conséquence, demander l'admission des actions sur un marché réglementé et procéder à toutes formalités de publicité requises ;
- et, généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Cette délégation, donnée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, met fin à toutes les autorisations ayant le même objet, données par les Assemblées Générales précédentes.

## Résolution 18 : Augmentation de capital dans le cadre d'une offre publique initiée par la Société

**Présentation**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 juin 2013 avait délégué à votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique mise en œuvre par votre Société sur les titres d'une autre société cotée.

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Afin de permettre à votre Société, de faire appel au marché financier, si cela s'avérait nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement, il vous est proposé sous la 18e **résolution** de renouveler cette délégation pour une durée de 26 mois.

Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser :

- **9,3 millions d'euros** (10 % du capital), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital, et
- **200 millions d'euros,** s'il s'agit de titres de créance.

## DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

### (Délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre au public mise en œuvre par Mercialys sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes,

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, sa compétence à l'effet de décider, sur ses seules décisions, l'émission d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société en rémunération des actions ou valeurs mobilières apportées à toute offre publique d'échange, mixte ou alternative, initiée par la Société sur des actions ou valeurs mobilières d'une autre société inscrite à l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

L'Assemblée Générale décide expressément de supprimer en tant que de besoin le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ou valeurs mobilières.

Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros, s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital, et deux cents millions (200 000 000) d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites, s'il s'agit de titres de créance.

L'Assemblée Générale autorise également le Conseil d'Administration, pour permettre aux titulaires de valeurs mobilières d'exercer leur droit d'attribution d'actions nouvelles de la Société, à augmenter le capital social d'un montant nominal maximum de neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros.

L'Assemblée Générale prend acte que l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration aura tout pouvoir à l'effet de mettre en œuvre les offres publiques visées par la présente résolution, notamment de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, de constater le nombre de titres apportés à l'échéance, de fixer les conditions, la nature et les caractéristiques des actions ou autres valeurs mobilières remises à l'échange, d'inscrire au passif du bilan la prime d'apport sur laquelle il pourra être imputé, s'il y a lieu, l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération et de procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin des opérations autorisées par la présente délégation et, généralement, faire le nécessaire.

La présente autorisation est consentie pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et met fin à toutes les autorisations ayant le même objet, données par les Assemblées Générales précédentes.

## Résolution 19 : Augmentation de capital en vue de rémunérer des apports de titres consentis à la Société

**Présentation**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 juin 2013 avait autorisé votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, à émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Afin de permettre à votre Société, de faire appel au marché financier, si cela s'avérait nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement, il vous est proposé sous la 19e **résolution** de renouveler cette autorisation pour une durée de 26 mois, dans les mêmes conditions.

## DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

### (Délégation de pouvoir conférée au Conseil d'Administration, dans la limite de 10 % du capital de la Société, à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce,

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués, tous pouvoirs à l'effet de décider, dans la limite de 10 % du capital de la Société, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1er et 2e alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou valeurs mobilières à émettre.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte de plein droit renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en vertu de la présente délégation.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment pour statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1er et 2e alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers et leurs valeurs (y compris, pour réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers), pour fixer les conditions, la nature et les caractéristiques des actions et autres valeurs mobilières à émettre, pour constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire le nécessaire.

Cette délégation, donnée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, met fin à toutes les autorisations ayant le même objet, données par les Assemblées Générales précédentes.

## Résolution 20 : Limitation globale des autorisations financières

**Présentation**

La 20e **résolution** a pour objet de limiter le montant global des émissions de titres de capital ou de titres de créance pouvant être réalisées sur la base des 12e à 19e résolutions.

Ainsi, le montant nominal global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, ne pourra dépasser **32 millions d'euros** (35 % du capital), étant précisé que le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription ne pourra dépasser **9,3 millions d'euros** (10 % du capital).

Le montant nominal global des émissions de titres de créance ne pourra dépasser **200 millions d'euros.**

Par ailleurs, le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable de l'Assemblée Générale, faire usage des délégations et autorisations conférées sous les 12e à 19e résolutions à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

## VINGTIÈME RÉSOLUTION

### (Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'Administration)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, et sous réserve de l'adoption des douzième à dix-neuvième résolutions qui précèdent,

- décide que :
  - le montant nominal global des émissions de titres de créance qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sur la base de ces résolutions ne pourra dépasser deux cents millions (200 000 000) d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ; ce montant étant majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair,
  - le montant nominal global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sur la base de ces résolutions, ne pourra dépasser trente-deux millions (32 000 000) d'euros, étant précisé que le montant global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription ne pourra dépasser neuf millions trois cent mille (9 300 000) 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.

L'Assemblée Générale prend acte que le montant nominal global de trente-deux millions (32 000 000) d'euros n'inclut pas le montant nominal des actions :

- à émettre lors de l'exercice des options de souscription réservées aux salariés et mandataires sociaux ;
- à attribuer aux salariés et mandataires sociaux en cas de distribution d'actions gratuites à émettre par voie d'augmentation de capital ;
- à émettre, le cas échéant, au profit des salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise de la Société, conformément à la vingt-cinquième résolution ;
- à attribuer aux actionnaires en paiement du dividende en actions.

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage des délégations et autorisations conférées sous les douzième à dix-neuvième résolutions à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

## Résolution 21 : Annulation par voie de réduction de capital des actions achetées par la Société

**Présentation**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 juin 2013 avait autorisé votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, à réduire la capital social par annulation, dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social), des actions que la Société viendrait à acquérir en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et ce, par période de 24 mois.

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la **21e résolution** de renouveler cette autorisation pour une durée de 26 mois, dans les mêmes conditions.

## VINGT ET UNIÈME RÉSOLUTION

### (Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues en propre)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à procéder à tout moment, en une ou plusieurs fois, à la réduction du capital social par annulation, dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social depuis l'entrée en vigueur de la présente résolution), des actions que la Société viendrait à acquérir en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et ce, par périodes de vingt-quatre mois.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de réaliser cette ou ces opérations de réduction du capital social dans les limites ci-dessus fixées et notamment constater sa réalisation et imputer la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur le poste de réserve ou de prime de son choix, modifier les statuts en conséquence et procéder à toute formalité.

L'autorisation ainsi conférée au Conseil d'Administration, donnée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, met fin à toutes les autorisations ayant le même objet données par les Assemblées Générales précédentes.

En conséquence, le Conseil d'Administration prendra toutes les mesures nécessaires et effectuera toutes les formalités légales et statutaires pour mener à bonne fin ces opérations et, notamment, procéder à la modification corrélative des statuts.

## Résolutions 22 et 23 : Options d'achat ou de souscription d'actions

**Présentation**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 juin 2013 avait autorisé votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, à consentir des options d'achat et de souscription d'actions au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société ainsi que du personnel et des mandataires sociaux des sociétés qui lui sont liées.

Votre Conseil n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la **22e résolution (options d'achat) et la 23e résolution (options de souscription)** de renouveler ces autorisations pour une durée de 26 mois.

Le nombre total d'options d'achat et/ou souscription d'actions pouvant être consenti ne pourra être supérieur à **1 % du capital social, dont 0,2 % pour les mandataires sociaux.**

Le prix d'achat ou de souscription des actions ne pourra être inférieur à la moyenne des premiers cours cotés aux 20 séances de Bourse précédant le jour où les options seraient consenties. Concernant les options d'achat d'actions, le prix de souscription ne pourra également être inférieur au cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce. Le délai pendant lequel les options devraient être exercées ne pourra être supérieur à 7 ans.

## VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

### (Autorisations de consentir des options d'achat d'actions au bénéfice de membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société ainsi que du personnel et des mandataires sociaux des sociétés qui lui sont liées)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration à consentir, en une ou plusieurs fois, des options d'achat sur les actions de la Société provenant d'achats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi, au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société ainsi que du personnel et des mandataires sociaux des sociétés ou groupements visés à l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Le nombre total d'options d'achat d'actions pouvant être consenties dans le cadre de la présente autorisation ne pourra être supérieur à 1 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à ce jour, dont 0,2 % pour les mandataires sociaux, compte tenu des attributions consenties au titre de la vingt-troisième résolution sous réserve de son adoption par l'Assemblée Générale Extraordinaire, mais sans tenir compte, en revanche, des options d'achat ou de souscription d'actions précédemment conférées et non encore exercées.

Le prix d'achat des actions par les bénéficiaires ne pourra être inférieur ni à la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour où les options seront consenties ni au cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce. Le délai pendant lequel les options devront être exercées ne pourra être supérieur à sept ans.

Si pendant la période durant laquelle les options consenties pourront être exercées, la Société réalise l'une des opérations financières prévues par la loi, le Conseil d'Administration devra procéder, dans les conditions réglementaires, à un ajustement du nombre et du prix des actions susceptibles d'être achetées par l'exercice des options consenties.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration pour :

- désigner les bénéficiaires des options ;
- arrêter le nombre d'options consenties à chacun d'eux ;
- fixer, dans les limites sus-indiquées, le prix d'achat des actions et le délai pendant lequel les options pourront être exercées ;
- imposer, le cas échéant, un délai pendant lequel les options ne pourront être exercées et/ou un délai pendant lequel les actions acquises ne pourront pas être cédées, sans que ce délai puisse excéder trois ans à compter de la levée des options ;
- prendre toutes décisions nécessaires dans le cadre de la présente autorisation, consentir toutes délégations et, généralement, faire tout ce qui est nécessaire.

La présente autorisation est donnée pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée. Elle met fin à toutes les autorisations ayant le même objet données par les Assemblées Générales précédentes.

## VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

### (Autorisations de consentir des options de souscription d'actions au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société ainsi que du personnel et des mandataires sociaux des sociétés qui lui sont liées)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration à consentir, en une ou plusieurs fois, des options de souscription d'actions de la Société, au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société ainsi que du personnel et des mandataires sociaux des sociétés ou groupements visés à l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Le nombre total d'options de souscription d'actions pouvant être consenties dans le cadre de la présente autorisation ne pourra donner le droit de souscrire à un nombre d'actions supérieur à 1 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à ce jour, dont 0,2 % pour les mandataires sociaux, compte tenu des attributions consenties au titre de la vingt-deuxième résolution sous réserve de son adoption par l'Assemblée Générale Extraordinaire, mais sans tenir compte, en revanche, des options d'achat ou de souscription d'actions précédemment conférées et non encore exercées.

Le prix de souscription des actions ne pourra être inférieur à la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour où les options seront consenties et le délai pendant lequel les options devront être exercées ne pourra être supérieur à sept ans.

Les actionnaires renoncent expressément, au profit des bénéficiaires des options, à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.

Si pendant la période durant laquelle les options consenties pourront être exercées, la Société réalise l'une des opérations financières prévues par la loi, le Conseil d'Administration devra procéder, dans les conditions réglementaires, à un ajustement du nombre et du prix des actions susceptibles d'être souscrites par l'exercice des options consenties.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration pour :

- désigner les bénéficiaires des options ;
- arrêter le nombre d'options consenties à chacun d'eux ;
- fixer, dans les limites sus-indiquées, le prix de souscription des actions et le délai pendant lequel les options pourront être exercées ;

- imposer, le cas échéant, un délai pendant lequel les options ne pourront être exercées et/ou un délai pendant lequel les actions souscrites ne pourront pas être cédées, sans que ce délai puisse excéder trois ans à compter de la levée des options.

En outre, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration pour :

- suspendre temporairement l'exercice des options en cas de réalisation d'opérations impliquant le détachement d'un droit de souscription ;
- imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations ;
- prendre toutes décisions nécessaires dans le cadre de la présente autorisation, consentir toutes délégations ;
- constater la ou les augmentations de capital résultant de l'exercice des options, modifier les statuts en conséquence et généralement, faire tout ce qui est nécessaire.

La présente autorisation est donnée pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée. Elle met fin à toutes les autorisations ayant le même objet, données par les Assemblées Générales précédentes.

## Résolution 24 : Autorisation d'attribuer gratuitement des actions de la Société

**Présentation**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 juin 2013 avait autorisé votre Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, à attribuer gratuitement des actions de la Société au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

Dans le cadre de cette autorisation, votre Conseil d'Administration a attribué 93 060 actions gratuites au 31 janvier 2015. Le détail des différents plans en cours de validité au 31 janvier 2015 figure à la page [.].

Il vous est proposé sous la **24e résolution** de renouveler cette autorisation pour une durée de 26 mois.

Le nombre total d'actions pouvant être attribué gratuitement ne pourra être supérieur à **0,5 % du capital, dont 0,1 % pour les mandataires sociaux.**

Les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition et devront être conservées par ces derniers pendant une durée minimale, ces période et durée étant fixées par le Conseil d'Administration, ne pouvant être inférieures à celles fixées par les dispositions légales en vigueur au jour de la décision du Conseil d'Administration, étant précisé que le Conseil d'Administration pourra réduire voir supprimer cette période de conservation selon les bénéficiaires concernés.

## VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

### (Autorisation conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions de la Société au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société ainsi que du personnel et des mandataires sociaux des sociétés qui lui sont liées)

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 et des mandataires sociaux de la Société, ainsi qu'aux membres du personnel et aux dirigeants 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 0,1 % pour les mandataires sociaux.

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 et devront être conservées par ces derniers pendant une durée minimale, ces périodes et durées étant fixées par le Conseil d'Administration, ne pouvant être inférieures à celles fixées par les dispositions légales en vigueur au jour de la décision du Conseil d'Administration, étant précisé que le Conseil d'Administration pourra réduire voir supprimer cette période de conservation selon les bénéficiaires concernés.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, dans les limites ci-dessus fixées, à l'effet :

- de déterminer l'identité des bénéficiaires, ou la ou les catégories de bénéficiaires des attributions d'actions, étant rappelé qu'il ne peut être attribué d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux détenant chacun plus de 10 % du capital social, et que l'attribution d'actions gratuites ne peut avoir pour effet de faire franchir à chacun de ces derniers le seuil de détention de plus de 10 % du capital social ;
- de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns ;
- de fixer les conditions et les critères d'attribution des actions, tels que, sans que l'énumération qui suit soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail ou du mandat social pendant la durée d'acquisition, et toute autre condition financière ou de performance individuelle ou collective ;
- de déterminer, dans les conditions et limites légales, les durées définitives de la période d'acquisition et de durée de conservation des actions ;
- d'inscrire les actions gratuites attribuées sur un compte nominatif au nom de leur titulaire, mentionnant l'indisponibilité, et la durée de celle-ci ;
- de lever l'indisponibilité des actions durant la période de conservation en cas de licenciement, de mise à la retraite, d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues par les dispositions de l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ou de décès ;
- de doter une réserve indisponible, affectée aux droits des attributaires, d'une somme égale au montant total de la valeur nominale des actions susceptibles d'être émises par voie d'augmentation de capital, par prélèvements des sommes nécessaires sur toutes réserves dont la Société a la libre disposition ;
- de procéder aux prélèvements nécessaires sur cette réserve indisponible afin de libérer la valeur nominale des actions à émettre au profit de leurs bénéficiaires ;
- en cas d'augmentation de capital, de modifier les statuts en conséquence et de procéder à toutes formalités nécessaires ;
- en cas de réalisation d'opérations financières visées par les dispositions de l'article L. 228-99, 1er alinéa du Code de commerce, pendant la période d'acquisition, de mettre en œuvre toutes mesures propres à préserver et ajuster les droits des attributaires d'actions, selon les modalités et conditions prévues par le 3° dudit article.

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 toutes les autorisations ayant le même objet, données par les Assemblées Générales précédentes.

## Résolution 25 : Autorisation d'augmenter le capital au profit des salariés

**Présentation**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 juin 2013 avait autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée de 26 mois, à augmenter le capital social ou à céder des actions autodétenues au profit des salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

Votre Conseil d'Administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la **25e résolution** de renouveler cette autorisation pour une durée de 26 mois.

Le nombre total d'actions pouvant être émises ou cédées ne pourra pas être supérieure à **2 % du capital social** (contre 3 % auparavant).

Le prix de souscription de ces actions sera fixé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail (moyenne des cours cotés aux 20 séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la période de souscription, éventuellement diminué d'une décote n'excédant pas 20 % ou 30 % lorsque la durée d'indisponibilité du plan est supérieure ou égale à 10 ans).

Le Conseil d'Administration pourra également décider l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de l'abondement de la décote sur le prix de souscription, ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires.

## VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

### (Autorisation conférée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social ou de céder des actions autodétenues au profit des salariés)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, et statuant dans le cadre des dispositions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et de l'article L. 225-138-1 du Code de commerce, autorise le Conseil d'Administration, dans les conditions prévues par la loi avec faculté de subdélégation en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-129-6 du Code de commerce, à procéder, sur ses seules décisions et s'il le juge utile, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions,

- soit à l'occasion de la mise en œuvre de toute émission en numéraire de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

- soit dans la mesure où il apparaît au vu du rapport du Conseil d'Administration prévu à l'article L. 225-102 du Code de commerce que les actions détenues collectivement par les salariés de la Société ou de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent moins de 3 % du capital social.

La souscription à cette augmentation de capital sera réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société Mercialys et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce et dans les conditions fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

L'Assemblée Générale décide expressément de supprimer, au profit des bénéficiaires des augmentations de capital éventuellement décidées en vertu de la présente autorisation, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions qui seront émises.

Le nombre total d'actions pouvant être émises en vertu de la présente autorisation ne pourra être supérieur à 2 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à ce jour, étant précisé que ce plafond est indépendant du plafond visé à la treizième résolution et du plafond global prévu à la vingtième résolution.

Le prix de souscription des actions sera fixé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail.

L'Assemblée Générale décide également que le Conseil d'Administration pourra décider l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de l'abondement et de la décote sur le prix de souscription, ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires.

L'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration à céder les actions acquises par la Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-206 et suivants du Code de commerce, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans la limite de 3 % des titres émis par la Société aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce et dans les conditions fixées par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Cette autorisation, donnée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, met fin à toutes les autorisations ayant le même objet données par les Assemblées Générales précédentes.

La ou les augmentations de capital ne seront réalisées qu'à concurrence du nombre d'actions souscrites par les salariés individuellement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement d'entreprise.

L'Assemblée Générale autorise le Conseil d'Administration, conformément et dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, à émettre un nombre d'actions supérieur à celui initialement fixé au même prix que celui retenu pour l'émission initiale dans la limite du plafond prévu ci-dessus.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation et procéder à cette ou à ces émissions dans les limites ci-dessus fixées, aux dates, dans les délais et suivant les modalités qu'il fixera en conformité avec les prescriptions statutaires et légales et plus particulièrement :

- d'arrêter les modalités de la ou des émissions réservées et, notamment, de déterminer si les émissions pourraient avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- de fixer les montants des augmentations de capital, les dates et la durée de la période de souscription, les modalités et délais éventuels accordés aux souscripteurs pour libérer leurs titres, les conditions d'ancienneté que devront remplir les souscripteurs d'actions nouvelles ;
- sur ces seules décisions, après chaque augmentation de capital, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital ;
- de constater le montant des augmentations de capital correspondantes et de modifier les statuts en conséquence des augmentations de capital directes ou différées ;
- et d'une manière générale, de prendre toutes mesures et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service des valeurs mobilières dont l'émission est autorisée.

## Résolutions 26 : Modification statutaire

### Présentation

L'article 4 du décret n° 2104-1466 du 8 décembre 2014 a modifié la rédaction de l'article R. 225-85 du Code de commerce, d'une part, en substituant l'inscription en compte de titres à l'enregistrement comptable des titres et, d'autre part, en ramenant de 3 jours ouvrés à 2 jours ouvrés la date limite d'inscription en compte des titres de l'actionnaire souhaitant participer à l'Assemblée et pour la délivrance de l'attestation pour l'actionnaire souhaitant participer à l'Assemblée Générale et qui n'aurait pas reçu sa carte d'admission.

Il est en conséquence proposer à l'Assemblée Générale **(26e résolution)** de modifier la rédaction du paragraphe III de l'article 25 des statuts comme suit :

| Ancienne version |
| --- |
| *Article 25 – Composition de l'Assemblée Générale*<br>*(…)*<br>*III. Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte si l'actionnaire réside à l'étranger, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris. Cet enregistrement comptable 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 ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.*<br>*(…)* |
| **Nouvelle version** |
| *Article 25 – Composition de l'Assemblée Générale*<br>*(…)*<br>*III. 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.*<br>*(…)* |

## VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

### (Modification du paragraphe III de l'article 25 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide de modifier la rédaction du paragraphe III de l'article 25 des statuts qui sera désormais la suivante :

*« Article 25 – Composition de l'Assemblée Générale*

*(…)*

*III. 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 par 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 par l'article R.225-85 du Code de commerce.*

*(…). »*

## Résolutions 27 : Modification statutaire

**Présentation**

L'article 7 de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, dite « Loi Florange », a instauré pour les sociétés dont les actions sont admises sur un marché réglementé, sauf disposition statutaire contraire, un droit de vote double au bénéfice des actionnaires pour lesquels il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans, à compter du 2 avril 2014.

Il est proposé à l'Assemblée Générale **(27e résolution)** de modifier le paragraphe III de l'article 28 des statuts comme suit :

**Ancienne version**

*Article 28 – Bureau – Feuille de présence – Voix – Vote par Correspondance – Procès-verbaux*
*(…)*
*III. 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 présents statuts.*
*(…)*

**Nouvelle version**

*Article 28 – Bureau – Feuille de présence – Voix – Vote par Correspondance – Procès-verbaux*
*(…)*
*III. 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 présents statuts.*
*En application de la faculté prévue à l'article L. 225-123, alinéa 3 du Code de commerce, il ne sera pas conféré de droit de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis 2 ans au nom du même actionnaire.*
*(…)*

## VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

### (Modification du paragraphe III de l'article 28 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration décide de modifier la rédaction du paragraphe III de l'article 28 des statuts qui sera désormais la suivante :

« Article 28 – Bureau – Feuille de présence – Voix – Vote par Correspondance – Procès-verbaux

*(…)*

*III. 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 présents statuts.*

*En application de la faculté prévue à l'article L. 225-123, alinéa 3 du Code de commerce, il ne sera pas conféré de droit 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.*

*(…).* »

## Résolution 28 : Pouvoirs pour Formalités

**Présentation**

La **28e résolution** est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et formalités légales.

## VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

### (Pouvoir pour les formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente Assemblée pour effectuer tous dépôts, publications ou formalités prescrits par la loi.

# Éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux soumis à l'avis des actionnaires

## Monsieur Éric Le Gentil

| Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de 2014 | Montant ou valorisation comptable soumis au vote (en euros) | Présentation |
|---|---|---|
| Rémunération fixe | 393 992 | Cf. renvoi (1) |
| Rémunération variable annuelle | 325 000 | Cf. renvoi (2) |
| Rémunération variable différée | Sans objet | Absence de rémunération variable différée |
| Rémunération variable pluriannuelle | 0 | Cf. renvoi (3) |
| Rémunération exceptionnelle | 0 | Absence de rémunération exceptionnelle |
| Options d'action, actions de performances ou tout autre élément de rémunération de long terme | | |
| Options d'actions | Sans objet | Absence d'attribution |
| Actions de performance | Sans objet | Absence d'attribution |
| Autre élément | Sans objet | Absence d'attribution |
| Jetons de présence | 50 000 | Cf. renvoi (4) |
| Valorisation des avantages de toute nature | 13 395 | Cf. renvoi (5) |

*(1) La rémunération fixe due ou attribuée en 2014 n'est pas comparable à la rémunération de 2013, M. Éric Le Gentil ayant été nommé Président-Directeur Général, le 17 juillet 2013.*

*(2) La part variable peut représenter 50 % de la rémunération fixe en cas de réalisation des objectifs et jusqu'à 100 % de sa rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs.*
*La rémunération variable 2014 est fondée sur la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys à concurrence de 20 %, d'objectifs individuels, à concurrence de 50 %, et sur la mise en œuvre des attitudes et comportements managériaux, à concurrence de 30 %.*
*Les objectifs quantitatifs Mercialys sont fondés sur des critères visant l'évolution de la croissance organique (hors indexation) des loyers facturés, le montant des revenus locatifs ainsi que le montant de résultat net part du Groupe avant amortissements et plus-values de cession dilué retraité (FFO – « Fund From Operations »).*
*Les objectifs individuels prennent en compte un objectif quantitatif visant le ratio EBITDA/revenus locatifs, ainsi que quatre objectifs qualitatifs portant sur le pilotage de l'adaptation stratégique de Mercialys, la relance du Commerce, la finalisation de la réorganisation des équipes et le maintien d'un niveau qualitatif élevé de communication financière.*
*Au global et après pondération, les objectifs ont été atteints à hauteur de 162,30 % et la rémunération variable due au titre de l'exercice 2014, représente 82,48 % de sa rémunération fixe.*
*Rappel :*
*– En 2014, la croissance organique des loyers facturés est de +3,1 % incluant 2,8 points au-dessus de l'indexation, soit un niveau supérieur à l'objectif de +2,5 % point fixé pour 2014.*
*– Le montant des revenus locatifs s'établit à 152,8 millions d'euros en hausse de 2,6 %.*
*– Le résultat des opérations (FFO) s'élève à 102,5 millions d'euros, soit 1,12 euro par action, en hausse de 6,6 %.*
*– Le ratio EBITDA/revenus locatifs s'établit à 83,56 %, supérieur à l'objectif de 82,3 % fixé pour l'année.*

*(3) Afin de l'associer durablement à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa réunion du 11 mars 2014, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, d'attribuer à M. Éric Le Gentil un intéressement long terme d'un montant cible égal à 75 % de sa rémunération brute annuelle (fixe).*
*Cet intéressement ne lui sera versé qu'à l'issue d'un délai de trois ans sous condition de présence ainsi que sous les deux conditions de performance suivantes, appréciées annuellement sur trois années consécutives (2014, 2015 et 2016), chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de l'intéressement cible :*
*– performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return - TSR), correspondant au rendement total pour l'actionnaire ;*
*– performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return - TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA Zone Euro, le pourcentage de l'intéressement définitivement acquis variant en fonction de la position de la Société dans le classement.*
*Afin de renforcer sur la durée la convergence d'intérêts de la Société, de ses actionnaires et de la Direction Générale de l'entreprise, le Conseil d'Administration a décidé que M. Éric Le Gentil serait tenu de réinvestir en actions Mercialys 100 % de l'intéressement acquis, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de son mandat.*
*Au titre de l'exercice 2014, la performance globale ressort à 137,5 % correspondant à un montant de 137 500 euros qui lui sera versé, sous condition de présence, en 2017.*

*(4) Le montant individuel annuel des jetons de présence est fixé à un montant brut 15 000 euros composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel de 5 000 euros et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 10 000 euros attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'Administration. Un jeton de présence supplémentaire d'un montant annuel brut de 20 000 euros est versé au Président du Conseil d'Administration.*
*M. Éric Le Gentil est également membre du Comité des investissements. À ce titre, il perçoit comme les autres membres du Comité un jeton de présence complémentaire composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel brut de 4 000 euros et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel brut de 11 000 euros.*

*(5) M. Éric Le Gentil est affilié au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise.*

| Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de 2014 qui font ou ont fait l'objet d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés | Montant soumis au vote (en euros) | Présentation |
|---|---|---|
| Indemnité de départ | 0 | Cf. renvoi (1) |
| Indemnité de non-concurrence | 0 | Cf. renvoi (2) |
| Régime de retraite supplémentaire | Sans objet | Absence de régime de retraite supplémentaire |

*(1) Une indemnité de départ pourra être versée à M. Éric Le Gentil en cas de révocation de ses fonctions de Directeur Général dans un délai de 36 mois à compter du 17 juillet 2013. Il lui serait ainsi versé, sous condition, une prime de départ égale à :*
*– 12 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable garanti) dans les 12 mois suivant sa désignation ;*
*– 9 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable perçu) en cas de révocation dans les 12 mois suivants ;*
*– 6 mois de sa rémunération brute annuelle (fixe + variable perçu) en cas de révocation dans les 12 mois suivants.*
*Étant précisé que cette indemnité de départ ne lui serait versé que si la croissance organique du revenu locatif, appréciée au regard des derniers résultats annuels publiés au titre de l'exercice précédent la date de la révocation, est supérieure à l'indexation.*

*(2) M. Éric Le Gentil pourrait bénéficier, en contrepartie de l'obligation de non-concurrence et de non-sollicitation, d'une indemnité mensuelle qui équivaudrait à 1/12e de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette obligation s'applique durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut réduire la durée d'application ou y renoncer.*

## Monsieur Vincent Rebillard

| Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de 2014 | Montant ou valorisation comptable soumis au vote (en euros) | Présentation |
|---|---|---|
| Rémunération fixe | 149 077 | Cf. renvoi (1) |
| Rémunération variable annuelle | 93 000 | Cf. renvoi (2) |
| Rémunération variable différée | Sans objet | Absence de rémunération variable différée |
| Rémunération variable pluriannuelle | 0 | Cf. renvoi (3) |
| Rémunération exceptionnelle | 0 | Absence de rémunération exceptionnelle |
| Options d'action, actions de performances ou tout autre élément de rémunération de long terme | | |
| Options d'actions | Sans objet | Absence d'attribution |
| Actions de performance | Sans objet | Absence d'attribution |
| Autre élément | Sans objet | Absence d'attribution |
| Jetons de présence | Sans objet | Absence d'attribution |
| Valorisation des avantages de toute nature | 10 155 | Cf. renvoi (4) |

*(1) Lors de sa nomination, le 14 janvier 2013, en qualité de Directeur général délégué, le Conseil d'Administration avait fixé la rémunération fixe de M. Vincent Rebillard à 144 000 euros. Celle-ci a été portée à 150 000 euros brut annuel à compter du 1er mars 2014.*

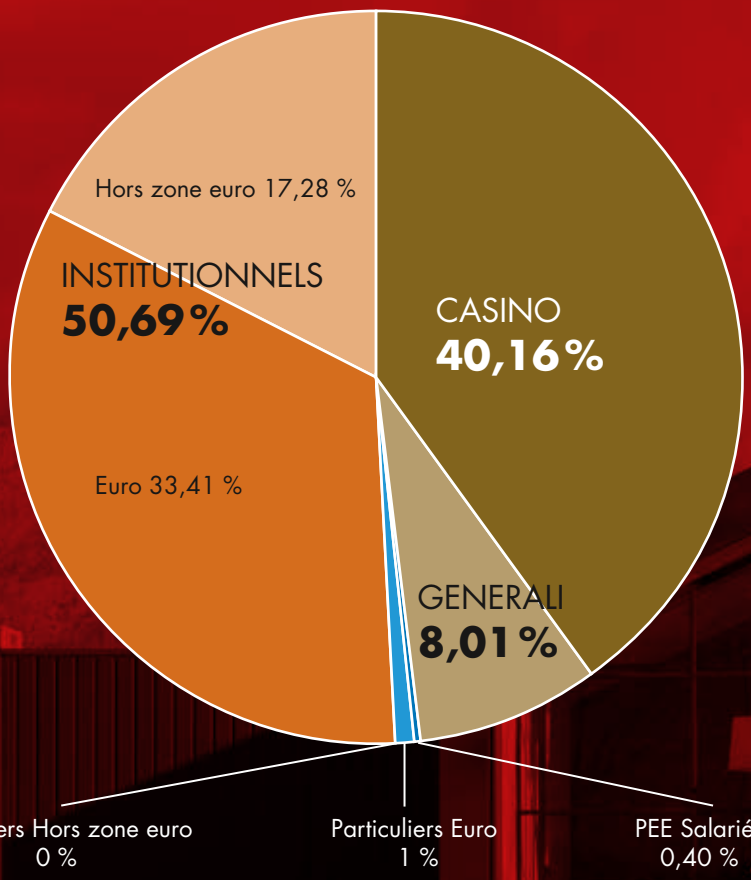
*(2) La part variable peut représenter 40 % de la rémunération fixe en cas de réalisation des objectifs et jusqu'à 80 % de sa rémunération fixe en cas de surperformance des objectifs.*
*La rémunération variable 2014 est fondée sur la réalisation d'objectifs quantitatifs Mercialys à concurrence de 20 %, d'objectifs individuels, à concurrence de 50 %, et sur la mise en œuvre des attitudes et comportements managériaux, à concurrence de 30 %.*
*Les objectifs quantitatifs Mercialys sont fondés sur des critères visant l'évolution de la croissance organique (hors indexation) des loyers facturés, le montant des revenus locatifs ainsi que le montant de résultat net part du Groupe avant amortissements et plus-values de cession dilué retraité (FFO – « Fund From Operations »).*
*Les objectifs individuels prennent en compte un objectif quantitatif visant le ratio EBITDA/revenus locatifs, ainsi que trois objectifs qualitatifs portant sur le co-pilotage de l'adaptation stratégique de Mercialys, la poursuite de la mutation organisationnelle des services immobiliers et la fluidité des échanges d'information avec le groupe Casino ainsi que la restructuration des cafétérias.*
*Au global et après pondération, les objectifs ont été atteints à hauteur de 154,80 % et la rémunération variable due au titre de l'exercice 2014, représente 62,38 % de sa rémunération fixe.*
*Rappel :*
*– En 2014, la croissance organique des loyers facturés est de +3,1 % incluant 2,8 points au-dessus de l'indexation, soit un niveau supérieur à l'objectif de +2,5 % point fixé pour 2014.*
*– Le montant des revenus locatifs s'établissent à 152,8 millions d'euros en hausse de 2,6 %.*
*– Le résultat des opérations (FFO) s'élève à 102,5 millions d'euros, soit 1,12 euro par action, en hausse de 6,6 %.*
*– Le ratio EBITDA/revenus locatifs s'établit à 83,56 %, supérieur à l'objectif de 82,30 % fixé pour l'année.*

*(3) Afin de l'associer durablement à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa réunion du 11 mars 2014, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, d'attribuer à M. Vincent Rebillard un intéressement long terme d'un montant cible égal à 50 % de sa rémunération brute annuelle (fixe).*
*Cet intéressement ne lui sera versé qu'à l'issue d'un délai de trois ans sous condition de présence ainsi que sous les deux conditions de performance suivantes, appréciées annuellement sur trois années consécutives (2014, 2015 et 2016), chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de l'intéressement cible :*
*– performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return - TSR), correspondant au rendement total pour l'actionnaire ;*
*– performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return - TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA Zone Euro, le pourcentage de l'intéressement définitivement acquis variant en fonction de la position de la Société dans le classement.*
*Afin de renforcer sur la durée la convergence d'intérêts de la Société, de ses actionnaires et de la Direction Générale de l'entreprise, le Conseil d'Administration a décidé que M. Vincent Rebillard serait tenu de réinvestir en actions Mercialys 100 % de l'intéressement acquis, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de son mandat.*
*Au titre de l'exercice 2014, la performance globale ressort à 137,5 % correspondant à un montant de 34 375 euros qui lui sera versé, sous condition de présence, en 2017.*

*(4) M. Vincent Rebillard est affilié au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise.*

| Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de 2014 qui font ou ont fait l'objet d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés | Montant soumis au vote (en euros) | Présentation |
|---|---|---|
| Indemnité de départ | Sans objet | Absence d'engagement de versement d'une indemnité à raison de la cessation des fonctions |
| Indemnité de non-concurrence | Sans objet | Absence de clause de non-concurrence |
| Régime de retraite supplémentaire | Sans objet | Absence de régime de retraite supplémentaire |

## RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2014




ALBERTVILLE

# 12 Informations complémentaires


**12.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES .....296**
12.1.1 Dénomination sociale – nom commercial 296
12.1.2 Registre du commerce et des sociétés ....296
12.1.3 Date de constitution et durée de la Société .....296
12.1.4 Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable .296
12.1.5 Réglementation spécifique aux activités de la Société .....296

**12.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....301**
12.2.1 Objet social (article 3 des statuts).....301
12.2.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'Administration .....301
12.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions.....304
12.2.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions (extrait des articles 7 et 8 des statuts).....305
12.2.5 Assemblées Générales.....305
12.2.6 Forme des actions et identification des porteurs de titres *(extrait des articles 10 et 11 des statuts)* .....*306*
12.2.7 Franchissements de seuils statutaires.....307

**12.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....307**

**12.4 CAPITAL SOCIAL.....307**
12.4.1 Montant du capital.....307
12.4.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'Administration.....308
12.4.3 Options de souscription d'actions.....309
12.4.4. Attributions gratuites d'actions.....309
12.4.5 Évolution du capital au cours des cinq dernières années .....310
12.4.6 Répartition du capital et des droits de vote .....311
12.4.7 Titres non représentatifs du capital.....313

**12.5 HISTORIQUE .....314**

**12.6 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES .....315**

**12.7 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE .....316**
Attestation du responsable du document de référence .....316

**12.8 RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004 DU 29 AVRIL 2009 – TABLEAU DE CONCORDANCE.....318**

**12.9 RAPPORT FINANCIER ANNUEL – TABLE DE CONCORDANCE.....320**

**12.10 RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – TABLE DE CONCORDANCE.....321**

**ANNEXE RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES .....322**

# 12.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

## 12.1.1 Dénomination sociale – nom commercial

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

## 12.1.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est identifiée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 424 064 707.

## 12.1.3 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 19 août 1999 pour une durée qui prendra fin le 31 décembre 2097 sauf dissolution anticipée ou prorogation de cette durée.

## 12.1.4 Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 148, rue de l'Université, 75007 Paris (France) – Tél. : 01 53 70 23 20.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

## 12.1.5 Réglementation spécifique aux activités de la Société

### 12.1.5.1 RÈGLES APPLICABLES À LA DÉTENTION DES ACTIFS

#### Acquisition/édification

L'acquisition et/ou l'édification des galeries marchandes et autres actifs immobiliers de Mercialys s'opèrent soit par l'acquisition des terrains sur lesquels sont ensuite édifiés ces actifs, soit par le rachat, auprès de sociétés tierces, d'actifs existants.

#### Bail à construction

Certains sites ont été édifiés en ayant recours au "bail à construction", quand les propriétaires des terrains ne souhaitaient pas les céder mais uniquement en concéder la jouissance. Le bail à construction est un bail consenti pour une durée allant de 18 à 99 ans, en vertu duquel le preneur est titulaire d'un droit de propriété temporaire sur le sol et les constructions qu'il s'engage à réaliser. Le loyer est établi librement entre les parties au moment de la conclusion du contrat. Durant la durée du bail à construction, le preneur acquitte au bailleur le loyer convenu ainsi que toutes les charges, taxes et contributions relatives tant au terrain qu'aux constructions. À l'extinction du bail à construction, le bailleur redevient propriétaire des galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées édifiées sur son terrain, sauf clause contraire prévue au contrat de bail. Ce retour des constructions au bailleur s'effectue sans indemnité, sauf convention contraire des parties.

Le bail à construction opérant un transfert temporaire de la propriété du sol et des constructions édifiées, il doit être publié à la conservation des hypothèques.

#### Bail emphytéotique

Dans d'autres cas, les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées étant déjà construites et leurs propriétaires ne souhaitant qu'en consentir la jouissance, ces derniers ont conclu des baux emphytéotiques en vertu desquels, en contrepartie d'un loyer modique convenu, le bénéficiaire jouit du droit de louer ces biens pendant une période allant de 18 à 99 ans. Ces baux emphytéotiques, dont les conditions sont assez similaires à celles des baux à construction, sont une alternative aux baux à construction

dans le cas où les galeries sont déjà construites et où aucune construction ne doit être édifiée. Comme tout bail d'une durée supérieure à 12 ans, le bail emphytéotique doit être publié à la conservation des hypothèques.

## Crédit-bail immobilier

Un site peut également être acquis au moyen d'un crédit-bail immobilier. Le crédit-bail immobilier est essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail. Le crédit-bail immobilier conduit donc le propriétaire d'un bien immobilier (le crédit-bailleur) à en concéder l'usage à une entreprise (le crédit-preneur) qui pourra l'acquérir à l'issue d'une période irrévocable de location, moyennant un prix forfaitaire convenu au moment de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier et tenant compte du montant des loyers acquittés pendant la période de location.

À l'expiration de la période de location, le crédit-preneur disposera de trois options : (i) se porter acquéreur de l'immeuble pour la valeur convenue dès l'origine (habituellement un euro ou la valeur du terrain nu), (ii) en restituer l'usage, ou (iii) s'engager pour une nouvelle période de location avec l'accord du crédit-bailleur.

Le contrat de crédit-bail immobilier, tout comme le bail, doit être publié à la conservation des hypothèques dès lors qu'il excède douze années.

## Copropriété et division en volume

Les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées, qu'elles aient été acquises directement ou par le recours au bail à construction et/ou au crédit-bail immobilier, sont régulièrement assujetties à des réglementations spécifiques, telles que celles relatives à la « copropriété » ou à la « division en volumes », dont l'application résulte habituellement de l'environnement dans lequel ces galeries marchandes ou grandes surfaces spécialisées sont situées ou sont réalisées.

Le régime de la copropriété, régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, s'applique aux centres commerciaux dans lesquels la propriété des hypermarchés ou des supermarchés, des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes est répartie entre différents propriétaires. Dans ce régime, chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes, l'ensemble étant doté de règles de fonctionnement contenues dans un « règlement de copropriété ». Le propriétaire dispose sur son lot privatif de l'ensemble des prérogatives attachées au droit de propriété de tout bien immobilier. Il peut également jouir librement des parties communes, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Les quotes-parts qu'il détient dans les parties communes, attribuées en fonction de la valeur locative de son lot, de sa superficie et de son emplacement, permettent de déterminer les droits de vote détenus par la Société au sein des Assemblées de copropriétaires et la quote-part qu'il doit supporter dans l'entretien et les charges de celles-ci.

La copropriété est organisée autour d'un règlement de copropriété qui définit les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes. Le règlement de copropriété est publié à la conservation des hypothèques. L'ensemble des copropriétaires est représenté par le syndicat des copropriétaires dont l'organe exécutif est le syndic. La mission du syndic est de convoquer les Assemblées de copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts. Chaque année, une Assemblée Générale de copropriété est convoquée par le syndic afin notamment d'adopter le budget prévisionnel. Elle peut également être convoquée lorsqu'il faut approuver des travaux ou prendre des décisions particulières de la copropriété. Les décisions courantes sont prises à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés alors que les décisions d'administration sont prises à la majorité absolue de tous les copropriétaires.

D'autres actifs immobiliers sont assujettis à une réglementation dite « division en volumes ». La notion de division en volumes est une création de la pratique et trouve son origine dans la nécessité d'organiser des ensembles complexes où se trouvent généralement superposés des ouvrages publics (voirie, lignes ferroviaires, lignes de métro) et des ouvrages privés de nature différente (bureaux, habitations, centres commerciaux).

La division en volumes repose sur l'abandon de la notion classique de l'unicité de la propriété foncière et s'appuie sur la dissociation entre le sol, l'espace et le tréfonds, aboutissant ainsi à la création de volumes en trois dimensions. Le volume immobilier peut être schématiquement défini comme un droit de propriété, détaché du sol, portant sur une tranche tridimensionnelle et homogène d'espace et de tréfonds, correspondant à un immeuble construit ou à construire, de forme géométrique ou non, mais déterminé selon des cotes altimétriques et par référence à des plans cotés. Cette précision apportée dans la délimitation des lots se retrouve dans l'état descriptif de division qui contient lui-même une définition très précise des volumes et des éléments qui le composent. L'application de cotes altimétriques permet notamment le découpage des éléments traditionnellement communs (tels le gros œuvre, les canalisations ou l'assiette foncière) et l'affectation en propriété d'une portion de ceux-ci à un ou plusieurs volumes précis, avec le cas échéant la constitution de servitudes au bénéfice d'autres volumes.

À défaut de précision apportée dans l'état descriptif de division sur l'attribution de ces éléments, ceux-ci seront alors réputés communs à l'ensemble des volumes. Le système de la division en volumes se distingue de celui de la copropriété du fait de l'absence de parties communes appartenant de façon indivise à plusieurs propriétaires de volumes et dont une quote-part de parties communes serait attachée à chaque volume.

En l'absence de parties communes entre les différents volumes, la desserte de chaque volume est subordonnée à la constitution de servitudes de passages ou d'accès. Certains volumes, en fonction de leur situation, vont bénéficier de ces servitudes et d'autres vont en être grevés.

Dans la division en volumes, les rapports entre propriétaires de volumes immobiliers, les servitudes, les contraintes d'urbanisme et les règles de fonctionnement de la division en volumes sont régis dans un document dénommé « État descriptif de division ». La gestion de l'ensemble immobilier et le respect des règles édictées dans l'état descriptif de division sont assurés par une association syndicale ou une AFUL spécialement constituée entre les propriétaires des volumes, qui en sont les membres.

Contrairement à la copropriété, les règles de délibération au sein de l'AFUL sont librement décidées entre les propriétaires, lors de la rédaction des statuts de l'AFUL.

L'état descriptif de division, tout comme le règlement de copropriété, est publié à la conservation des hypothèques.

### 12.1.5.2 RÈGLES APPLICABLES À L'URBANISME COMMERCIAL

Afin de mettre le droit français en conformité avec la réglementation européenne et d'alléger et d'améliorer les procédures, la loi de modernisation de l'économie (dite LME) n° 2008-776 du 4 août 2008 complétée par le décret d'application n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 a réformé le régime des autorisations d'exploitation commerciales. Pour permettre le développement de la concurrence, le seuil d'exigence d'une autorisation a été porté de 300 à 1 000 m². Par ailleurs, la loi exclut du champ d'application des autorisations préalables les stations-service, les commerces de véhicules automobiles et les hôtels. En outre, la LME consacre de nouveaux critères d'autorisation recentrés sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Le décret du 24 novembre 2008 précise les modalités de fonctionnement des commissions d'aménagement commercial (CDAC et CNAC) qui remplacent les anciennes commissions d'équipement commerciales (CDEC et CNEC). Ces commissions sont rénovées dans leur composition et le rôle des élus dans les instances départementales est renforcé. Le décret fixe également le cadre du nouveau rôle consultatif imparti aux commissions pour les projets compris entre 300 et 1 000 m², situés dans les communes de moins de 20 000 habitants, qui nécessitent un permis de construire.

En matière de sanctions, la LME a également conféré au Préfet la faculté de mettre en demeure l'exploitant concerné de ramener sa surface commerciale à l'autorisation accordée, dans un délai d'un mois. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il peut prendre un arrêté ordonnant, dans le délai de 15 jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Les mesures prises par le Préfet sont assorties d'une astreinte de 150 euros par jour. En outre, le non-respect de ces mesures est puni d'une amende de 15 000 euros.

### 12.1.5.3 RÈGLES RELATIVES À LA SANTÉ PUBLIQUE

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29-9 du Code de la santé publique. À compter du 1er janvier 2013 et selon les arrêtés du 28 décembre 2012, lorsque des matériaux dégradés et susceptibles de présenter un risque sont repérés, le propriétaire ou l'occupant doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. Une information en préfecture ainsi que des mesures conservatoires dans l'attente de la réalisation des travaux doivent également être prévues.

### 12.1.5.4 RÈGLES RELATIVES À L'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Concernant l'accessibilité de ses centres aux personnes en situation de handicap, la Société est tenue de respecter la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées reposant sur :

- la prise en compte de toutes les formes de handicaps, non seulement moteurs, mais aussi sensoriels (visuels et auditifs), cognitifs et psychiques, et de toutes difficultés liées au déplacement.
- la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne de déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements et les cheminements extérieurs.

L'article 41 de la loi du 11 février 2005 impose que les établissements existants recevant du public soient tels que toute personne en situation de handicap puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées par les moyens adaptés aux différents handicaps. L'arrêté du 21 mars 2007 fixe les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-8 et R. 111-19-11 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap des établissements existants recevant du public et des installations existantes ouvertes au public. Il précise en outre que ces mesures devront être mises en place avant le 1er janvier 2015. Le décret n° 2009-500 du 30 avril 2009 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public et des bâtiments à usage d'habitation fixe les modalités des délais de réalisation des diagnostics d'accessibilité. Ces diagnostics obligatoires dressent un état des lieux de l'accessibilité du bâtiment, préconisent les travaux à effectuer pour sa mise aux normes et évaluent le montant des travaux à réaliser.

Pour compléter ce dispositif sur l'accessibilité handicap, la Société doit aussi se conformer à la réglementation de sécurité des établissements recevant du public (arrêté du 25 juin 1980 modifié par l'arrêté du 24 septembre 2009), impliquant les principes fondamentaux de conception et d'exploitation d'un établissement pour assurer une bonne évacuation des personnes en situation de handicap. Elle a pour objet de tenir compte de l'incapacité d'une partie du public à évacuer ou à être évacuée rapidement, et satisfaire aux dispositions de l'article R. 123-4 du Code de la construction et de l'habitation.

*Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes en situation de handicap au sein de Mercialys et dans les centres commerciaux détenus par la Société, sont détaillées dans la partie 6. « Développement durable » du présent document de référence.*

### 12.1.5.5 RÈGLES RELATIVES À LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Dans les cas où les sites détenus par la Société seraient situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques naturels, ou se situeraient dans une zone sismique, la Société est tenue, aux termes de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et du décret n° 2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les locataires et de joindre l'état des risques naturels et technologiques au bail commercial.

Certains sites peuvent également être soumis aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (selon la loi du 19 juillet 1976) est une installation ou une activité qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement.

L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée. Selon le régime ICPE auquel est soumise l'installation (Déclaration – Déclaration contrôlée – Enregistrement – Autorisation), l'exploitant est tenu de remettre tous les cinq ou dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

La Société détient à ce jour dans certains de ses immeubles des équipements et matériels à usage de production de froid et/ou de combustion, indispensables pour le confort de ses clients, parfois soumis à la réglementation ICPE.

*Les moyens mis en œuvre pour la prévention des risques environnementaux sont détaillés dans la partie 6. « Développement durable » du présent document de référence.*

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau et notamment l'obligation de s'assurer du traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales. L'ensemble des sites sont raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Elle est en outre tenue de respecter l'obligation de gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (loi sur l'eau de janvier 1992).

La Société est également tenue, conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, d'indiquer dans son rapport de gestion des informations sur la manière dont elle prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité. Ces dernières doivent faire l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant, conformément au décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

### 12.1.5.6 RÈGLES RELATIVES À LA SÉCURITÉ

En tant qu'établissements recevant du public, les centres commerciaux et certains immeubles de la Société sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies 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.

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 d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Les modalités d'application de cette disposition ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret n° 97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret n° 97-47 du 15 janvier 1997.

Cet article L. 127-1 du Code de la construction et de l'habitation a été modifié par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 – article 16 JORF 7 mars 2007 édictant que les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifient, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

### 12.1.5.7 RÈGLES RELATIVES AUX BAUX COMMERCIAUX

La Société est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce, et des articles non codifiés du décret du 30 septembre 1953.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « Loi Pinel »), publiée au Journal Officiel le 19 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au *Journal Officiel* le 5 novembre 2014 ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

La durée des baux commerciaux ne peut être inférieure à neuf ans. Le respect de cette durée ne s'impose pas avec la même intensité au bailleur et au preneur. Le preneur dispose en effet d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « *fermes* » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par la société Mercialys.

Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer aux règles posées par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce et décrites ci-dessus. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou de l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat. À l'issue du bail, la Société peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire ou délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. À défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

À la suite d'un refus de renouvellement délivré par la Société, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime.

Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire.

À la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission Départementale de Conciliation, avant toute saisie du Tribunal de Grande Instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. À défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de Grande Instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite « du plafonnement » instaurée par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce. À moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative des locaux loués, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ILC ou ILAT. Échappent néanmoins à cette règle dite « du plafonnement » les locaux « monovalents » (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de neuf années mais qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de douze années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux monovalents et à l'issue de la 12e année en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux de neuf ans tacitement reconduits.

Il est toutefois précisé que l'article L. 145-34 du Code de commerce tel que modifié par la loi dite Pinel dispose désormais qu'en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

# 12.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

## 12.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet en France ou à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous 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.

## 12.2.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'Administration

### 12.2.2.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### 12.2.2.1.1 Composition du Conseil d'Administration *(extrait de l'article 14 des statuts)*

La Société est administrée par un Conseil d'Administration. Sous réserve des dispositions légales applicables en cas de fusion avec une autre Société Anonyme, il est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

#### 12.2.2.1.2 Durée des fonctions – Limite d'âge – Remplacement *(extrait des articles 15 et 16 des statuts)*

Les membres du Conseil d'Administration sont nommés pour trois années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Ils sont rééligibles au terme de leur mandat.

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

Lorsque cette limite d'âge est dépassée, l'administrateur ou le représentant permanent d'administrateur personne morale le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires. Les administrateurs sont renouvelés par roulement de manière à ce qu'un renouvellement régulier des administrateurs s'effectue par fraction aussi égales que possible. Pour permettre la mise en œuvre du roulement, l'Assemblée Générale Ordinaire peut, par exception, désigner un administrateur pour une durée de un ou deux ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'Administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus proche Assemblée Générale Ordinaire.

Si la nomination d'un administrateur faite par le Conseil n'est pas ratifiée par l'Assemblée, les actes accomplis par cet administrateur et les délibérations prises par le Conseil pendant la gestion provisoire, n'en sont pas moins valables.

Si le nombre des administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou en cas de carence un mandataire désigné à la requête de tout intéressé par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires en vue

de nommer un ou plusieurs nouveaux administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

La nomination d'un nouveau membre du Conseil s'ajoutant aux membres en exercice ne peut être décidée que par l'Assemblée Générale.

Chaque membre du Conseil d'Administration doit être propriétaire d'au moins 100 actions de la Société détenues au nominatif. Si, le jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.

### 12.2.2.1.3 Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'Administration

#### 12.2.2.1.3.1 Président – Bureau du Conseil *(extrait des articles 17 et 20 des statuts)*

Le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres personnes physiques un Président dont les fonctions sont définies par la loi et les statuts. Le président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président peut être nommé pour toute la durée de son mandat d'administrateur, sous réserve du droit du Conseil d'Administration de lui retirer, à tout moment, ses fonctions de président et de son droit d'y renoncer avant la fin de son mandat. Le Président est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de président est fixée à soixante-quinze (75) ans. Par exception, le président atteint par la limite d'âge en cours de mandat se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat.

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

#### 12.2.2.1.3.2 Censeurs *(extrait de l'article 23 des statuts)*

L'Assemblée Générale Ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires. Entre deux Assemblées Générales Ordinaires, le Conseil d'Administration peut procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq.

La durée des fonctions de censeur est de trois ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Les censeurs sont indéfiniment rééligibles, ils peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'Administration ; dans ce cadre, ils font part de leurs avis et observations et participent aux délibérations avec voix consultative.

Ils peuvent recevoir une rémunération dont le montant global est fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire et maintenu jusqu'à nouvelle décision d'une autre Assemblée. Cette rémunération est répartie entre les censeurs par le Conseil d'Administration, comme celui-ci le juge convenable.

#### 12.2.2.1.3.3 Délibérations du Conseil *(extrait de l'article 18 des statuts)*

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable, au lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont faites par le Président ou, en son nom, par toute personne qu'il désignera ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers des administrateurs en exercice peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Pour la validité des délibérations du Conseil, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs en exercice est nécessaire et suffisante.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante. Cependant, au cas où le Conseil est composé de moins de cinq membres, les décisions peuvent être prises par deux administrateurs présents, mais d'accord entre eux.

Les administrateurs peuvent participer aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur et le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

### 12.2.2.1.4 Pouvoirs du Conseil d'Administration *(extrait de l'article 19 des statuts)*

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Il peut procéder, sur ses seules décisions et à tout moment, au changement de mode d'exercice de la Direction Générale ; cette décision n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Conseil peut instituer des Comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions. Les Comités, dans leur domaine de compétence, émettent des propositions, recommandations et avis selon le cas.

Le Conseil autorise, dans les conditions légales, les conventions autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, les engagements de cautions, d'avals ou de garanties donnés au nom de la Société font l'objet d'une autorisation du Conseil. Cependant, le Conseil peut autoriser le Directeur Général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, dans la limite d'un montant annuel global et, éventuellement, par engagement.

Sous réserve de toute interdiction légale, des délégations de pouvoirs, des mandats ou des fonctions limités à une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées peuvent être conférés à toutes personnes, administrateurs ou autres.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de la Société a mis en place, dans un règlement intérieur, un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la Direction de la Société (cf. partie 5. «Gouvernement d'entreprise»).

### 12.2.2.2 MODE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

#### 12.2.2.2.1 Direction Générale
*(extrait de l'article 21 – I des statuts)*

La Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'Administration, sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur Général est rééligible.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Toutefois, à titre de mesure d'ordre interne, le Conseil d'Administration peut décider de limiter les pouvoirs du Directeur Général (cf. partie 5. «Gouvernement d'entreprise» pour un descriptif des limitations qui ont été apportées aux pouvoirs de la Direction Générale de la Société). Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur Général atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

#### 12.2.2.2.2. Directeurs Généraux Délégués
*(extrait de l'article 21 – II des statuts)*

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, dans la limite de cinq personnes, chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Leur mandat ne peut excéder trois ans. Les Directeurs Généraux Délégués sont rééligibles. Ils disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur Général Délégué atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le ou les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur Général, le Directeur Général ou chacun des Directeurs Généraux Délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

### 12.2.2.3 RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration de la Société a adopté le 22 août 2005 et modifié le 30 novembre 2006, le 21 décembre 2007, le 19 décembre 2008, le 9 juin 2011, le 13 avril 2012, le 22 juin 2012, le 4 octobre 2012 et le 12 mars 2013 un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement figure à la section 5.3.6.

Il précise, d'une part, le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'Administration et des Comités qu'il a institués en son sein, d'autre part, les modalités de contrôle et d'évaluation de son fonctionnement (voir partie 5. «Gouvernement d'entreprise» pour une description des différents Comités institués et des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction Générale ainsi que du contrôle et de l'évaluation du Conseil d'Administration).

## 12.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

### 12.2.3.1 RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES, PAIEMENT DES DIVIDENDES ET ACOMPTES *(EXTRAIT DES ARTICLES 13, 33 ET 34 DES STATUTS)*

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, sauf à tenir compte, s'il y a lieu, du montant nominal des actions, de l'état de leur libération, du capital amorti et non amorti et des droits des actions de catégories différentes s'il venait à en être créées.

#### 12.2.3.1.1 Bénéfice – Réserve légale

Sur le bénéfice de l'exercice social, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est obligatoirement fait un prélèvement d'au moins cinq pour cent (5 %) pour constituer un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué le cas échéant des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et de toutes sommes à porter en réserve en application de la loi, et augmenté du report bénéficiaire.

#### 12.2.3.1.2 Dividendes

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'approuvés par l'Assemblée Générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'Assemblée Générale décide, sur proposition du Conseil d'Administration, de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve ou d'amortissement du capital dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer sous forme de dividendes. Les sommes mises en réserve peuvent ultérieurement, sur proposition du Conseil d'Administration et par décision de l'Assemblée Générale, être soit distribuées, soit incorporées au capital. En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur des postes de réserve dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

#### 12.2.3.1.3 Acomptes sur dividendes

Le Conseil d'Administration peut, avant l'approbation des comptes de l'exercice, mettre en distribution, dans les conditions légales, un ou plusieurs acomptes sur les dividendes.

#### 12.2.3.1.4 Paiement des dividendes et des acomptes

Les modalités de mise en paiement des dividendes et des acomptes sont fixées par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par le Conseil d'Administration dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice.

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions. La demande de paiement du dividende en actions devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée Générale.

### 12.2.3.2 DROITS DE VOTE ATTACHÉS AUX ACTIONS

#### 12.2.3.2.1 Droits de vote (extrait des articles 28, 29 et 30 des statuts)

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. À égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix.

Les votes sont exprimés par mains levées, par voie électronique ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires dans les conditions de la réglementation en vigueur. L'Assemblée Générale peut aussi décider le vote à bulletin secret sur proposition du bureau.

Les décisions de l'Assemblée Ordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représentés. L'Assemblée Extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représentés.

#### 12.2.3.2.2 Droit de vote double

L'article 7 de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, dite « loi Florange », a instauré pour les sociétés dont les actions sont admises sur un marché règlementé, sauf disposition statutaire contraire, un droit de vote double au bénéfice des actionnaires pour lesquels il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans, à compter du 2 avril 2014.

Il est proposé à l'Assemblée Générale une résolution visant à rétablir statutairement le principe « une action, une voix », (cf. chapitre 11 du présent document).

#### 12.2.3.2.3 Limitation des droits de vote

Néant.

## 12.2.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions (extrait des articles 7 et 8 des statuts)

### 12.2.4.1 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule compétente pour décider ou autoriser une augmentation de capital immédiate ou à terme, sauf en cas d'augmentation du capital résultant de la demande faite par tout actionnaire de recevoir en actions le paiement de tout ou partie du dividende ou d'un acompte sur dividende mis en distribution lorsque cette faculté a été accordée aux actionnaires par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer cette compétence au Conseil d'Administration conformément à la loi ou lui attribuer les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire contre numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé, dans les conditions légales, aux propriétaires des actions existantes. Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et l'Assemblée Générale qui décide l'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales.

### 12.2.4.2 RÉDUCTION ET AMORTISSEMENT DU CAPITAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut aussi, dans les conditions fixées par la loi, décider ou autoriser le Conseil d'Administration à réaliser la réduction du capital social, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par achat et annulation d'un nombre déterminé d'actions ou au moyen d'un échange des anciennes actions contre de nouvelles actions, d'un nombre équivalent ou moindre, ayant ou non le même nominal et, s'il y a lieu, avec cession ou achat d'actions anciennes pour permettre l'échange et avec ou sans soulte à payer ou à recevoir.

## 12.2.5 Assemblées Générales

### 12.2.5.1 FORME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES *(EXTRAIT DES ARTICLES 29 ET 30 DES STATUTS)*

#### 12.2.5.1.1 Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire statue sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Elle nomme les administrateurs, ratifie ou rejette les nominations faites à titre provisoire par le Conseil, révoque les administrateurs pour des causes dont elle est seule juge, décide l'attribution de jetons de présence au Conseil d'Administration et en fixe le montant. Elle désigne les Commissaires aux comptes. L'Assemblée Générale Ordinaire ratifie le transfert du siège social dans le même département ou un département limitrophe, lorsqu'il a été décidé par le Conseil d'Administration.

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie annuellement approuve, redresse ou rejette les comptes annuels et les comptes consolidés, détermine l'affectation du bénéfice en se conformant aux statuts de la Société et peut décider, dans les conditions légales, d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou de l'acompte sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Et généralement, l'Assemblée Générale Ordinaire statue sur toutes questions qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Extraordinaire.

#### 12.2.5.1.2 Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts toutes les modifications autorisées par les lois sur les sociétés.

### 12.2.5.2 CONVOCATION ET POUVOIRS DE REPRÉSENTATION *(EXTRAITS DES ARTICLES 25, 27 ET 28 DES STATUTS)*

Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration, ou, en cas de carence, par les Commissaires aux comptes ou encore par un mandataire désigné par le Président du tribunal de commerce statuant en référé, à la demande soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant 5 % au moins du capital social, soit d'une association d'actionnaires dans les conditions prévues par l'article L. 225-120 du Code de commerce.

L'ordre du jour des Assemblées Générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'inscription de points à l'ordre du jour ou de projets de résolution.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu en France, suivant la décision prise à ce sujet par l'auteur de la convocation.

Les actionnaires pourront, si le Conseil le décide, participer aux Assemblées et voter à distance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission, y compris Internet, permettant leur identification dans les conditions de la réglementation en vigueur et celles qui seront décidées par le Conseil.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, et ce, quel que soit le nombre de ses actions.

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à *l'enregistrement comptable* [1] des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte si l'actionnaire réside à l'étranger, au *troisième* [1] jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société ou par le mandataire désigné par elle, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription *ou l'enregistrement comptable* [1] des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le *troisième* [1] jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

L'actionnaire, à défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, peut choisir entre l'une des trois formules suivantes dans les conditions prévues par la loi et les règlements :

- se faire représenter conformément à la loi ;
- voter par correspondance dans les conditions légales et statutaires ;
- adresser une procuration à la Société donnée sans indication de mandataire ; le Président de l'Assemblée Générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions ; pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

#### 12.2.5.3 TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES *(EXTRAIT DES ARTICLES 28, 29 ET 30 DES STATUTS)*

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration, le Vice-Président ou un administrateur désigné à cet effet par le Conseil ou, à défaut, par une personne choisie par l'Assemblée en son sein.

L'Assemblée Ordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent le cinquième au moins des actions ayant le droit de vote. Si ce quorum n'est pas atteint, il est procédé à une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quelle que soit la fraction du capital représentée, mais qui ne peut statuer que sur l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée Extraordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote ; à défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle de sa réunion.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée Générale sont valablement certifiés soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par le Directeur Général s'il est administrateur, soit par le secrétaire de l'Assemblée Générale.

## 12.2.6 Forme des actions et identification des porteurs de titres *(extrait des articles 10 et 11 des statuts)*

Les actions sont nominatives jusqu'à leur entière libération. Quand elles sont libérées, elles peuvent, sous réserve de toute disposition légale contraire, être nominatives ou au porteur, au choix des actionnaires.

La propriété des actions, qu'elles soient nominatives ou au porteur, résulte de leur inscription en compte dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives aux actions sont applicables aux obligations ainsi qu'à toutes valeurs mobilières que la Société viendra à émettre.

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres

*(1) Le décret du 8 décembre 2014 a modifié la rédaction de l'article R. 225-85 du Code de commerce, d'une part, en substituant l'inscription en compte des titres, à l'enregistrement comptable des titres, d'autre part, en ramenant de 3 jours ouvrés à 2 jours ouvrés, la date limite d'inscription en compte des titres de l'actionnaire souhaitant participer à l'Assemblée et pour la délivrance de l'attestation pour l'actionnaire souhaitant participer à l'Assemblée Générale et qui n'aurait pas reçu sa carte d'admission. Une modification statutaire est proposée à l'Assemblée Générale afin d'intégrer ces modifications (cf. chapitre 11 du présent document).*

au porteur, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ainsi que l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, l'année de constitution de celle-ci. La Société a également la faculté, au vu de la liste transmise, de demander, soit par l'entremise de cet organisme, soit directement, dans les mêmes conditions, aux personnes figurant sur cette liste et dont elle estime qu'elles pourraient être inscrites pour le compte de tiers, si elles détiennent ces titres pour leur compte ou pour le compte de tiers et, dans ce cas, de lui fournir les renseignements permettant d'identifier ce ou ces tiers cités ci-dessus. À défaut de révélation de l'identité du ou des propriétaires des titres, le vote ou le pouvoir émis par l'intermédiaire inscrit en compte ne sera pas pris en considération.

La Société a enfin la faculté de demander à toute personne morale détenant plus de 2,5 % du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote exercés aux Assemblées Générales de celle-ci.

Le défaut de communication par les détenteurs de titres ou les intermédiaires des renseignements sollicités peut entraîner, dans les conditions légales, la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions ou aux titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces personnes ont été inscrites en compte.

### 12.2.7 Franchissements de seuils statutaires

Les dispositions statutaires relatives aux franchissements de seuils sont décrites dans la partie 4. « Vie boursière » (cf. section 4.3).

## 12.3 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées Générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

## 12.4 CAPITAL SOCIAL

### 12.4.1 Montant du capital

Au 31 décembre 2014, le capital social s'élevait à 92 049 169 euros divisé en 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées. Au cours de l'exercice 2014, le capital n'a fait l'objet d'aucune modification (cf. tableau « Évolution du capital au cours des cinq dernières années en section 12.4.5).

Celui-ci est inchangé au 31 janvier 2015.

## 12.4.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration bénéficie des autorisations suivantes pouvant conduire à l'émission de titres donnant accès au capital, octroyées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 21 juin 2013 :

| | 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. | 45 millions d'euros [2] [3] | 26 mois | 20 août 2015 |
| b) | Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre au public. | 9,3 millions d'euros [2] [3] | 26 mois | 20 août 2015 |
| 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. | 10 % du capital par an [3] | 26 mois | 20 août 2015 |
| d) | Augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise. | 45 millions d'euros [3] | 26 mois | 20 août 2015 |
| 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 | 20 août 2015 |
| f) | Émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du DPS [1] | 9,3 millions d'euros [3] | 26 mois | 20 août 2015 |
| g) | Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS [1]. | 3 % du capital de la Société au 21 juin 2013 (soit 2 761 475 actions) | 26 mois | 20 août 2015 |
| h) | Attribution d'options d'achats d'actions au bénéfice des membres du personnel et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées. | 2 % du nombre total des actions composant le capital de la Société au 21 juin 2013 (soit 1 840 983 actions) | 26 mois | 20 août 2015 |
| i) | Attribution d'options de souscription d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées. | 2 % du nombre total des actions composant le capital de la Société au 21 juin 2013 (soit 1 840 983 actions) | 26 mois | 20 août 2015 |
| j) | Attribution gratuite d'actions au profit des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées. | 1 % du nombre total des actions composant le capital de la Société au 21 juin 2013 (soit 920 491 actions) | 26 mois | 20 août 2015 |

*(1) DPS = droit préférentiel de souscription.*
*(2) Le montant des titres de créances qui pourront être émis immédiatement ou à terme sur la base de la délégation ne pourra dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites.*
*(3) Le montant nominal global des émissions de titres de créances qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites, montant majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair. Le montant nominal global des augmentations de capital qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 45 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 à l'exception de celles relatives à l'attribution d'actions gratuites (cf. section 12.4.4). Le Conseil d'Administration a procédé à l'attribution en 2013 de 75 270 actions gratuites et en 2014 de 17 790 actions gratuites.

Il est proposé à l'Assemblée Générale du 5 mai 2015 de renouveler l'ensemble des autorisations.

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 21 juin 2013, soit jusqu'au 20 août 2015. Le renouvellement de cette autorisation sera également proposé à l'Assemblée Générale du 5 mai 2015.

## 12.4.3 Options de souscription d'actions

Néant.

## 12.4.4. Attributions gratuites d'actions

Faisant usage des autorisations conférées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, le Conseil d'Administration a mis en place des plans d'attribution gratuite d'actions qui portent sur des actions existantes.

Le détail des différents plans en cours de validité au 31 janvier 2015 figure dans les tableaux ci-après :

| Date d'attribution | Date d'acquisition définitive des actions attribuées à titre gratuit | Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées | Nombre de bénéficiaires | Nombre d'actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux | Nombre d'actions gratuites attribuées aux 10 premiers attributaires salariés | Nombre total d'actions attribuées ajusté [4] au 31/01/2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15/10/2013 | 15/10/2016 [1] | 15/10/2018 | 27 | 0 | 50 719 | 47 339 |
| 15/10/2013 | 15/10/2015 [1] | 15/10/2017 | 3 | 0 | 4 261 | 3 415 |
| 30/04/2014 | 30/04/2017 [2] | 30/04/2019 | 3 | 0 | 9 005 | 9 005 |
| 30/04/2014 | 30/04/2017 [3] | 30/04/2019 | 9 | 0 | 8 785 | 8 345 |

*(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.*

*(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions et ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise basés sur la performance absolue du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (*Total Shareholder Return *– TSR) correspondant au rendement total pour l'actionnaire et sur la performance relative du cours de l'action Mercialys dividendes inclus par rapport à la performance des sociétés composant l'indice FTSE EPRA Zone Euro, appréciées annuellement sur trois années consécutives (2014, 2015 et 2016) et permettant l'acquisition des actions par tiers, chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de la dotation initiale.*

*(3) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi que pour 50 % des actions attribuées à la réalisation de deux conditions de performance, chacune d'entre elles s'appliquant à 25 % de l'attribution : la croissance organique moyenne sur trois ans supérieure ou égale à 2 % et la performance moyenne du cours de l'action Mercialys dividende inclus (*Total Shareholder Return moyen *– TSR moyen) sur trois ans supérieure ou égale à 6 %.*

*(4) Il correspond au nombre d'actions attribuées à l'origine diminué des droits annulés (13 019 droits ont été annulés au cours de l'exercice 2014 et 2 469 droits ont été annulés du 1er janvier au 31 janvier 2015).*

Ainsi, les plans d'attributions gratuites d'actions mis en place le 28 avril 2011 et 6 juin 2012 ont donné lieu à l'attribution définitive d'actions les 28 avril 2014 et 6 juin 2014 comme suit :

| Date d'attribution | Date d'acquisition définitive des actions attribuées à titre gratuit | Nombre d'actions attribuées définitivement | Type actions |
|---|---|---|---|
| 28/04/2011 | 28/04/2014 (1) | 19 949 | actions existantes |
| 28/04/2011 | 28/04/2014 (2) | 3 524 | actions existantes |
| 06/06/2012 | 06/06/2014 (3) | 26 818 | actions existantes |
| 06/06/2012 | 06/06/2014 (2) | 4 960 | actions existantes |

*(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 et ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise appréciés l'un sur l'année 2011 et 2012 et l'autre sur l'année 2013. En 2011 et 2012, il était basé sur la croissance du* Fund From Operations – FFO *(résultat net part du Groupe, avant amortissement et plus-value de cession) par action. En 2013, il était basé sur la croissance du ratio EBITDA/Revenus locatifs.*

*(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.*

*(3) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions et ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise appréciés l'un sur l'année 2012 et l'autre sur l'année 2013. En 2012, il était basé sur la croissance du* Fund From Operations – FFO *(résultat net part du Groupe, avant amortissement et plus-value de cession) retraité par action. En 2013, il était basé sur la croissance organique hors indexation, sur le taux de vacance courante et sur le ratio EBITDA/CA (retraité hors marge de promotion).*

## 12.4.5 Évolution du capital au cours des cinq dernières années

| | Nombre d'actions créées | Montant des variations de capital (en euros) | | Montants successifs du capital (en euros) | Nombre d'actions cumulé | Valeur nominale par action (en euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Nominal | Prime (1) | | | |
| **2010** | | | | | | |
| Options de souscription | 32 300 | 32 300 | 623 790 | 92 000 788 | 92 000 788 | 1 |
| **2011** | | | | | | |
| Actions gratuites | 32 502 | 32 502 | 32 502 | 92 033 290 | 92 033 290 | 1 |
| Annulation actions | 27 689 | 27 689 | (665 859) | 92 005 601 | 92 005 601 | 1 |
| Options de souscription | 17 225 | 17 225 | 338 830 | 92 022 826 | 92 022 826 | 1 |
| **2012** | - | - | - | 92 022 826 | 92 022 826 | 1 |
| **2013** | | | | | | |
| Actions gratuites | 26 343 | 26 343 | 23 041 | 92 049 169 | 92 049 169 | 1 |
| **2014** | - | - | - | 92 049 169 | 92 049 169 | 1 |

*(1) Constatée lors de l'augmentation de capital, avant tous prélèvements autorisés, le cas échéant, par l'Assemblée Générale.*

Aucune opération sur le capital n'est intervenue au cours du mois de janvier 2015.

## 12.4.6 Répartition du capital et des droits de vote

La répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2012, 2013 et 2014 ainsi qu'au 31 janvier 2015 est la suivante :

| | Situation au 31/12/2012 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Actions | | Droits de vote en Assemblée Générale [1] | |
| Actionnaires | nombre | % | nombre | % |
| Actionnaires de référence | 36 969 240 | 40,17 | 36 969 240 | 40,22 |
| *dont Groupe Casino [2]* | *36 969 014* | *40,17* | *36 969 014* | *40,22* |
| *dont autres actionnaires* | *226* | *0* | *226* | *0* |
| Groupe Generali [3] | 7 373 745 | 8,01 | 7 373 745 | 8,02 |
| Groupe Axa (SCI Vendôme Commerces – SA Stabilis) [4] | 2 282 299 | 2,48 | 2 282 299 | 2,48 |
| Autodétention [5] | 115 771 | 0,13 | 0 | 0 |
| Public | 45 281 771 | 49,21 | 45 281 771 | 49,27 |
| *dont au porteur* | *44 871 331* | *48,76* | *44 871 331* | *48,82* |
| *dont au nominatif* | *410 440* | *0,45* | *410 440* | *0,45* |
| | **92 022 826** | **100,00** | **91 907 055** | **100,00** |

| | Situation au 31/12/2013 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Actions | | Droits de vote en Assemblée Générale [1] | |
| Actionnaires | nombre | % | nombre | % |
| Actionnaires de référence | 36 969 240 | 40,16 | 36 969 240 | 40,27 |
| *dont Groupe Casino [2]* | *36 969 014* | *40,16* | *36 969 014* | *40,27* |
| *dont autres actionnaires* | *226* | *0* | *226* | *0* |
| Groupe Generali [3] | 7 373 745 | 8,01 | 7 373 745 | 8,03 |
| Autodétention [5] | 250 000 | 0,27 | 0 | 0 |
| Public | 47 456 184 | 51,56 | 47 456 184 | 51,70 |
| *dont au porteur* | *47 029 735* | *51,09* | *47 029 735* | *51,23* |
| *dont au nominatif* | *426 449* | *0,46* | *426 449* | *0,46* |
| | **92 049 169** | **100,00** | **91 799 169** | **100,00** |

| | Situation au 31/12/2014 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Actions | | Droits de vote en Assemblée Générale [1] | |
| Actionnaires | nombre | % | nombre | % |
| Actionnaires de référence | 36 969 240 | 40,16 | 36 969 240 | 40,25 |
| *dont Groupe Casino [2]* | *39 969 014* | *40,16* | *36 969 014* | *40,25* |
| *dont autres actionnaires* | *226* | *0* | *226* | *0* |
| Groupe Generali [3] | 7 373 745 | 8,01 | 7 373 745 | 8,03 |
| Autodétention [5] | 194 695 | 0,21 | 0 | 0 |
| Public | 47 511 489 | 51,62 | 47 511 489 | 51,72 |
| *dont au porteur* | *47 068 165* | *51,13* | *47 068 165* | *51,24* |
| *dont au nominatif* | *433 324* | *0,48* | *443 324* | *0,48* |
| | **92 049 169** | **100,00** | **91 854 474** | **100,00** |

| Actionnaires | Situation au 31/01/2015 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Actions | | Droits de vote en Assemblée Générale [1] | |
| | nombre | % | nombre | % |
| Actionnaires de référence | 36 969 240 | 40,16 | 36 969 240 | 40,24 |
| *dont Groupe Casino [2]* | *36 969 014* | *40,16* | *36 969 014* | *40,24* |
| *dont autres actionnaires* | *226* | *0* | *226* | *0* |
| Groupe Generali [3] | 7 373 745 | 8,01 | 7 373 745 | 8,03 |
| Autodétention [5] | 169 211 | 0,18 | 0 | 0 |
| Public | 45 536 973 | 51,64 | 45 536 973 | 51,74 |
| *dont au porteur* | *47 098 737* | *51,17* | *47 098 737* | *51,26* |
| *dont au nominatif* | *438 236* | *0,48* | *438 236* | *0,48* |
| | **92 049 169** | **100,00** | **92 049 169** | **100,00** |

*(1) Il s'agit du nombre de droits de vote en Assemblée Générale qui est différent de celui publié dans le cadre de la réglementation sur les franchissements de seuils (droits de vote théorique). En effet dans le cadre de la publication, chaque mois, du nombre total de droits de vote et du nombre d'actions composant le capital social, le nombre total de droits de vote est calculé, conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions autodétenues). L'écart entre les droits en Assemblée Générale et les droits de vote théoriques n'est pas significatif, 0,21 % au 31 décembre 2014 et 0,18 % au 31 janvier 2015.*

*(2) Au 31 décembre 2014, Casino, Guichard-Perrachon détient 0,03 % du capital et des droits de vote directement et 40,16 % du capital et 40,25 % des droits de vote indirectement à travers principalement de la société La Forézienne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 40,13 % du capital et 40,22 % des droits de vote.*
*Au 31 janvier 2015, Casino, Guichard-Perrachon détient directement 0,03 % du capital et des droits de vote et indirectement 40,16 % du capital (40,24 % des droits de vote) principalement à travers la société La Forézienne de Participations (filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino) qui détient, directement, 40,13 % du capital (40,21 % des droits de vote) de la Société.*

*(3) Actions détenues au porteur.*

*(4) Filiales du Groupe AXA (actions détenues au porteur).*

*(5) Cf. «Programme de rachat» dans la partie 4. «Vie boursière» (pages 64 à 67).*

Les principaux changements intervenus dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois dernières années sont les suivants :

- Dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle stratégie de Mercialys, présentée en février 2012, le Groupe Casino a ramené sa participation de 50,09 % du capital au 31 décembre 2011, à 40,17 % à fin 2012, conformément à ce qui avait été annoncé.
- En novembre 2012, les sociétés SCI Vendôme Commerces et Stabilis (Groupe Axa) ont déclaré détenir ensemble moins de 5 % du capital et des droits de vote.

Au 31 décembre 2014, les actions détenues directement et indirectement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 48,18 % du capital et 48,29 % des droits de vote en Assemblée Générale.

À la date du 31 janvier 2015, les actions détenues directement et indirectement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 48,18 % du capital et 48,27 % des droits de vote en Assemblée Générale.

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

Au cours de la période du 1er janvier 2014 au 31 janvier 2015, aucun actionnaire n'a déclaré un franchissement de seuil auprès de l'AMF.

Les pactes d'actionnaires relatifs aux actions de la Société sont présentés dans la partie 4. «Vie boursière» (cf. page 67). À la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

Les opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées ou étroitement liées en 2014 et du 1er janvier 2015 au 31 janvier 2015 sont les suivantes :

| Date | Personnes concernées | Type d'opération | Nombre d'actions | Montant (en euros) |
|---|---|---|---|---|
| 22/09/2014 | Ingrid NAPPI-CHOULET, Administrateur | Acquisition | 950 | 17 623 |

169 000 actions Mercialys sont détenues, au 31 décembre 2014, par les salariés de la Société ou les salariés des sociétés qui lui sont liées dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise du Groupe Casino.

À la connaissance de la Société, 108 actions Mercialys inscrites au nominatif étaient nanties au 31 décembre 2014.

## 12.4.7 Titres non représentatifs du capital

Néant.

# 12.5 HISTORIQUE

La société Mercialys a été constituée en 1999 sous la dénomination Patounor. Elle n'a eu aucune activité jusqu'en 2005.

Dans la continuation de la gestion active de son patrimoine immobilier et dans le but de valoriser ses actifs, le groupe Casino a souhaité réorganiser son patrimoine en transférant une partie de ses actifs immobiliers situés en France à une nouvelle société foncière, créée à cet effet et filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino, pouvant bénéficier du statut des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

C'est pourquoi, en 2005, il a été décidé de transférer à la société Mercialys, sans effet rétroactif, dans le cadre d'apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions (hors apports de titres), l'ensemble des murs des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes situées sur des sites hypermarchés et supermarchés du groupe Casino et des cafétérias ainsi que quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes loués à des tiers, détenus par le groupe Casino.

Ont été également transmis, dans le cadre de ces apports, les contrats accessoires à ces actifs et notamment les baux y afférents. Ont été en revanche exclus du périmètre de ces apports les murs dans lesquels sont situés les hypermarchés, supermarchés (à l'exception de quatre supermarchés) et la plupart des supérettes des enseignes du groupe Casino, les parkings et la quasi-totalité des stations-services attenant aux hypermarchés et supermarchés dont le groupe Casino conserve par ailleurs la propriété. En effet, le groupe Casino entendait conserver en direct l'ensemble des hypermarchés, supermarchés, parkings et stations-services attenants qu'il détient et qui représentent le cœur de son activité, ainsi que ses actifs non commerciaux (entrepôts et bureaux) et ne transférer à Mercialys que les actifs commerciaux de rendement que constituent les galeries marchandes.

Ces apports concernaient 146 des 147 actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société (un actif de petite taille ayant été acquis préalablement aux opérations d'apports).

Par ailleurs, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a fait apport à la société Mercialys de la propriété d'un centre commercial.

Ces opérations sont devenues définitives le 14 octobre 2005.

Le 12 octobre 2005, la société Mercialys a été introduite en Bourse dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne.

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) afin de bénéficier, à compter du 1er novembre 2005, d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus locatifs et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, et d'au moins 50 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

En 2006, la société L'Immobilière Groupe Casino a procédé à la cession de 10 935 000 actions par voie de cession de bloc auprès d'investisseurs institutionnels, ramenant ainsi la participation du groupe Casino de 75,29 % à 60,30 %. Dans ce cadre-là, la SCI Vendôme Commerces a accru sa participation et le Groupe Generali et Cardif Assurances Vie sont entrés dans le capital de la Société.

En rémunération de l'apport, par le Groupe Vindémia, filiale du groupe Casino, de 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.

## 12.6 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Mercialys exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux. À ce titre, Mercialys ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard de quelconques marques, brevets ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

# 12.7 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

**Responsable du document de référence**

**Éric Le Gentil,** Président-Directeur Général

## Attestation du responsable du document de référence

«J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et le rapport de gestion (cf. table de concordance figurant en page 321), présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 182 et 230 dudit document pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 et en page 317, en inclusion par référence, pour les exercices clos au 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2012.»

Fait à Paris

Le 10 avril 2015

Monsieur Éric LE GENTIL,

Président-Directeur Général

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- le document de référence de l'exercice 2012 qui a été déposé auprès de l'AMF, sous le numéro D.13-0297 en date du 5 avril 2013 et où figurent :
  - les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 147 à 186,
  - les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 187 à 214,
  - les informations financières aux pages 1 à 146 ;
- le document de référence de l'exercice 2013 qui a été déposé auprès de l'AMF, sous le numéro D.14-0294 en date du 4 avril 2014 et où figurent :
  - les comptes consolidés et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 151-196,
  - les comptes de la Société établis en normes françaises et les rapports général et spécial des Commissaires aux comptes correspondant aux pages 197 à 225,
  - les informations financières aux pages 3 à 150.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du document de référence.

# 12.8 RÈGLEMENT EUROPÉEN N° 809/2004 DU 29 AVRIL 2009 – TABLEAU DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent document, le tableau thématique suivant permet d'identifier les informations minimales requises par l'annexe 1 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 :

| | Pages |
|---|---|
| **1. Personnes responsables** | |
| 1.1. Responsable du document de référence | 316 |
| 1.2. Attestation du responsable du document de référence | 316 |
| **2. Contrôleurs légaux des comptes** | 91 |
| **3. Informations financières sélectionnées** | 23 |
| **4. Facteurs de risques** | 166 à 178 |
| **5. Informations concernant l'émetteur** | |
| 5.1. Histoire et évolution de la Société | |
| *5.1.1. Dénomination sociale* | 296 |
| *5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement* | 296 |
| *5.1.3. Date de constitution et durée de la Société* | 296 |
| *5.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable* | 296 |
| *5.1.5. Historique de la Société* | 314 et 315 |
| 5.2. Investissements | 35, 36, 38, 187, 206 |
| **6. Aperçus des activités** | 14 et 15, 50 |
| **7. Organigramme** | |
| 7.1. Description sommaire du Groupe | 159 |
| 7.2. Liste des filiales importantes | 160 à 163, 200, 252 |
| **8. Propriétés immobilières, Usines et Équipements** | |
| 8.1. Propriétés immobilières – immobilisations corporelles | 49 à 58, 206 |
| 8.2. Aspects environnementaux | 123 à 129 |
| **9. Examen de la situation financière et du résultat** | |
| 9.1. Situation financière | 18 à 20, 214, 215 |
| 9.2. Résultat d'exploitation | 26 à 34 |
| **10. Trésorerie et capitaux** | |
| 10.1. Informations sur les capitaux | 34, 210 |
| 10.2. Flux de trésorerie | 20, 187, 209, 214 à 217 |
| 10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement | 32 à 34, 214 à 215 |
| 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** | 315 |
| **12. Information sur les tendances** | 38 à 40 |
| **13. Prévisions ou estimations du bénéfice** | 38 à 40 |
| **14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale** | |
| 14.1. Composition des organes d'administration et de direction | 72 |
| 14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction Générale | 90 à 91 |
| **15. Rémunérations et avantages** | |
| 15.1. Rémunération versée et avantages en nature | 85 à 90 |
| 15.2. Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages | 213 |

| | Pages |
|---|---|
| **16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction** | |
| 16.1. Date d'expiration des mandats | 72 |
| 16.2. Contrats de services liant les membres du Conseil d'Administration à la Société ou à l'une de ses filiales | 90 à 91 |
| 16.3. Informations sur les Comités du Conseil d'Administration | 97 à 99 |
| 16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur | 93 |
| **17. Salariés** | |
| 17.1. Nombre de salariés | 130 |
| 17.2. Participations et stock-options | 307 |
| 17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital | 131 |
| **18. Principaux actionnaires** | |
| 18.1. Actionnaires détenant plus de 5 % du capital | 63, 311 à 313 |
| 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** | |
| **20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats** | |
| 20.1. Informations financières historiques | 18 à 20, 184 à 227, 232 à 253, 317 |
| 20.2. Informations financières pro forma | 26, 34, 191 |
| 20.3. États financiers | 184 à 227, 232 à 253 |
| 20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles | 182 à 183, 230 à 231, 317 |
| 20.5. Date des dernières informations financières | 31 décembre 2014 |
| 20.6. Informations financières intermédiaires et autres | n/a |
| 20.7. Politique de distribution des dividendes | 67 à 68 |
| 20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage | 176 |
| 20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale | 21, 26 à 33 |
| **21. Informations complémentaires** | |
| 21.1. Capital social | 307 |
| 21.2. Acte constitutif et statuts | 301 à 307 |
| **22. Contrats importants** | 151 à 158 |
| **23. Informations provenant de tiers, déclarations d'expert et déclaration d'intérêt** | 56 à 58 |
| **24. Documents accessibles au public** | 307 |
| **25. Informations sur les participations** | 162 et 163, 253 |

# 12.9 RAPPORT FINANCIER ANNUEL – TABLE DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent document de référence, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

| | Pages |
|---|---|
| Comptes sociaux | 232 à 253 |
| Comptes consolidés | 184 à 227 |
| Rapport de gestion | 321 |
| Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel | 316 |
| Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés | 230 à 231, 182 à 183 |
| Communication relative aux honoraires des contrôleurs légaux des comptes | 92 |
| Rapport du Président du Conseil d'Administration portant notamment sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques | 93 à 108 |
| Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques | 118 |

# 12.10 RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – TABLE DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent document de référence, les informations qui constituent le rapport de gestion du Conseil d'Administration prévu par les articles L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce :

| | Pages |
|---|---|
| Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé | 40 et 41 |
| Résultats de l'activité de la Société, de ses filiales et des sociétés qu'elles contrôlent | 13 à 44 |
| Indicateurs clés de performance | 23 |
| Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière | 13 à 44 |
| Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France | 159 |
| Dettes fournisseurs – Délai de paiement | 41 |
| Progrès réalisés ou difficultés rencontrées | 13 à 44 |
| Description des principaux risques et incertitudes | 166 à 178 |
| Indications sur l'utilisation des instruments financiers : objectifs, politique de la Société en matière de gestion des risques financiers | 219 |
| Informations sur les risques de marché (taux, change, actions) | 166, 214 |
| 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 | 40 |
| Évolution prévisible et perspectives d'avenir | 39 et 40 |
| Mode de Direction Générale de la Société | 84 |
| Mandats et fonctions des mandataires sociaux | 73 à 83 |
| Rémunération des mandataires sociaux | 85 à 90, 290 à 293 |
| Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société | 313 |
| Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale | 91 |
| Informations sociales et environnementales | 122 à 144 |
| Informations sur la politique du risque d'accident technologique | n/a |
| Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (et consolidés) | 190 et 191 |
| Principaux actionnaires et répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2013 | 63, 311 et 312 |
| Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique | 102 |
| État de la participation des salariés au capital social | 313 |
| Achat et ventes d'actions propres | 64 à 66 |
| Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat | 67 |
| Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices | 68 |
| Activités de la Société en matière de recherche et développement | 315 |
| Observations formulées par le Comité d'entreprise sur la situation économique et sociale | n/a |
| **Annexes** | |
| Tableau de suivi des délégations en matière d'augmentation de capital | 308 |
| Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices | 322 |
| Rapport du Président du Conseil d'Administration | 93 à 108 |

# ANNEXE
# RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Situation financière en fin d'exercice** | | | | | |
| - Capital social (en milliers d'euros ) | 92 049,2 | 92 049,2 | 92 022,8 | 92 022,8 | 92 000,7 |
| - Nombre d'actions émises | 92 049 169 | 92 049 169 | 92 022 826 | 92 022 826 | 92 000 788 |
| **Résultat global des opérations éffectuées (en milliers d'euros )** | | | | | |
| - Chiffre d'affaires hors taxes | 131 192,0 | 128 227,0 | 138 609,7 | 141 346,7 | 139 027,3 |
| - Résultat avant impots, participation des salariés, amortissements et provisions | 149 901,8 | 172 743,1 | 153 419,1 | 153 419,1 | 150 711,9 |
| - Impot sur les bénéfices | 0,0 | - 235,0 | 3 790,2 | 967,9 | - 1,8 |
| - Participation des salariés | 70,0 | 14,7 | 35,3 | 44,5 | 18,2 |
| - Résultat comptable après impôt | 126 583,8 | 145 997,1 | 129 092,0 | 141 928,7 | 125 528,0 |
| - Montant total distribué aux actionnaires | 114 141,0 | 106 777,0 | 83 740,8 | 111 347,6 | 115 921,0 |
| **Résultat global des opérations réduit à une seule action (en euros )** | | | | | |
| - Résultat après impots, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions | 1,63 | 1,88 | 1,6 | 1,8 | 1,6 |
| - Résultat après impots, participation des salariés, amortissements et provisions | 1,4 | 1,6 | 1,4 | 1,5 | 1,4 |
| - Dividende distribué à chaque action | 1,24 | 1,16 | 0,91 | 1,21 | 1,26 |
| **Personnel** | | | | | |
| - Nombre de salariés (équivalence plein temps) | 40,52* | 39,37* | 40,2 | 33,7 | 22,4 |
| - Montant de la masse salariale (en milliers d'euros ) | 4 904,6 | 3 582,9 | 3 781,2 | 3 469,5 | 2 380,8 |
| - Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales (en milliers d'euros ) | 2 028,3 | 1 670,5 | 1 644,7 | 1 417,8 | 941,6 |

** tous les contrats CDI/CDD/Alternants/stagiaires, source rapport actionnaires.*

# Notes

# Notes

Conception & réalisation : makheia sequoia

Crédit photos : Alfred Cromback.

Ce papier est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.

148, rue de l'Université
75007 Paris
Tél. : +33 (0)1 53 70 23 30
E-mail : contact@mercialys.com
www.mercialys.com

mercialys
L'Esprit Voisin.