MERCIALYS



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2019

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET LE RAPPORT INTÉGRÉ

SOMMAIRE

RAPPORT INTÉGRÉ 2

L'équipe dirigeante 3
Profil de la Société 6
Stratégie 8
Gouvernance 18
Performance 24

1 **COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE** 37

RFA 1.1 Rapport d'activité 38
RFA 1.2 Rapport financier 42
1.3 Patrimoine immobilier 60

2 **RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE** 69

RFA 2.1 Stratégie RSE de Mercialys 70
RFA 2.2 Énergie et gaz à effet de serre 75
RFA 2.3 Adaptabilité et résilience des actifs 78
RFA 2.4 Économie circulaire 79
RFA 2.5 Biodiversité 81
RFA 2.6 Accessibilité et connectivité 81
RFA 2.7 Bien-être, santé et sécurité des clients 82
RFA 2.8 Vie citoyenne et développement économique local 85
RFA 2.9 Chaîne de valeur responsable 86
RFA 2.10 Talents et diversité 91
RFA 2.11 Organisation et qualité de vie au travail 95
Annexes 97

3 **COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX** 117

RFA 3.1 Comptes consolidés 118
RFA 3.2 Comptes sociaux 176

4 **GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE** 213

RFA 4.1 Direction et contrôle de la Société 214
4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 243

5 **FACTEURS DE RISQUES** 273

RFA 5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques 274
RFA 5.2 Description et gestion des risques 280

6 **ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO** 297

6.1 Organisation opérationnelle 298
6.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino 298
6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys 305

7 **VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL** 313

7.1 Vie boursière 314
7.2 Capital et actionnariat 322

8 **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE** 335

8.1 Projets de résolutions 336

9 **INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES** 363

RFA 9.1 Informations sur la Société 364
RFA 9.2 Autres informations réglementaires 383
RFA 9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel 384
9.4 Tables de correspondance 387
9.5 Index thématique et glossaire 391

Le Document d'enregistrement universel peut être consulté et téléchargé sur le site
www.mercialys.fr

RFA Ce symbole identifie les informations qui constituent le Rapport financier annuel, devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

MERCIALYS



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2019

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET LE RAPPORT INTÉGRÉ

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 23/03/2020 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

AGENDA FINANCIER

20 avril 2020 (1)
Activité du 1er trimestre 2020

23 avril 2020
Assemblée générale

27 avril 2020 (2)
Détachement du dividende

29 avril 2020 (2)
Paiement du dividende

27 juillet 2020 (1)
Résultats du 1er semestre 2020

28 juillet 2020
Réunion d'informations financières

19 octobre 2020 (1)
Activité à fin septembre 2020

Avertissement

Ce rapport intégré est inspiré du cadre de référence établi par l'*International Integrated Reporting Council* (IIRC). Il couvre l'ensemble des entités consolidées dans le périmètre de Mercialys et contient, de par sa nature, des éléments et informations prospectifs.

Certaines déclarations figurant dans ce document peuvent se baser sur des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, projets ou objectifs. Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre la stratégie et les résultats réels de Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.

Prière de se référer au Document d'enregistrement universel de Mercialys pour l'exercice clos au 31 décembre 2019, qui figure sur le site Internet de la société www.mercialys.fr, et plus particulièrement au chapitre 5 « Facteurs de risque », afin d'obtenir une description des principaux facteurs de risque et incertitudes susceptibles d'avoir une influence sur les activités de la Société.

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

(1) Après Bourse / (2) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 23 avril 2020.

ÉDITO DU PRÉSIDENT, ÉRIC LE GENTIL

2019 a été une nouvelle année de franc succès pour Mercialys, avec d'excellents résultats tant sur le plan financier, extra-financier, qu'opérationnel.

Avec une croissance organique de ses loyers de +3,6 %, une hausse de son résultat des opérations (FFO) de +7,9 %, un dividende de 1,15 € par action offrant un rendement de 9,3 % sur le cours à fin décembre 2019, et un ratio d'endettement (LTV hors droits) maîtrisé de 39,5 %, Mercialys confirme une nouvelle fois la qualité de son portefeuille d'actifs, de sa gestion et son appartenance aux *leaders* sectoriels en Europe.

Ses avancées en 2019 sur le plan extra-financier ont également été remarquables, avec notamment la validation scientifique par la *SBTi* (1) de sa stratégie de lutte contre le réchauffement climatique, la poursuite de la certification *BREEAM-In-Use* (2) de son patrimoine, la sensibilisation de ses clients finaux et enseignes à ses thématiques RSE, et la transformation de son instance de direction en un nouveau Comité managérial intégrant 50 % de femmes.

Sur le plan opérationnel enfin, Mercialys a à nouveau exprimé en 2019 toute sa capacité d'anticipation des tendances sectorielles visant à inscrire ses sites dans les dynamiques commerciales de demain. Parmi ses nombreuses initiatives, soulignons le lancement d'une plateforme de livraison de plats à domicile depuis les restaurants des centres et l'ouverture d'un espace-pilote de *coworking*.

L'année 2020 débute par une crise sanitaire mondiale. Le Conseil d'administration de Mercialys, ainsi que sa Direction générale, assurent de leur totale mobilisation afin d'assurer la meilleure continuité de l'activité. Les mesures gouvernementales adoptées, bien que d'ampleur, permettent à plusieurs typologies d'enseignes locataires de Mercialys de rester ouvertes. Néanmoins, le confinement de la population impacte fortement la fréquentation des sites et interroge sur la solvabilité des commerçants et par extension la capacité de recouvrement des loyers. Dans ce contexte, les objectifs 2020 communiqués en février dernier par Mercialys sont caducs et seront actualisés lorsque les perspectives sur le contexte sanitaire pourront être éclaircies.

L'Assemblée générale annuelle 2020 se tiendra le 23 avril prochain. La santé et la sécurité de nos actionnaires, de nos équipes et de toutes nos parties prenantes, constituent notre priorité première. Je demande par conséquent aux actionnaires de poser, s'ils en ont, leurs questions au Conseil d'administration en amont de l'événement et de voter à distance les résolutions. L'ensemble des modalités pour ce faire sont rappelées dans la brochure de convocation à l'Assemblée générale. Ils peuvent également, s'ils le souhaitent, me donner pouvoir.

Sincères salutations,

Eric Le Gentil
Président du Conseil d'administration

> *« Mercialys a à nouveau exprimé en 2019 toute sa capacité d'anticipation des tendances sectorielles. »*

(1) L'initiative *Science Based Targets* (SBTi) est une organisation à but non lucratif qui évalue, sur la base de critères établis par des experts scientifiques, l'adéquation entre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre fixés par les entreprises et les recommandations du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'évolution du Climat (GIEC), afin de garantir que ces objectifs limitent bien la hausse des températures mondiales à 2 °C d'ici 2100 par rapport à 1990. / (2) *BREEAM* (*BRE Environmental Assessment Method*) est la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments faisant référence dans le monde. Il s'agit du standard en termes de certification de construction durable, sa méthode d'évaluation étant utilisée pour décrire au niveau international la performance environnementale d'un bâtiment. Le calcul de la performance environnementale en exploitation (*In-Use*) des bâtiments s'appuie sur 2 axes : l'*asset performance* (qualité intrinsèque de l'actif) et le *building management* (gestion de l'actif).

QUESTIONS AU DIRECTEUR GÉNÉRAL

VINCENT RAVAT, VOUS AVEZ IMPULSÉ LORS DE VOTRE NOMINATION UNE NOUVELLE VISION STRATÉGIQUE. COMMENT S'EST-ELLE MATÉRIALISÉE EN 2019 ?

Notre activité se confronte à un changement des attentes des clients et des modes de consommation. Constatant que celui-ci s'accélère, j'ai souhaité mettre Mercialys dans les meilleures dispositions pour y répondre.
Je crois aux fondamentaux du commerce physique et à son rôle structurant sur les territoires. Je crois également à son adaptation incrémentale aux évolutions actuelles et non à une rupture abrupte des modèles historiques.

Cette adaptation est incarnée chez Mercialys par les 5 piliers stratégiques révélés début 2019. Le but est de renforcer les caractéristiques qui font le succès de nos centres, en mettant l'accent sur des dimensions servicielles, d'ancrage sociétal et de consolidation des flux locaux sur les territoires.

Avec l'inauguration de plusieurs projets pilotes visant à accroître la multifonctionnalité des sites et à les intégrer dans la chaîne logistique du dernier kilomètre, nous confortons Mercialys à la pointe de l'innovation en matière d'immobilier commercial.
Le perfectionnement en parallèle de notre écosystème marketing et serviciel digital, au service d'une relation-clients toujours plus personnalisée, l'inscrit dans des dynamiques fondamentales et structurantes du commerce de demain.

MERCIALYS PRÉSENTE UNE TRÈS FORTE DYNAMIQUE RSE. COMMENT PARVENEZ-VOUS À CONCILIER LES ATTENTES DIVERGENTES DE VOS PARTIES PRENANTES ?

Mercialys est une société engagée, comme en témoigne sa démarche RSE primée depuis plusieurs années. Son portefeuille d'actifs multi-local et sa position au cœur des zones de chalandise lui permettent une bonne compréhension des différents besoins et urbanités.

Tout le défi réside dans l'intégration :
1/ d'attentes de consommateurs à la recherche constante de nouveauté et d'immédiateté ;
2/ d'exigences environnementales et sociétales croissantes des territoires ;
3/ des temps structurellement longs qu'imposent des développements immobiliers pérennes et responsables.
Nos initiatives allient donc un équilibre entre, essentiel de la consommation de base et rotation des *mix* marchands, projets RSE et investissements rationnels au service d'un aménagement territorial équitable entre les acteurs.

L'intégration cette année, par le Conseil d'administration, dans la rémunération variable long terme des dirigeants d'un critère RSE quantifiable à hauteur de 20 %[1], marque sa volonté d'intégration de toutes ces thématiques et d'alignement des intérêts.

L'ANNÉE EN COURS VA-T-ELLE CONSTITUER UN TOURNANT POUR MERCIALYS ?

Le début de l'année 2020 est extrêmement perturbé par l'épidémie de coronavirus. Les priorités de Mercialys à ce stade sont de protéger ses équilibres bilanciels, assurer la sécurité de son personnel et de ses clients, et dialoguer avec ses enseignes à la recherche de solutions pérennisant l'activité de chacun. Tous nos efforts sont actuellement dédiés à la gestion de cette situation et à la recherche des conditions permettant à Mercialys de faire face aux nouveaux paradigmes d'un environnement économique et social qui en sortira probablement bouleversé.

Une grande qualité de Mercialys est son agilité et notamment sa capacité d'adaptation. Ma volonté est de continuer à instiller cette culture entrepreneuriale, faite de flexibilité, d'ambition partagée et de liberté d'initiative au service de l'innovation et de la création de valeur. Capitalisant sur notre excellence opérationnelle, à l'origine depuis des années de résultats dans les plus hauts standards sectoriels, nous continuerons à évoluer, à nous enrichir des idées de nos collaborateurs et de nos clients, à tester des concepts et à rechercher des schémas de partenariats et d'investissements novateurs. Nous poursuivrons également notre stratégie RSE avec la fixation de nouveaux plans d'actions et objectifs quinquennaux, en l'inscrivant toujours plus au cœur de notre modèle.

(1) Sous condition d'approbation par l'Assemblée générale du 23 avril 2020 de la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice 2020.



« Une grande qualité de Mercialys est son agilité et notamment sa capacité d'adaptation. Ma volonté est de continuer à instiller cette culture entrepreneuriale, faite de flexibilité, d'ambition partagée et de liberté d'initiative au service de l'innovation et de la création de valeur. »

85 %
de marge d'EBITDA

3 634 M€
de valeur de patrimoine
(droits inclus)

469 M€
de projets de développement

MERCIALYS EN QUELQUES MOTS

Mercialys est une société foncière créée en 2005 et spécialisée dans la gestion et la valorisation d'actifs commerciaux.

Avec 47 centres commerciaux et 6 actifs de centre-ville [1] à fin décembre 2019, la Société est l'un des acteurs de référence des centres commerciaux en France. Sur les 844 000 m² de son patrimoine, elle accueille plus de 900 enseignes internationales, nationales et locales et plus de 100 millions de visiteurs par an.

Le portefeuille d'actifs de Mercialys est majoritairement constitué de sites commerciaux *leaders*, tous situés en France métropolitaine et d'outre-mer. Ces sites sont localisés sur des zones présentant des évolutions démographiques et de revenus sensiblement supérieures à la moyenne nationale, et en grande majorité sur des agglomérations de taille intermédiaire.
Ces géographies sont au cœur de la stratégie d'investissement et d'arbitrage de la Société depuis une décennie et permettent à ses actifs, au-delà de leur qualité intrinsèque, de bénéficier de sous-jacents socio-économiques porteurs et d'une intensité concurrentielle moins marquée.

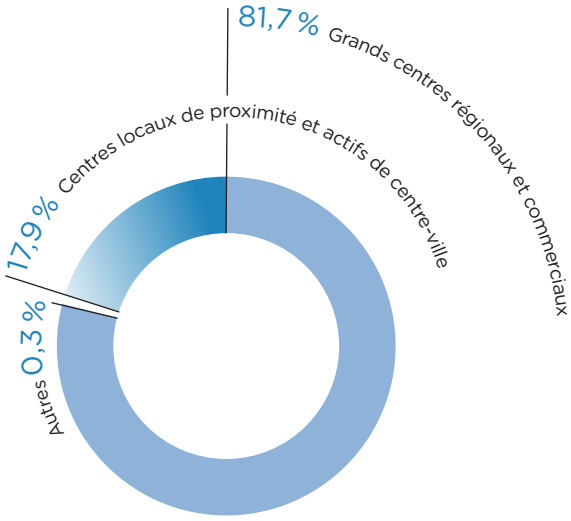
L'organisation opérationnelle de Mercialys est souple et multi-locale. Elle s'articule autour de fonctions centrales situées au siège et d'effectifs localisés sur le terrain, chaque site disposant d'au moins un directeur de centre exerçant sous le contrôle d'un directeur de zone. La Société externalise par ailleurs, *via* des mandats et une convention de prestation de services, une partie de ses activités support, notamment la gestion locative et technique de ses centres commerciaux.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE[2]



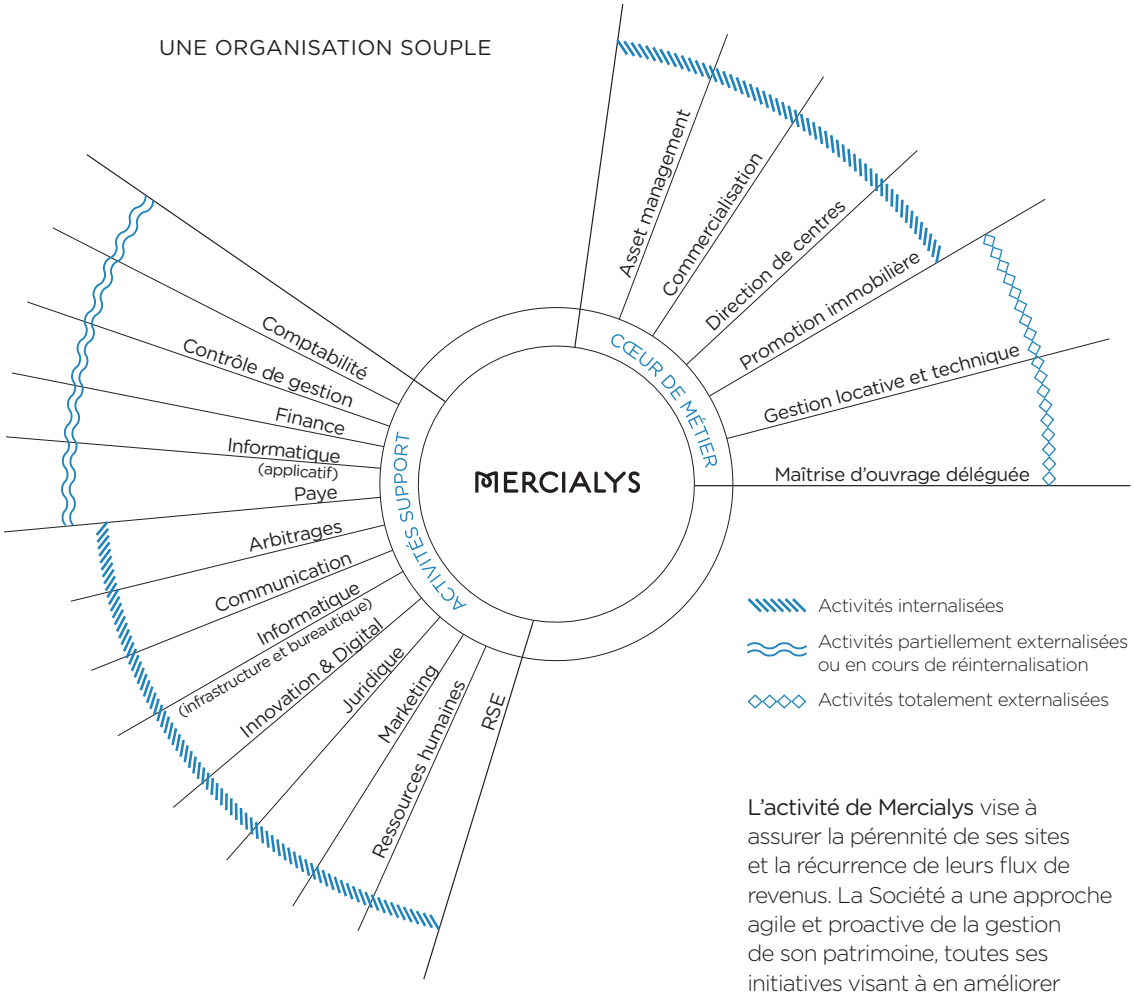
RÉPARTITION DES ACTIFS PAR NATURE

En % de la valeur totale du patrimoine droits inclus



(1) Auxquels s'ajoutent 5 actifs diffus. / (2) Hors actifs diffus.

UNE ORGANISATION SOUPLE



111
salariés

41 %
de collaborateurs en région

75 %
de participants au télétravail(1)

NOS VALEURS

Proximité
Agilité
Engagement
Innovation

NOTRE MISSION

Faciliter le quotidien des clients

NOTRE VISION

Offrir des centres commerciaux à taille humaine, ancrés au plus près des territoires et créateurs de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes

L'activité de Mercialys vise à assurer la pérennité de ses sites et la récurrence de leurs flux de revenus. La Société a une approche agile et proactive de la gestion de son patrimoine, toutes ses initiatives visant à en améliorer la commercialité, la durabilité et la valorisation.
Pour ce faire, Mercialys développe depuis sa création une stratégie commerciale dynamique, adaptant ses *mix* marchands à chacune de ses zones de chalandise et aux évolutions régulières des attentes des consommateurs.
Elle mène également une stratégie de développement et de rotation de portefeuille continue et sélective. Elle investit, d'une part, dans des actifs modulaires et respectueux de leur empreinte environnementale et cède, d'autre part, ses sites arrivés à maturité pour réallouer ces fonds notamment à son portefeuille de projets.
Enfin, en tant que foncière commerciale *leader*, Mercialys assure un rôle important de façonnement du tissu urbain et d'interaction avec les commerçants, les clients finaux et les autorités et associations locales. Cette responsabilité économique et sociétale large l'incite à toujours rester à l'écoute de ses parties prenantes et à exercer son activité dans le plus grand respect de l'éthique et des principes déontologiques.

(1) Parmi les salariés éligibles.

DYNAMIQUES DE LA CONSOMMATION ET DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

En tant que foncière commerciale, l'activité de Mercialys se situe à la croisée de deux secteurs clés de l'économie française : le commerce et l'immobilier. Ses enjeux sont dès lors liés à : 1/ sa compréhension des évolutions des modes de consommation des clients finaux et sa faculté d'adaptation aux besoins des enseignes locataires ; 2/ sa maîtrise de l'outil immobilier et plus particulièrement sa capacité à le faire évoluer en cohérence avec son positionnement d'acteur local, la nouvelle conception des espaces urbains et les défis liés à la transition écologique.

Une polarisation des flux

Sous l'effet des évolutions sociologiques, démographiques et technologiques qui entraînent de nouveaux modes de vie, usages et mentalités, l'immobilier et le commerce sont des secteurs en profonde mutation.

Cette transformation constitue pour les foncières une opportunité, à condition de bien identifier et comprendre les sous-jacents complexes de ces mouvements. Forte de son expérience et à l'écoute de ses parties prenantes, Mercialys dispose de cette compréhension fine des dynamiques plurielles à l'œuvre.

Du fait des contraintes de mobilité, des dynamiques particulières d'aménagement territorial et des choix de vie des français, on observe une triple polarisation. Ces polarisations sont directement liées à la prépondérance de certaines formes de locomotion et de préférences résidentielles divergentes en fonction des typologies d'urbanisation. Elles engendrent des modalités très distinctes d'accès à la consommation et caractérisent chaque zone de chalandise à travers le territoire, nécessitant des analyses et une approche au cas par cas de l'immobilier commercial.

POLARISATION DES TERRITOIRES

La croissance de la population, de l'emploi et des richesses tend à se concentrer en Ile-de-France et dans les zones littorales et frontalières du pays.

POLARISATION VERS LA PÉRIPHÉRIE

En dehors de l'Île-de-France et des très grandes agglomérations, cette croissance tend à se concentrer en périphérie des villes, aux dépends des centres-villes.

POLARISATION SUR LES ZONES MAÎTRESSES

Dans ces agglomérations de taille intermédiaire, la consommation se concentre sur des zones commerciales dominantes de périphérie, qui concentrent implantation des enseignes et fréquentation préférentielle des consommateurs.

Des attentes divergentes

Les différentes attentes et pratiques des habitants des très grandes agglomérations et des agglomérations intermédiaires françaises peuvent être schématisées ainsi :

	HABITAT	MOBILITÉ	CONSOMMATION
TRÈS GRANDES AGGLOMÉRATIONS	• Intensif et axé sur la centralité • Collectif • Espaces de vie réduits, limitant notamment la capacité de stockage	• Important réseau de transports en commun et recours aux flux doux • Diminution du nombre de détenteurs de voitures, dans un contexte de politiques publiques contraignantes à l'égard de ce moyen de locomotion	• Fragmentation dans le temps et dans l'espace • Multiplication des parcours d'achat • Moindre fidélité commerciale
AGGLOMÉRATIONS INTERMÉDIAIRES	• Extensif et axé sur la périphérie • Individuel pavillonaire • Espaces de vie plus importants, permettant notamment le stockage	• Maillage territorial plus faible des transports en commun, dans un contexte de politiques publiques de rationalisation du réseau • Recours quasi-systématique et quotidien à la voiture et moindre utilisation des flux doux au regard des distances à parcourir	• Concentration dans des zones maîtresses • Augmentation de la récurrence • Appétence pour les produits locaux

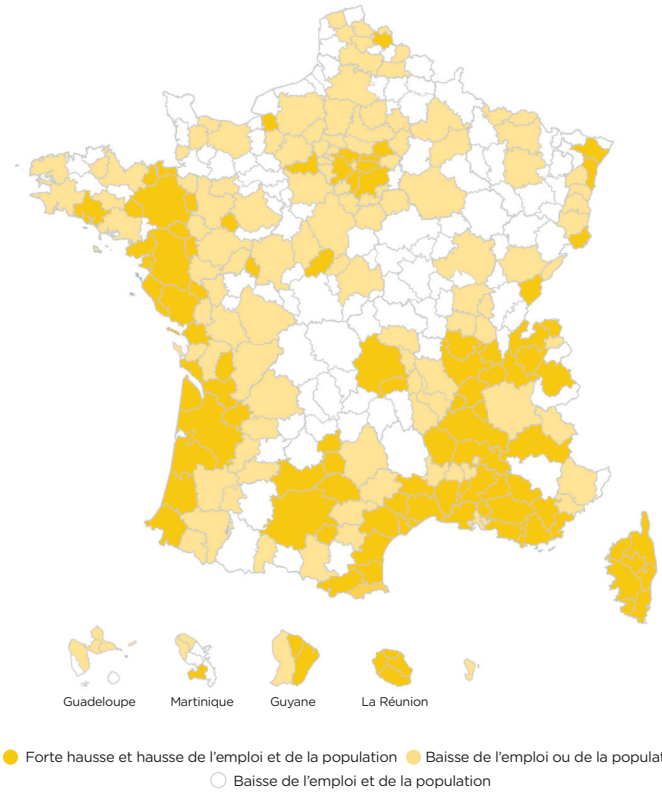
D'autres facteurs impactent également les attentes des consommateurs, par exemple :

• les particularismes régionaux français : les consommateurs des différentes régions ne recourent pas exactement aux mêmes produits et services ;

• les disparités socio-économiques entre les régions : les récentes manifestations témoignent des clivages sociaux qui traversent le pays et sous-tendent des divergences de niveau de confort financier et d'attentes sociétales et environnementales.

Il en résulte que les besoins des consommateurs sont localisés, spécifiques et différenciés. Leur compréhension et adressage via des offres marchandes adaptées est une condition *sine qua non* à la performance dans l'immobilier commercial. Ainsi, une variété de formats commerciaux et positionnements concurrentiels peuvent exister, leur pérennité reposant sur leur capacité à apporter une juste réponse à des attentes-clients ciblées, et pas sur leur taille.

DYNAMIQUE SOCIO-ÉCONOMIQUE DES RÉGIONS FRANÇAISES(1)



(1) source: Insee

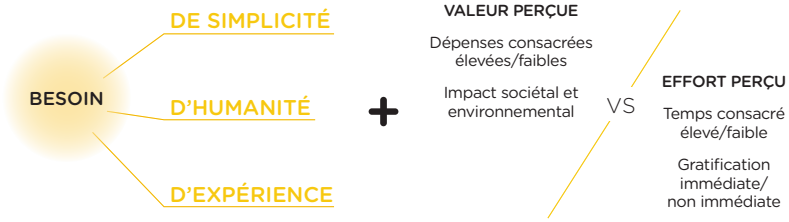
Comprendre les besoins des consommateurs

Qu'ils habitent de très grandes agglomérations ou des agglomérations intermédiaires, la plupart des consommateurs français se retrouve autour d'une matrice de choix alliant la satisfaction de 3 besoins fondamentaux et un arbitrage continuel entre la valeur perçue d'un bien ou d'un service et l'effort nécessaire pour l'acquérir. Sur cette base, ils déterminent le chemin de moindre résistance entre leur besoin et sa satisfaction, et cela indépendamment de la nature physique ou virtuelle des canaux de distribution, les progrès technologiques ayant rendus les consommateurs fondamentalement omnicanaux.

Dans un pays où plus de 50% de la consommation provient des transferts sociaux, l'accessibilité prix est un déterminant fondamental des décisions d'achat.
Des considérations secondaires peuvent s'y ajouter, sur la base de sous-jacents rationnels propres à la sensibilité de chacun.

Ainsi, concernant la consommation alimentaire par exemple, bien que les produits biologiques emportent l'adhésion des consommateurs, peu en achètent pour des raisons de moyens. Par ailleurs, l'achat d'aliments biologiques s'explique tant par des convictions environnementales que par les inquiétudes sanitaires générées par l'origine ou le traitement des produits proposés et donc un souhait des clients de protéger leur santé. De même, l'achat de produits alimentaires en vrac ou émanant de circuits courts trouve autant sa source dans une démarche personnelle de réduction des emballages et de l'empreinte carbone des produits consommés, que dans une recherche de produits à moindre coût.
Il est donc nécessaire, pour pouvoir offrir à chaque client une solution personnalisée, d'être en mesure de capter ses attentes, ce qui implique de lui être attentif et notamment d'éviter les recours aux approches marketing et commerciales traditionnelles indifférenciées.
Ceci est valable pour un centre commercial comme pour une enseigne, indépendamment de sa taille, de sa renommée ou de son secteur d'activité.

MATRICE DE CHOIX DES CONSOMMATEURS



Adapter son offre

Les nouvelles technologies constituent des outils précieux, car elles multiplient les occasions de contact et d'échange avec les consommateurs. La digitalisation des points de vente est une évolution nécessaire pour accompagner leurs nouvelles attentes. Elle ne saurait toutefois remplacer l'expérience en magasin. Cette dernière et le contact humain qu'elle implique constituent en effet le déterminant principal de la préférence des consommateurs pour les points de vente physiques. D'où l'importance pour les enseignes de moderniser leur concept en faveur d'interactions humaines plus qualitatives, audacieuses et différentiantes, dans un usage très encadré des données personnelles.

Même s'ils plébiscitent les services, les consommateurs refusent par ailleurs en très grande majorité de payer le coût inhérent à la livraison de biens à domicile, compliquant la résolution de l'équation économique de la logistique du dernier kilomètre. Et ce, tout particulièrement dans les agglomérations intermédiaires où l'urbanisme extensif périphérique complique l'atteinte d'effets d'échelle. Dans ces zones, la livraison depuis les magasins (*ship from store*) apparait comme l'option financièrement la plus soutenable, alors que les réponses techniques sans surcoût humain à la problématique de la livraison du dernier kilomètre (voitures autonomes et livraison par drones notamment) ne sont pas viables à horizon visible.

Enfin, la recherche croissante ces dernières années par les consommateurs de conseils-produits a engendré leur préférence pour les offres spécialisées. Cette spécialisation s'impose désormais aux enseignes de tout secteur, conduisant à une rationalisation des positionnements marketing, la constitution de réelles expertises clients et une réallocation des ressources. Cette tendance est bien illustrée par le recentrage, en cours ou ambitionnée, de plusieurs distributeurs alimentaires autour de leur activité historique, et par le succès rencontré par les moyennes surfaces spécialisées dans le sport, les loisirs, ou l'équipement de la maison.

UNE STRATÉGIE ET UN POSITIONNEMENT ADAPTÉS À CES RÉALITÉS

Dans un contexte concurrentiel qui s'accentue pour le commerce physique, l'enjeu pour les acteurs réside dans leur capacité à répondre, actif par actif, aux besoins des consommateurs locaux.

À mesure que les parcours client se complexifient, les acteurs gagnants, enseignes comme centres commerciaux, se distinguent par :
- un **positionnement clair** et une **identité forte**
- un accent mis sur la **transparence** et la **qualité des produits**
- une culture du commerce plus **local** et **responsable**
- une logistique **fluide** et **omnicanale**

C'est en ce sens que Mercialys développe ses actifs depuis sa création, construisant des destinations commerciales *leaders*.
La surperformance durable de la Société s'explique par sa proposition de valeur : offrir aux clients finaux des enseignes, *via* un réseau de centres commerciaux à taille humaine et solidement ancrés dans leur réalité locale, la certitude de trouver l'essentiel des produits qu'ils consomment, et pouvoir ainsi satisfaire immédiatement leurs besoins dans un acte d'achat rapide, simple et humain, à un juste rapport qualité/prix.

3 savoir-faire historiques
générateurs d'avantages concurrentiels

SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER
Un portefeuille d'actifs immobiliers évolutifs et modulaires.

SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL
Un concept commercial adaptatif et omnicanal

SAVOIR-FAIRE RSE
Une puissante dynamique responsable avec un fort ancrage territorial

5 nouveaux axes stratégiques
pour inventer l'immobilier commercial de demain

La Société présente une capacité avérée d'innovation. Mercialys a en effet été précurseur d'une multitude de pratiques devenues ensuite sectorielles, telles que le Commerce Éphémère, l'identité commerciale unique, les programmes de fidélité dématérialisés, ou la réduction des surfaces des hypermarchés. Cette capacité à anticiper les tendances s'est incarnée en 2019 par la publication de 5 nouveaux axes stratégiques de transformation des sites. Ceux-ci visent à capitaliser sur les caractéristiques du portefeuille pour répondre au changement de paradigme du secteur. Déclinés en de nombreux chantiers opérationnels concrets, ils mobilisent l'ensemble des salariés réunis en équipes-projets pluridisciplinaires, avec une approche pragmatique en *test and learn*.

AXE 1 CONNAISSANCE ET PERSONNALISATION
Multiplier les interactions personnalisées avec les enseignes et les clients finaux, via le perfectionnement de l'écosystème digital et serviciel propriétaire de la Société.

AXE 2 ADAPTATION DE L'OFFRE ET DES SERVICES
Mieux diversifier l'offre des centres en y intégrant notamment plus de services, de loisirs et des circuits non-marchands, pour un parcours client enrichi et différenciant.

AXE 3 MULTIFONCTIONNALITÉ
Dépasser l'usage traditionnel des centres pour en faire des lieux de mixité fonctionnelle, valorisant des espaces jusqu'ici non destinés à la commercialisation et intégrant l'aspiration des parties prenantes locales à une limitation de l'étalement urbain.

AXE 4 ACTEUR DU DERNIER KILOMÈTRE
Développer des services intégrant les centres dans la chaîne logistique du dernier kilomètre, capitalisant sur la maturité digitale de Mercialys pour catalyser la dimension omnicanale des sites.

AXE 5 ANCRAGE MULTI-LOCAL
Inscrire les centres dans une approche du commerce et de la consommation plus responsable et durable, localement adaptée, en explorant des concepts alternatifs et en multipliant les événements extra-commerciaux sur site pour en consolider la légitimité et la centralité.

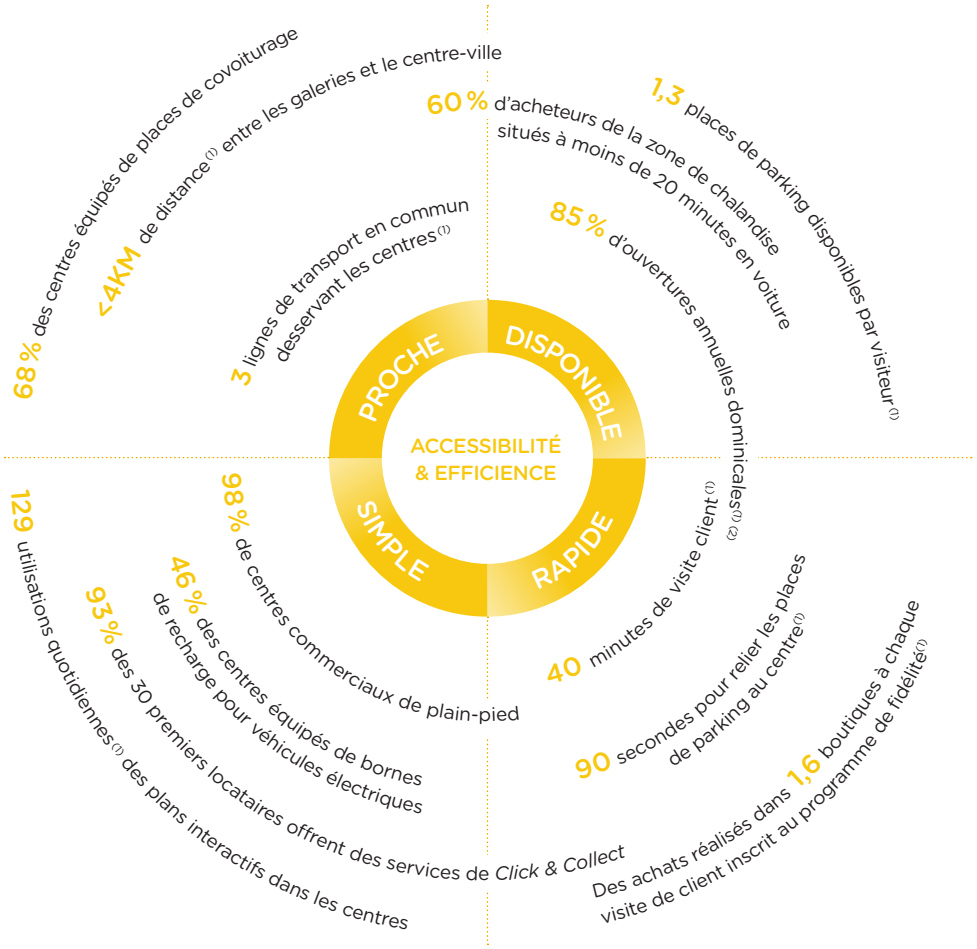
SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Un portefeuille d'actifs immobiliers évolutif et modulaire

Le premier avantage concurrentiel de Mercialys réside dans son savoir-faire immobilier éprouvé, lui permettant de détenir un portefeuille d'actifs *leaders*. La conception de ses centres répond aux spécificités urbanistiques des agglomérations de taille intermédiaire et repose sur deux facteurs clés de succès caractéristiques d'un parcours d'achat simple et sans friction : l'accessibilité et l'efficience.

L'ACCESSIBILITÉ passe par la conception des sites mais également par leur position géographique privilégiée. Ainsi, les actifs de Mercialys sont toujours situés au cœur de leur zone de chalandise primaire et non loin des centres-villes, sont extrêmement bien desservis, proposent des horaires d'ouverture étendus, un stationnement optimisé, un fléchage précis au sein des galeries, etc.

L'EFFICIENCE fait référence tant à l'efficacité de l'acte d'achat permise par ces actifs qu'à la capacité de Mercialys à les faire évoluer rapidement. Leur modularité leur permet de toujours répondre au mieux aux besoins des enseignes et des clients finaux, asseyant leur position centrale au sein de leur zone de chalandise.

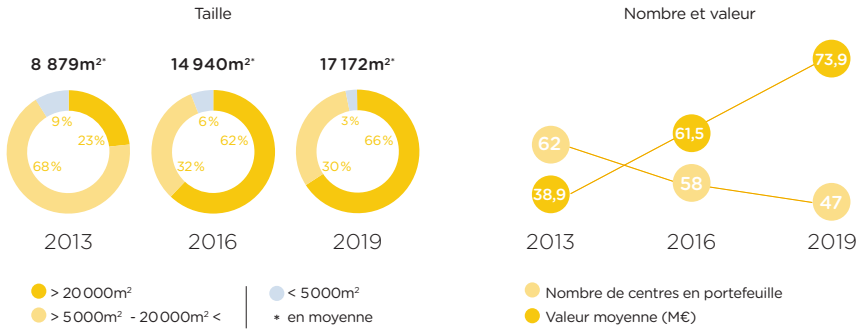


(1) En moyenne. / (2) Dont GSA.

Pour alimenter son excellence immobilière, Mercialys mène depuis des années une stratégie dynamique de rotation d'actifs. Celle-ci consiste à arbitrer des sites, en cédant ceux arrivés à maturité selon les critères de la Société, et en réinvestissant de façon sélective sur ceux présentant un potentiel de développement résiduel.
Ce recyclage du capital permet à Mercialys d'assurer son développement, tout en maintenant un niveau d'endettement mesuré.
À fin décembre 2019, le portefeuille de la Société intègre 58 actifs, valorisés 3 634,4 millions d'euros droits inclus. Ses centres commerciaux présentent une taille moyenne de 17 172 m² et une valeur moyenne de 73,9 millions d'euros droits inclus, en hausse sensible depuis 2005.
Ce portefeuille est essentiellement constitué de sites :
• *leaders* ou co-*leaders* sur leur zone de chalandise, *i.e.* appartenant aux zones maîtresses de consommation des agglomérations ;
• situés dans des régions dynamiques de France métropolitaine et d'outre-mer ;
• présentant un potentiel de développement immobilier et commercial.
Ce recentrage du patrimoine autour d'un nombre limité de centres présentant une taille critique permet la mise en place d'une gestion d'actifs optimisée à l'origine également du *leadership* sectoriel de Mercialys en termes de profitabilité.

RÉPARTITION DES CENTRES COMMERCIAUX DE MERCIALYS

(en % de leur valeur droits inclus)



CARACTÉRISTIQUES DES ZONES D'IMPLANTATION DES CENTRES COMMERCIAUX DE MERCIALYS

86 %(1)
proportion de centres situés au sein de la 1re ou 2nde zone commerciale de leur zone de chalandise
(1) De la valeur d'expertise droits inclus.

	Croissance démographique (1)	Croissance du revenu disponible brut par habitant(1)
Exposition géographique de Mercialys(2)	+ 6,95 %	+ 18,13 %
Moyenne France(3)	+ 5,00 %	+ 15,76 %
Surperformance	195 pb	237 pb

(1) Sur la période 2005-2015, dernières données intégralement disponibles de l'Insee. / (2) Pondérée par les surfaces. / (3) France métropolitaine.

Guidée par la création de valeur, Mercialys investit de manière toujours sélective et rationnelle. Ses projets de développement suivent une stricte logique de renforcement de la commercialité des sites et de consolidation de leur position dominante. La Société dispose à fin 2019 d'un portefeuille de projets profond et flexible de 468,6 millions d'euros, articulé autour de :
• projets de requalification d'espaces commerciaux (réduction notamment d'espaces d'hypermarchés pour y installer de nouvelles boutiques et moyennes surfaces) ;
• projets de création de nouvelles surfaces commerciales (extension de galeries, construction de *retail parks* et de *food courts*) ;
• projets urbains mixtes (rénovation et redéveloppement d'actifs commerciaux existants autour d'une mixité fonctionnelle et programmatique).

Des projets portant sur **26 DES 53** centres commerciaux et actifs de centre-ville de la Société.

Des projets **SÉCABLES** et **PHASABLES**, permettant des mises en chantier et des délais d'exécution rapides.

Des projets exclusivement sur des sites **EXISTANTS** (*brownfield*), présentant un profil de risque totalement **MAÎTRISÉ**.

PORTEFEUILLE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DE MERCIALYS

(en millions d'euros)

	Investissement total	Rendement net cible	Date de livraison
Projets engagés	11,3	7,1 %	2020
Projets maîtrisés	218,9	6,8 %(1)	2021/25
Projets identifiés	238,4	7,0 %(1)	2022/26
Total des projets	468,6	6,9 %(1)	2020/26

(1) Hors impact des projets urbains mixtes, pouvant également générer des marges de promotion immobilière.

SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL

Un concept commercial adaptatif et omnicanal

Le deuxième avantage concurrentiel de Mercialys réside dans son savoir-faire commercial, qui vise à assurer la parfaite adéquation de son offre de produits et services avec les besoins des enseignes et des clients finaux. Elle s'appuie sur deux facteurs clés de succès majeurs : l'équilibre et l'adaptabilité.

L'ÉQUILIBRE se réfère tout d'abord à la présence d'une offre *core* de produits grands publics (*i.e.* des 20 % des références consommées 80 % du temps) sur les sites de Mercialys, visant à satisfaire l'essentiel des besoins clients dans le respect de l'accessibilité prix/produits centrale aux arbitrages de consommation. Il se retrouve également dans la constitution de *mix* marchands diversifiés, tant en termes d'exposition sectorielle qu'à une typologie d'enseignes ou à une marque spécifique, conférant une forte résilience aux actifs.

L'ADAPTABILITÉ caractérise la capacité de ces *mix* à évoluer selon les besoins changeants des zones de chalandise, des habitudes de consommation, des périodes de l'année, etc. Le Commerce Éphémère constitue sur ce point une source intarissable d'innovation commerciale et de différentiation des centres, en complément des baux traditionnels. Par une rotation régulière des locataires et des concepts, il contribue à dynamiser les *mix* marchands, garantissant de nouvelles découvertes à chaque visite. L'adaptabilité c'est également la compréhension et la satisfaction par Mercialys des attentes des clients de manière toujours plus précise et individualisée.

Répartition des loyers contractuels en base annualisée par secteur d'activité

Équipement de la personne	31 %
Grandes surfaces alimentaires	26 %
Culture, cadeaux et sport	14 %
Santé et beauté	11 %
Restauration	8 %
Équipement du ménage	6 %
Services	3 %



(1) En moyenne. / (2) En conformité avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD).

L'excellence commerciale de Mercialys se nourrit d'une anticipation des dynamiques des zones de chalandise et de l'appréhension toujours plus fine des attentes des consommateurs permise notamment par le développement d'outils digitaux.
La Société dispose à ce titre d'un puissant écosystème omnicanal placé sous la marque unique ombrelle de ses sites : G La Galerie.
Cet écosystème intègre une plateforme centralisée de marketing et de services à destination des enseignes et des clients finaux.
Il permet de faire converger les parcours d'achat physique et digital, constituant un outil robuste de captation des attentes, d'analyse prédictive, d'affinage du parcours client, de communication personnalisée, de fidélisation et de fluidification des échanges entre Mercialys, les enseignes et les consommateurs.
Il complète les nombreuses animations et actions marketing physiques menées dans les galeries, le tout pour un coût très inférieur à celui d'une approche individualisée par centre. L'ensemble des outils marketing et serviciels de Mercialys sont par ailleurs propriétaires, permettant à la Société de s'affranchir de l'escalade des dépenses nécessaires pour acheter du trafic auprès des géants de l'Internet (GAFAs[1]).

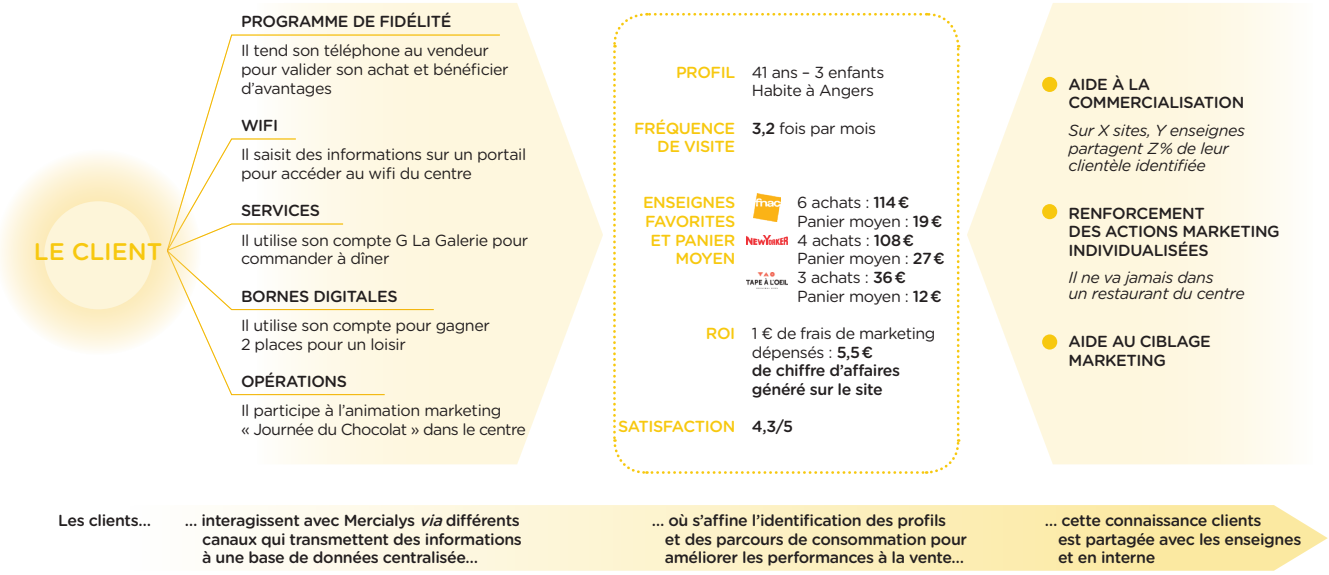
G La Galerie

- Un concept architectural et une marque **UNIQUE**
- Des **SERVICES** et un **ÉCOSYSTÈME DIGITAL** intégré B to B et B to C
- Des campagnes marketing **NATIONALES** autour d'une identité forte avec une déclinaison **LOCALE** des événements et animations

L'écosystème G La Galerie permet de développer une connaissance extrêmement fine des besoins clients et donc d'individualiser l'offre commerciale qui leur est adressée. Ceci assure une meilleure satisfaction de leurs attentes et une expérience d'achat plus engageante, au service de la fréquentation des centres, de leur différenciation et du chiffre d'affaires des enseignes.
Comme illustré par le schéma ci-dessous, les actions marketing de Mercialys visent à profiter de chaque point de contact avec un client, physique comme digital, pour collecter des informations et enrichir son profil[2]. À ce jour, Mercialys connaît 20 % en moyenne des clients uniques de chaque zone de chalandise pour les 33 centres pleinement équipés du dispositif G La Galerie.
Cette connaissance clients repose sur de nombreux critères et notamment la fréquence de visite, le niveau de satisfaction et les enseignes fréquentées. Depuis 2018, Mercialys peut également avoir accès aux paniers moyens d'achat des clients, quelle que soit l'enseigne.

Cette amélioration de la compréhension des attentes et habitudes constitue un vecteur puissant d'augmentation de la fidélité des clients. Ces données permettent en effet un ciblage fin dans le cadre des communications sur les animations des centres et offres spécifiques des enseignes, améliorant les taux de retour clients en magasin.
Par ailleurs, la base de données de Mercialys permet d'apprécier le trafic des centres boutique par boutique. Chaque centre est en effet en mesure de partager avec ses locataires les analyses statistiques de sa base de données, afin de préparer des actions marketing ciblées pertinentes pour chaque boutique, ses clients ou ses prospects, bénéficiant *in fine* à la fréquentation du site dans sa globalité.

CONNAÎTRE SES CLIENTS POUR MIEUX ADAPTER L'OFFRE ET RÉPONDRE À LEURS BESOINS



(1) Google, Apple, Facebook et Amazon. / (2) En conformité avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD).

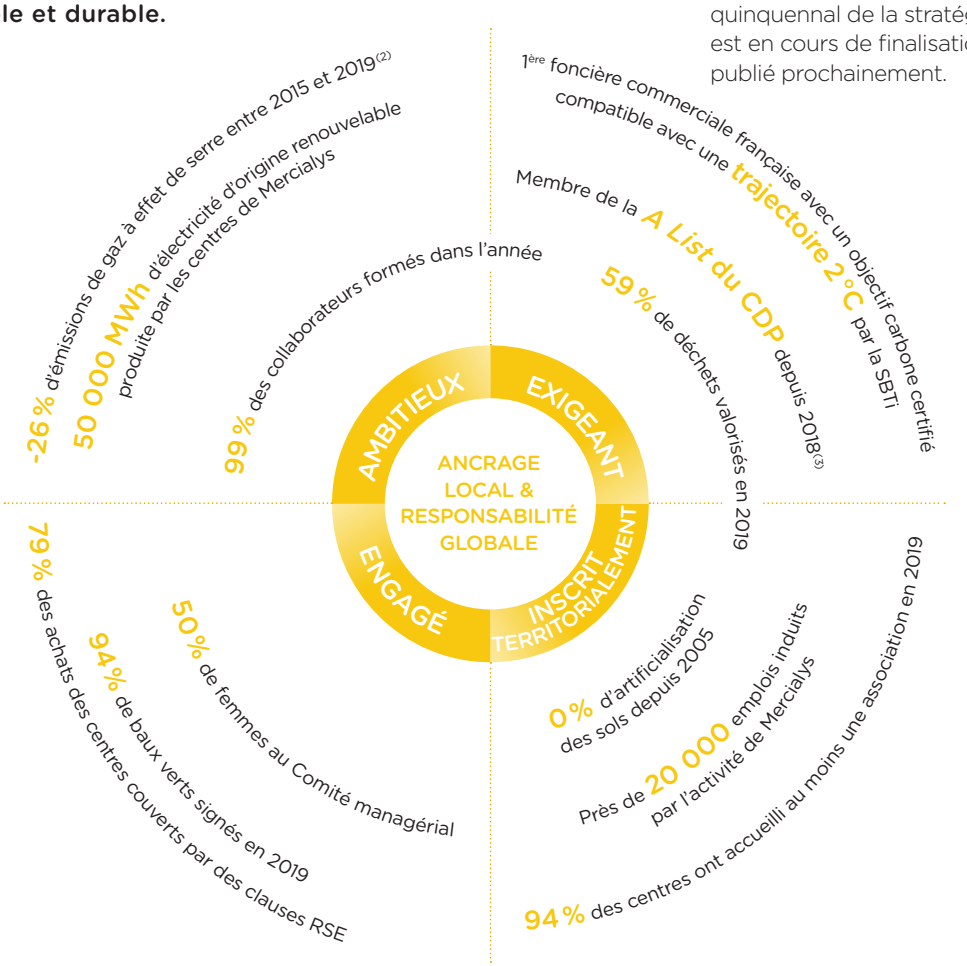
SAVOIR-FAIRE RSE

Une puissante dynamique responsable avec un fort ancrage territorial

Le troisième avantage concurrentiel de Mercialys naît de l'attention portée à l'ensemble de ses parties prenantes. Son positionnement au plus près des territoires lui permet en effet d'appréhender au mieux les problématiques et les attentes de la société civile. Avec une implantation dans une multitude de régions et de municipalités différentes à travers le pays, Mercialys est en mesure d'apprécier avec précision la pluralité des besoins et des réalités locales et ainsi toujours inscrire son action dans une dynamique responsable et durable.

L'ANCRAGE LOCAL fait référence au positionnement économique et social des centres commerciaux de Mercialys, qui se traduit notamment par la bonne compréhension des dynamiques socio-environnementales des différentes régions. Cette force permet à la Société d'identifier les enjeux et de saisir les opportunités de progrès et de création de valeur à moyen et long terme, consolidant toujours plus la légitimité et le *leadership* de ses centres au sein de leur zone de chalandise.

LA RESPONSABILITÉ GLOBALE se réfère à la stratégie RSE MERY'21 définie en 2015, qui apporte une réponse à des enjeux globaux à travers 10 chantiers couvrant les risques et opportunités que la Société doit adresser. Ces chantiers, ainsi que leurs objectifs fixés à horizon 2020 et leur contribution aux Objectifs du Développement Durable[1] sont présentés dans le tableau ci-contre. Si les solutions sont définies globalement, elles font l'objet, pour la plupart, d'une implémentation locale basée sur des plans d'actions opérationnels adaptés à la spécificité et à la réalité de chaque site. Le prochain plan quinquennal de la stratégie RSE est en cours de finalisation et sera publié prochainement.



(1) ODD : les Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015, définissent 17 priorités pour un développement socialement équitable, sûr d'un point de vue environnemental, économiquement prospère, inclusif et prévisible à horizon 2030. / (2) Scopes 1 et 2 à périmètre constant, méthode location-based. / (3) Carbon Disclosure Project (CDP) : organisation internationale à but non lucratif qui étudie chaque année l'impact des principales entreprises cotées en bourse en matière d'émissions de CO_2 et de changement climatique.

CHANTIERS	OBJECTIFS	CONTRIBUTION AUX ODD
Énergie et gaz à effet de serre	• Réduire de - 20 % les consommations d'énergie par m² d'ici 2020 • Inscrire son activité dans une trajectoire carbone compatible 2 °C	 
Adaptabilité et résilience des actifs	• Garantir l'adaptabilité des actifs • Faire progresser d'un niveau les actifs certifiés *BREEAM In-Use*	
Économie circulaire	• Valoriser 55 % des déchets en 2020 • Réduire de - 15 % les consommations d'eau	 
Biodiversité	• Être un acteur de la biodiversité ordinaire	
Accessibilité et connectivité	• + 15 % de visiteurs venant en modes de transports alternatifs à la voiture essence individuelle • 80 % des visiteurs ayant une image positive de l'accessibilité des centres de Mercialys	
Bien-être, santé et sécurité des clients	• 100 % des actifs avec un haut niveau de sécurité et de qualité sanitaire • Augmenter le confort et la qualité de vie dans les centres • Augmenter la satisfaction des visiteurs • Augmenter la satisfaction des locataires	-
Vie citoyenne et développement économique local	• Favoriser l'emploi local • Être un facilitateur du vivre ensemble	
Chaîne de valeur responsable	• 80 % des achats de plus de 10 milliers d'euros avec des clauses RSE • Sensibiliser la chaîne de valeur à la RSE	
Talents et diversité	• Détecter, attirer et retenir les talents • Lutter contre toutes les formes de discrimination	  
Organisation et qualité de vie au travail	• Garantir la santé et la sécurité des collaborateurs • Développer l'engagement des collaborateurs	

MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE RSE

GOUVERNANCE

- Suivi par le Comité d'audit, des risques et du développement durable
- Responsable RSE membre du Comité managérial
- Correspondants RSE dans chacun des centres

IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES

- 27 % des collaborateurs formés à la RSE en 2019
- 95 % des gestionnaires immobiliers formés aux outils de pilotage RSE en 2019
- 93 % des centres ayant abordé la RSE au cours d'une réunion avec les enseignes locataires

MESURE DE LA PERFORMANCE

- 90 % des centres disposant d'un suivi mensuel des principaux indicateurs environnementaux
- 15 % de la rémunération variable annuelle et 20 % de la rémunération variable long terme des dirigeants associés à la RSE en 2020(1)
- 100 % des collaborateurs cadres ayant des objectifs annuels RSE spécifiques à leur métier

(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2020 par l'Assemblée générale.

UN CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX MEILLEURS STANDARDS

La stratégie de Mercialys est impulsée par un Conseil d'administration qui s'inscrit dans les meilleures pratiques de place. Le Conseil s'interroge en effet régulièrement sur son fonctionnement et sur sa représentativité, afin de garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont toujours accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Professionnel, impliqué et majoritairement féminisé

Le Conseil d'administration de Mercialys a connu plusieurs évolutions au fil des ans qui lui ont permis de consolider les excellentes pratiques de la Société et de renforcer notamment sa capacité à développer une stratégie proactive et responsable. La baisse progressive de la participation du groupe Casino au sein du capital de Mercialys a notamment conduit à réduire sa représentation au Conseil, où il détient aujourd'hui 3 sièges sur 11. En février 2019, il a par ailleurs été décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général. Au 12 février 2020, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2019, le Conseil d'administration est composé de 11 administateurs, dont 7 indépendants et 6 femmes.

54,5 %
d'administrateurs femmes à fin 2019

56 ANS
d'âge moyen à fin 2019

100 %
d'administrateurs français à fin 2019[1]

11
membres

5,6 ANS
d'ancienneté moyenne à fin 2019

86 %
de taux de présence en 2019

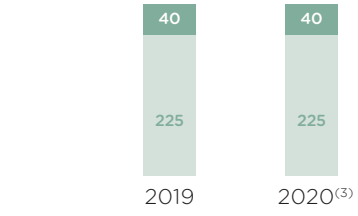
8
réunions en 2019

63,6 %
d'administrateurs indépendants à fin 2019

Rémunération du Président du Conseil d'administration

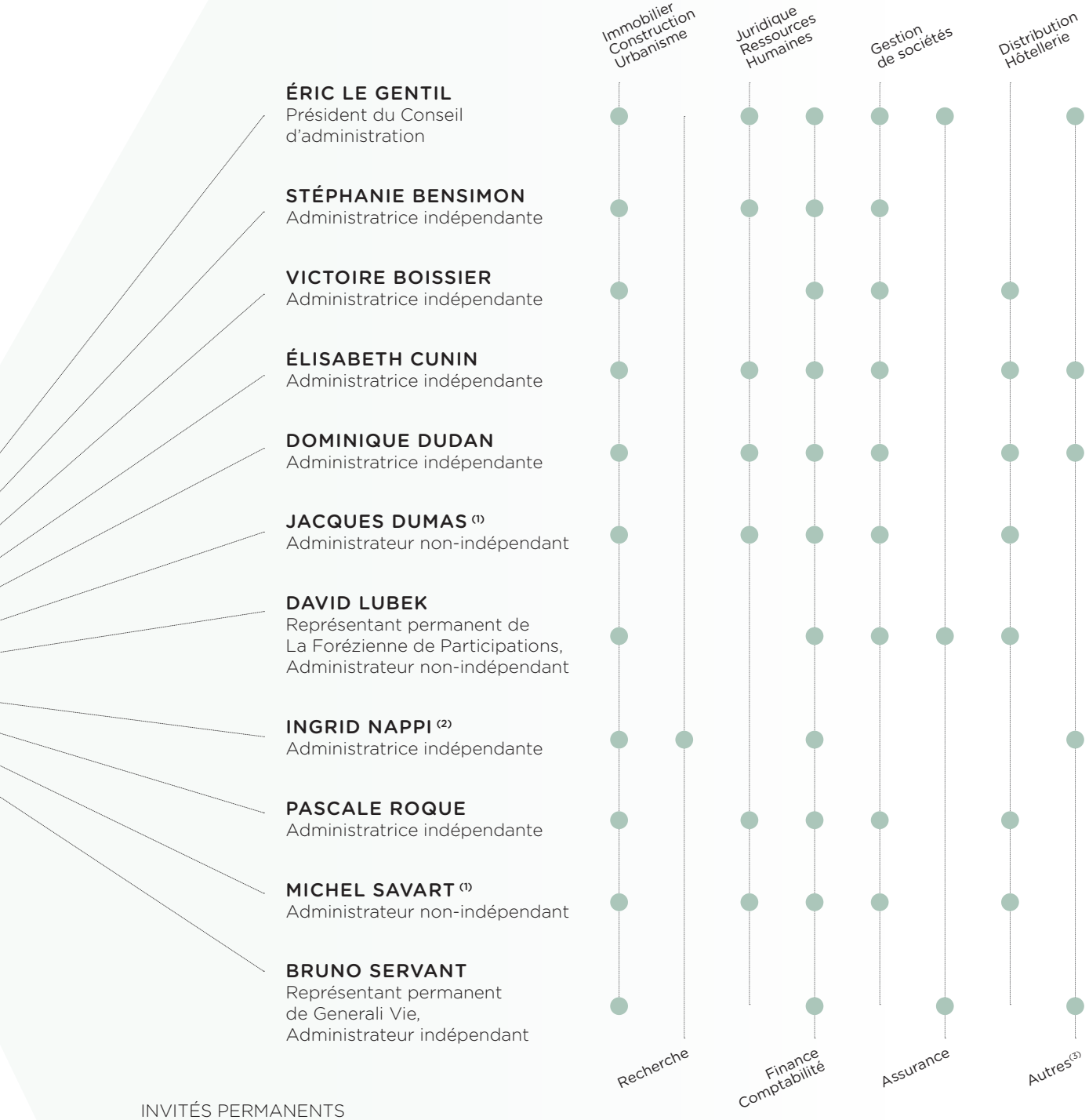
La rémunération du Président du Conseil d'administration, M. Éric Le Gentil, est constituée de sa rémunération en qualité d'administrateur et d'une rémunération fixe au regard des missions qui lui sont confiées en dehors des attributions générales prévues par la loi[2]. Il ne perçoit aucune rémunération variable en numéraire ou en titres.

ÉVOLUTION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
(en milliers d'euros)



(1) Conformément à l'exposition géographique exclusivement française de la Société. / (2) Notamment assurer les relations avec les principaux actionnaires et partenaires financiers et/ou industriels de la Société et participer à l'élaboration de la stratégie et au suivi de sa mise en œuvre. / (3) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2020 par l'Assemblée générale. / (4) Pour une assiduité de 100 %.

DOMAINES DE COMPÉTENCES



INVITÉS PERMANENTS

VINCENT RAVAT
Directeur général

ÉLIZABETH BLAISE
Directrice générale déléguée

Avec des mandats de 3 ans, renouvelés par tiers, et une intégration régulière de nouveaux administrateurs, le Conseil d'administration de Mercialys affirme son engagement en matière de diversité et de renouvellement de ses compétences.

Ce panel de membres expérimentés garantit une approche professionnelle et avisée de l'ensemble des problématiques rencontrées par la Société et constitue une source d'innovation et de clairvoyance stratégique.

(1) Renouvellement du mandat proposé à l'Assemblée générale 2020. / (2) Non-renouvellement du mandat proposé à l'Assemblée générale 2020. / (3) Dont notamment Informatique et RSE.

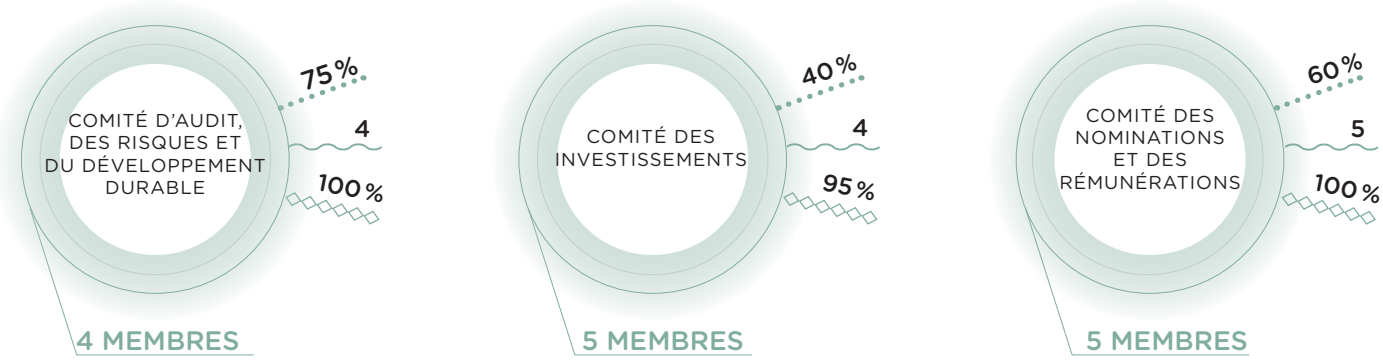
TROIS COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le Conseil d'administration de Mercialys est assisté par trois Comités spécialisés, dont il a défini les attributions et modalités spécifiques de fonctionnement. Ces Comités sont composés exclusivement d'administrateurs, nommés par le Conseil d'administration au regard de leur formation et expérience.

Experts et assidus

Les trois Comités spécialisés qui assistent le Conseil d'administration sont le Comité d'audit, des risques et du développement durable, le Comité des investissements et le Comité des nominations et des rémunérations. Tous présidés par des administratrices indépendantes, leur composition garantit la représentativité, l'indépendance et l'expertise des membres, au service d'une gestion objective de Mercialys et d'une stratégie différenciante.

COMPOSITION DES COMITÉS SPÉCIALISÉS



4 MEMBRES

MME STÉPHANIE BENSIMON
(Présidente)
MME INGRID NAPPI
MME PASCALE ROQUE
M. MICHEL SAVART

5 MEMBRES

MME DOMINIQUE DUDAN
(Présidente)
M. ÉRIC LE GENTIL
M. DAVID LUBEK
M. MICHEL SAVART
M. BRUNO SERVANT

1 INVITÉ PERMANENT
M. VINCENT RAVAT
Directeur général

5 MEMBRES

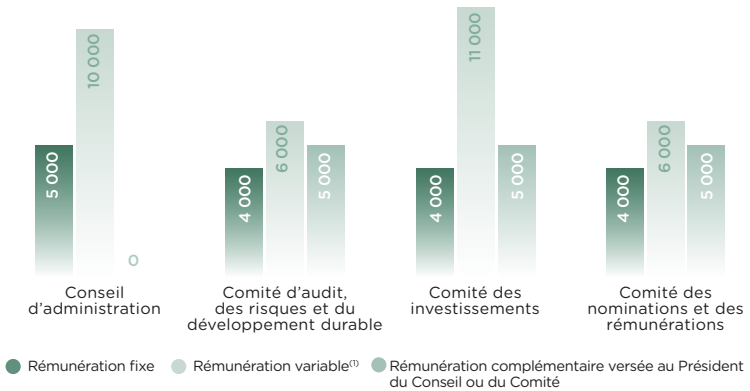
MME ÉLISABETH CUNIN
(Présidente)
MME VICTOIRE BOISSIER
MME DOMINIQUE DUDAN
M. JACQUES DUMAS
M. ÉRIC LE GENTIL

Taux d'administrateurs indépendants — Nombre de réunions en 2019 — Taux d'assiduité

Rémunération des administrateurs

En contrepartie de leur expertise et de leur implication dans la bonne gouvernance de la Société, les administrateurs de Mercialys perçoivent une rémunération. Celle-ci se veut équilibrée, vertueuse et inscrite dans l'intérêt social de l'entreprise. La politique de rémunération des administrateurs se conforme d'ailleurs rigoureusement aux recommandations du Code AFEP-MEDEF et Mercialys prend toutes les mesures nécessaires pour éviter les situations potentielles de conflit d'intérêt.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS
(en euros)



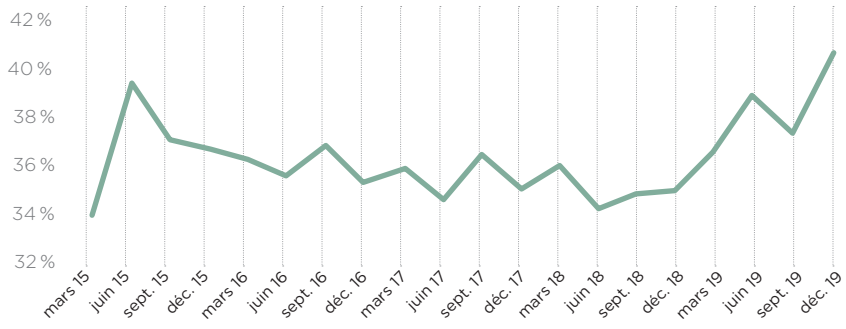
(1) Pour 100% d'assiduité, la rémunération variable des administrateurs étant basée sur leur taux de présence effective individuelle au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés.

UN ACTIONNARIAT ÉQUILIBRÉ ET ENGAGÉ

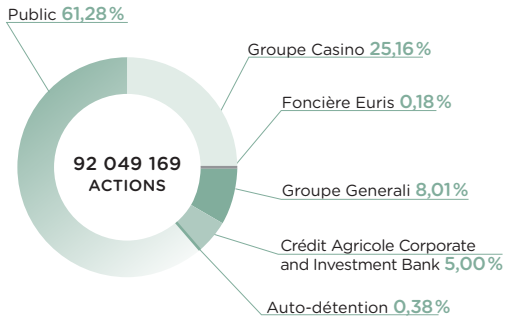
Mercialys est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole MERY et l'ISIN FR0010241638 depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. La Société est membre du SBF 120, de plusieurs indices spécifiques au secteur de l'immobilier (EPRA[1], IEIF[2]) et de l'indice ISR Gaïa.
La Société présente une base actionnariale stable, caractérisée par la présence d'un actionnaire industriel significatif, le groupe Casino. Sa bonne compréhension des dynamiques du commerce et des enjeux de l'immobilier permet notamment à Mercialys le déploiement d'une stratégie en adéquation avec les temps structurellement longs de l'immobilier, et la prise en compte des problématiques RSE, de l'éthique et des attentes de l'ensemble des parties prenantes, pour une croissance pérenne et mieux partagée.

L'actionnariat de Mercialys n'en demeure pas moins largement ouvert et diversifié. Le capital flottant, désormais supérieur à 60%, assure une excellente liquidité aux titres de la Société et la capacité pour les actionnaires de constituer des positions significatives.
Les 33 premiers actionnaires de Mercialys[3] détiennent d'ailleurs, au 31 décembre 2019, plus de 40% du capital et droits de vote, nombre d'entre eux étant actionnaires depuis des années.

ÉVOLUTION DE LA PART DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE
DÉTENUE PAR LES 33 PREMIERS ACTIONNAIRES

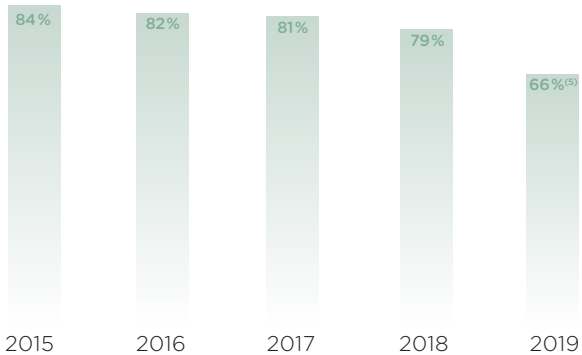


RÉPARTITION DU CAPITAL
AU 31 JANVIER 2020[4]



Par ailleurs, en appliquant la règle « une action, une voix », Mercialys assure un traitement identique à l'ensemble de ses actionnaires, d'où il résulte un taux de participation à l'Assemblée générale très élevé chaque année. La Société veille tout particulièrement à :
1/ **conformer** ses résolutions aux recommandations des agences de conseil en vote (*proxies*) ;
2/ **assurer** un dialogue régulier et proactif avec ses actionnaires ;
3/ **faciliter** l'expression actionnariale, via notamment le dépôt simplifié de questions et de résolutions et la possibiltié de voter électroniquement.

ÉVOLUTION DU POURCENTAGE D'ACTIONNAIRES
PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS OU AYANT VOTÉ PAR CORRESPONDANCE LORS DES DERNIÈRES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

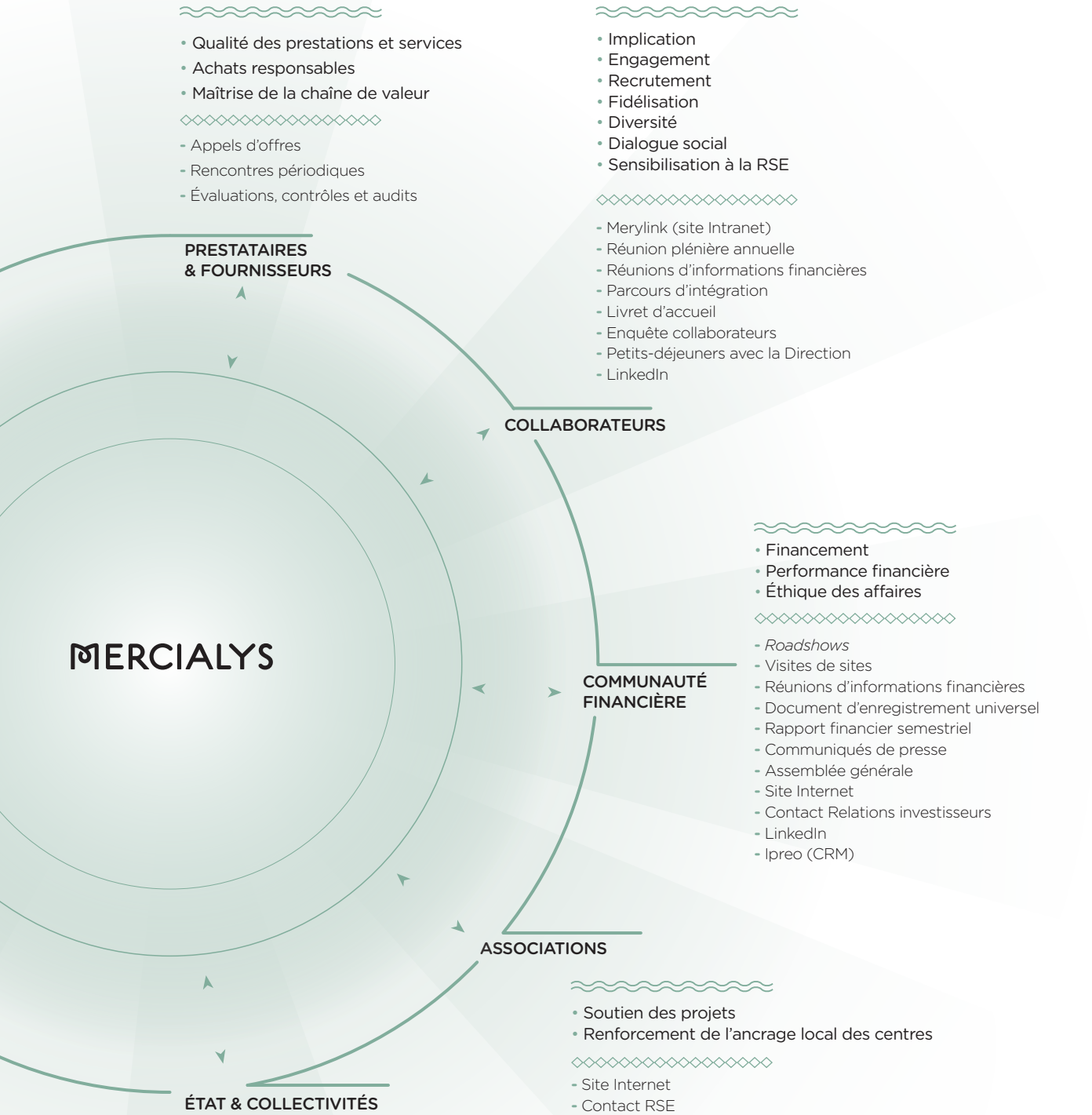


(1) *European Public Real Estate Association*. / (2) Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière. / (3) Hors groupe Casino, groupe Generali et titres résiduels en cours de cession par Crédit Agricole Corporate and Investment Bank. / (4) Sur la base des déclarations de franchissements de seuils réalisées auprès de l'AMF en janvier 2020. / (5) Les 15% du capital de Mercialys cédés par le groupe Casino à Crédit Agricole, dans le cadre d'un contrat d'*equity swap*, ont constitué une position non-votante en 2019, la banque traitant la détention de ces titres comme une position de couverture.

UN DIALOGUE RÉGULIER AVEC LES PARTIES PRENANTES

L'activité de Mercialys l'inscrit dans un important écosystème de parties prenantes avec lesquelles elle noue des relations solides et entretient un dialogue régulier.
Cette dynamique permet d'intégrer aux réflexions stratégiques de la Société les attentes exprimées par son écosystème et les enjeux économiques, sociaux, sociétaux, environnementaux et de gouvernance les plus matériels dans une perspective de création de valeur pérenne et partagée.
Ce dialogue est également une opportunité de constituer des partenariats de long terme et plus largement de s'inscrire dans un processus d'innovation et d'amélioration continues.





PRESTATAIRES & FOURNISSEURS

- Qualité des prestations et services
- Achats responsables
- Maîtrise de la chaîne de valeur

- Appels d'offres
- Rencontres périodiques
- Évaluations, contrôles et audits

COLLABORATEURS

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

- Merylink (site Intranet)
- Réunion plénière annuelle
- Réunions d'informations financières
- Parcours d'intégration
- Livret d'accueil
- Enquête collaborateurs
- Petits-déjeuners avec la Direction
- LinkedIn

COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE

- Financement
- Performance financière
- Éthique des affaires

- *Roadshows*
- Visites de sites
- Réunions d'informations financières
- Document d'enregistrement universel
- Rapport financier semestriel
- Communiqués de presse
- Assemblée générale
- Site Internet
- Contact Relations investisseurs
- LinkedIn
- Ipreo (CRM)

ASSOCIATIONS

- Soutien des projets
- Renforcement de l'ancrage local des centres

- Site Internet
- Contact RSE
- Partenariats
- Document d'enregistrement universel

ÉTAT & COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

- Autorisations administratives
- Performance des projets
- Contribution économique et sociétale

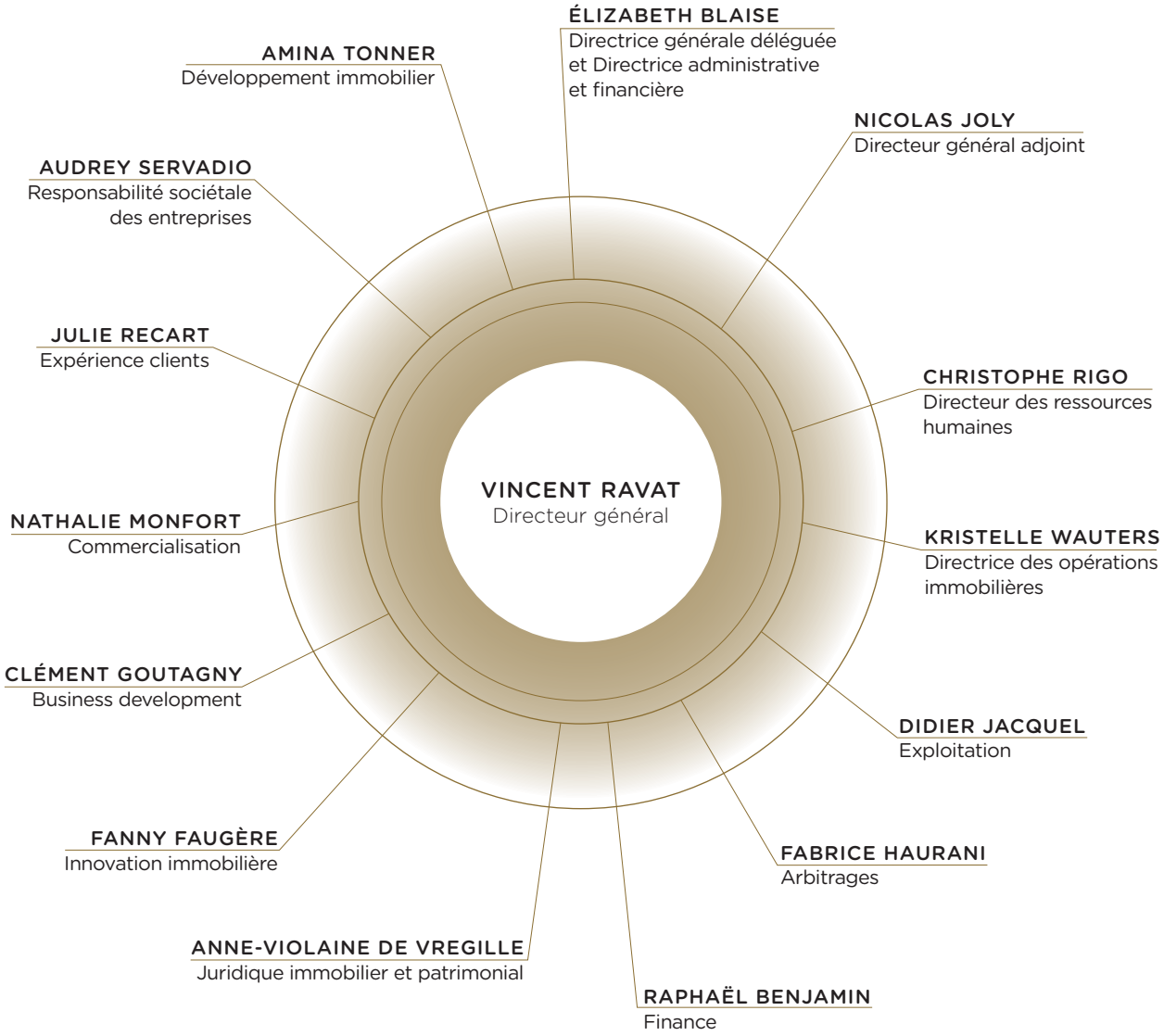
- Commission Départementale et Nationale d'Aménagement Commercial (CDAC / CNAC)
- Réunions d'informations sur les projets
- Document d'enregistrement universel
- Rapport financier semestriel

UN COMITÉ MANAGÉRIAL AU SERVICE DE L'EXÉCUTION DE LA STRATÉGIE

Pluridisciplinaire, majoritairement féminisé et proche du terrain

Mercialys a fait évoluer son instance de direction en 2019, au profit d'un Comité managérial pluridisciplinaire et inclusif, avec une très forte sensibilité opérationnelle et représentation féminine. La Société a obtenu à ce titre la 1ère place au sein du SBF 120 des classements « Le Point » et « L'Express » de féminisation des comités de direction et instances dirigeantes.

Le Comité managérial est constitué de 15 personnes au 12 février 2020, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2019. Cette nouvelle composition élargie permet d'assurer une juste représentativité et expression des compétences dont dispose la Société. L'ensemble des membres présentent tous une bonne compréhension des enjeux métiers et sectoriels. Leurs âges, parcours et expériences professionnelles variés sont source de nombreux échanges et réflexions. La complémentarité de leurs expertises, alliée à leur polyvalence et leur proximité du terrain, renforce la flexibilité organisationnelle.



Une politique de rémunération des dirigeants équilibrée, vertueuse et alignée sur la stratégie

Mercialys dispose d'une politique de rémunération des dirigeants de nature à contribuer à la création de valeur à court comme à long terme de la Société. Celle-ci respecte les recommandations du Code AFEP-MEDEF et repose sur trois principes :

UNE RECONNAISSANCE OBJECTIVE DE LA PERFORMANCE

- Prépondérance de la part variable sur la part fixe au sein de la rémunération totale
- Prépondérance de critères quantifiables au sein de la part variable annuelle et long terme

UNE VALORISATION DES DIMENSIONS EXTRA-FINANCIÈRES

- Présence de critères RSE quantifiables dans la part variable annuelle
- Présence d'un critère RSE quantifiable dans la part variable long terme[1]

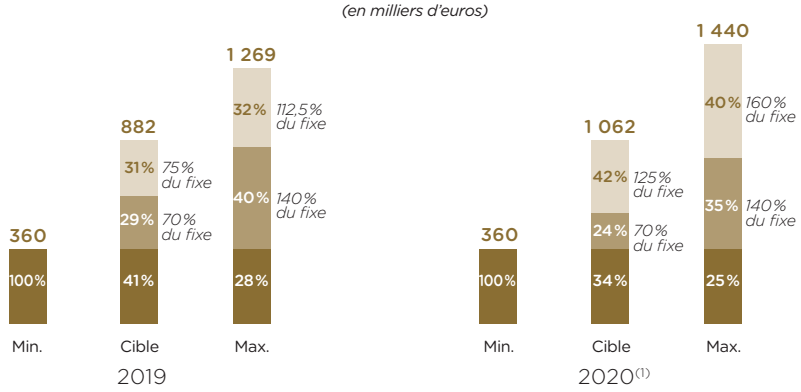
UNE CONVERGENCE DES INTÉRÊTS INTERNES ET EXTERNES

- Alignement des intérêts des dirigeants et des actionnaires : part variable long terme payée sous forme d'actions, soumises à des critères de performance, de présence et de détention
- Equité interne : écarts de rémunération entre dirigeants et salariés mesurés et stables dans le temps

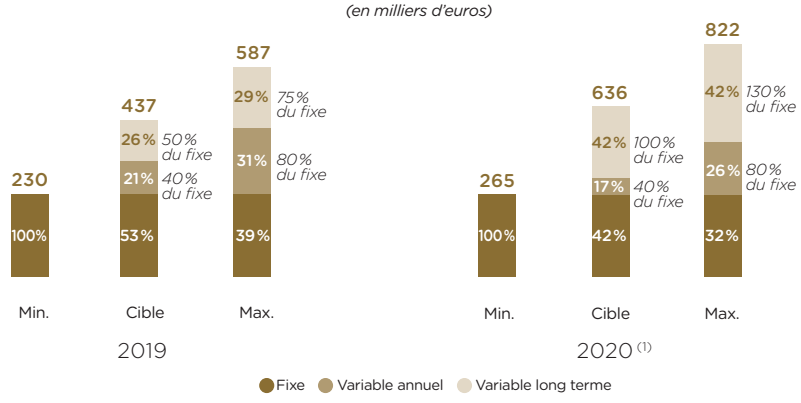
La politique de rémunération (*ex ante*) et le versement des rémunérations (*ex post*) sont arrêtés annuellement par le Conseil d'administration après consultation du Comité des nominations et des rémunérations.
Ils sont soumis au vote de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires, conformément à la réglementation en vigueur.
La rémunération des dirigeants est essentiellement constituée d'une part fixe, d'une part variable annuelle et d'une part variable long terme. Les critères, objectifs et seuils retenus pour déterminer les parts variables sont motivés et exigeants. Le niveau de rémunération des dirigeants est par ailleurs raisonnable au regard des excellents résultats générés chaque année par Mercialys, de leur expérience et du niveau de rémunération des collaborateurs.

STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION

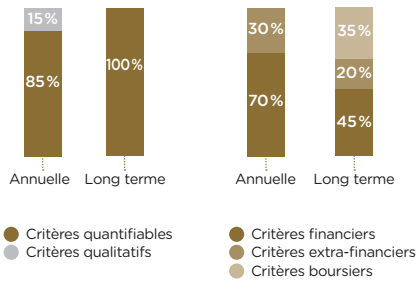
M. VINCENT RAVAT, DIRECTEUR GÉNÉRAL
(en milliers d'euros)



MME ÉLIZABETH BLAISE, DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE[2]
(en milliers d'euros)



CRITÈRES DE RÉMUNÉRATION VARIABLE 2020 DES DIRIGEANTS[1]



RATIOS D'ÉQUITÉ[3]
ET TAUX D'APPROBATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

	Moyenne 2019	Médiane 2019	Taux de vote en faveur de la politique de rémunération 2019
Directeur général	11,05	12,68	97,4 %
Directrice générale déléguée	6,72	7,71	96,4 %

(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2020 par l'Assemblée générale. / (2) La Directrice générale déléguée ayant conservé ses fonctions de Directrice administrative et financière, sa rémunération est répartie pour moitié au titre de son mandat social et pour moitié au titre de son contrat de travail. / (3) Méthodologie de calcul détaillée dans le Document d'enregistrement universel.

UNE GESTION DES RISQUES SOUCIEUSE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉTHIQUE DES AFFAIRES

Mercialys s'attache à maîtriser son profil de risques et à inscrire ses activités dans les meilleurs standards de déontologie professionnelle. L'ensemble de son dispositif de contrôle interne et de gestion des risques vise à assurer l'atteinte des objectifs établis par la Direction, en préservant l'avenir de la Société et le complet respect des principes éthiques.

Organisation et démarche

Mercialys inscrit la gestion de ses risques dans une approche communautaire et collaborative. La Société a placé son dispositif de maîtrise des risques tant au cœur de sa stratégie que de ses opérations : son pilotage est assuré par un Comité de prévention des risques (CPR) rattaché à la Direction générale et l'ensemble des collaborateurs assure la déclinaison des mesures opérationnelles. Le CPR exerce en lien direct avec le Comité d'audit, des risques et du développement durable, qui prend régulièrement connaissance des moyens en place et exprime des recommandations sur les travaux d'audit effectués.

MISSIONS DU COMITÉ DE PRÉVENTION DES RISQUES

IDENTIFIER et recenser les risques

ÉVALUER les procédures existantes et mettre en place d'éventuelles actions correctives

CONTRÔLER la bonne mise en application des procédures par les opérationnels

Cartographie des risques

L'outil essentiel du pilotage des risques par le CPR est la cartographie, qui recense l'ensemble des risques auxquels Mercialys est exposée. 55 risques ont été identifiés et sont répartis, conformément aux orientations de l'ESMA[1], en catégories. Mercialys en a établi 8. Afin d'assurer un suivi et une gestion pragmatique de ses risques, la Société les a hiérarchisés selon leur priorité. Ce système de hiérarchisation repose sur une notation qui intègre les deux dimensions de la matrice de cartographie : l'impact du risque et sa probabilité d'occurrence.

IMPACT

Mesure de l'effet que produirait un risque sur Mercialys s'il venait à se matérialiser

4 natures d'impact

QUANTIFIABLES
- Résultat des opérations (FFO)
- Actif net réévalué (ANR)

NON-QUANTIFIABLES
- Capacité à assurer la mise en œuvre de la stratégie et la continuité des opérations
- Réputation

3 niveaux de cotation

- FAIBLE
- MODÉRÉ
- FORT

PROBABILITÉ

Possibilité qu'un risque se matérialise, au moins une fois, à différents horizons temporels

3 niveaux de cotation

- IMPROBABLE
- POSSIBLE
- PROBABLE

La cartographie est mise à jour régulièrement. Une veille active et des échanges fréquents avec les collaborateurs permettent de monitorer l'évolution des risques en fonction du contexte dans lequel évolue Mercialys et d'adapter rapidement et efficacement, si besoin est, les niveaux et dispositifs de couverture. Ils visent également à l'identification proactive de nouveaux risques.

(1) ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du règlement Prospectus ».

Risques prioritaires

Mercialys cote des risques nets. Les risques prioritaires présentent soit un impact *modéré* avec une probabilité *probable*, soit un impact *fort* avec une probabilité *possible* ou *probable*. 8 d'entre eux, parmi les 55 identifiés, répondent à ces critères. Ils appartiennent à 3 catégories et sont présentés ci-dessous.

CATÉGORIE	8 RISQUES	IMPACT	PROBABILITÉ	TENDANCE
Risques liés au secteur	• Risque portant sur le taux de capitalisation, la valeur du patrimoine et la liquidité des actifs immobiliers sur le marché	ANR	◆	→
	• Risque lié à la concurrence	FFO	■	→
	• Risque lié aux nouveaux modes de consommation	FFO	■	→
Risques liés à l'activité	• Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation	FFO	◆	↗
	• Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine	Réputation	■	→
	• Risque lié aux acquisitions et constructions	ANR	■	→
	• Risque lié aux principaux prestataires	Mise en œuvre de la stratégie et de la continuité des opérations	◆	↘
Risques liés à la situation financière	• Risque portant sur les taux d'intérêt, le coût de la dette, la liquidité et le financement	FFO	◆	↗

SYNTHÈSE DU DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES

PRINCIPES	OBJECTIFS	ACTEURS	OUTILS	RÉSULTATS
• Approche collaborative • Mise en place opérationnelle rapide • Processus interactif • Démarche préventive	• Identifier • Surveiller • Mesurer • Piloter	• Comité d'audit, des risques et du développement durable • Direction générale • Comité de prévention des risques • Directeur de l'éthique et de la conformité • Responsables opérationnels • Collaborateurs	• Cartographie des risques • Entretiens avec les collaborateurs • Communication et sensibilisation	• Dispositif au cœur de la stratégie des dirigeants • Profil de risques connu et maîtrisé

Le développement durable et l'éthique au cœur des préoccupations de la Société

Mercialys, du fait de sa taille, de son secteur et/ou de son activité exclusivement française n'est pas soumise à un certain nombre de réglementations entrées en vigueur ces dernières années. Néanmoins, en tant qu'acteur engagé, la Société a volontairement mis en œuvre diverses politiques, process et plans d'actions pour répondre à des enjeux qui, avant de constituer un prérequis réglementaire, s'inscrivent dans le respect de la déontologie et de l'éthique professionnelle.

Mercialys s'est notamment dotée :
• d'une Déclaration de performance extra-financière (DPEF) soumise à l'avis d'un Organisme tiers indépendant (OTI) ;
• d'une cartographie des risques de corruption, de procédures de contrôle et d'évaluation dédiées et d'un dispositif de lancement d'alerte interne conforme à la législation en vigueur ;
• d'un Code de déontologie boursière visant à prévenir les délits d'initiés ;
• d'une démarche de vigilance visant à assurer une surveillance des pratiques de sa chaîne de valeur, à travers notamment une cartographie des dépenses de la Société, l'insertion de clauses RSE dans les principaux contrats, et des mesures de suivi et d'évaluations des fournisseurs et prestataires.
La Société dispose également d'une Directrice de la conformité et de l'éthique, agissant aussi en tant que déontologue et *DPO*(1). Celle-ci siège au CPR et base ses travaux sur la Charte éthique et code de bonne conduite, disponible en français et en anglais sur le site Internet de Mercialys : www.mercialys.fr.

(1) *Data Protection Officer* : personne déléguée à la protection des données au sein d'une organisation.

UN MODÈLE D'AFFAIRES GÉNÉRATEUR D'UNE PERFORMANCE GLOBALE

La stratégie de Mercialys repose sur une transformation permanente de son offre commerciale et de ses actifs immobiliers afin de les adapter à l'évolution des comportements d'achat et en développer et pérenniser les revenus locatifs, tout en respectant leur environnement.

La Société recourt pour ce faire à six types de ressources, exploitées au sein d'un modèle d'affaires créateur de valeur financière et extra-financière pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Des ressources au service de la stratégie

RESSOURCES HUMAINES
- 111 collaborateurs experts
- 37 ans d'âge moyen
- 55 % de femmes
- 70 % de cadres

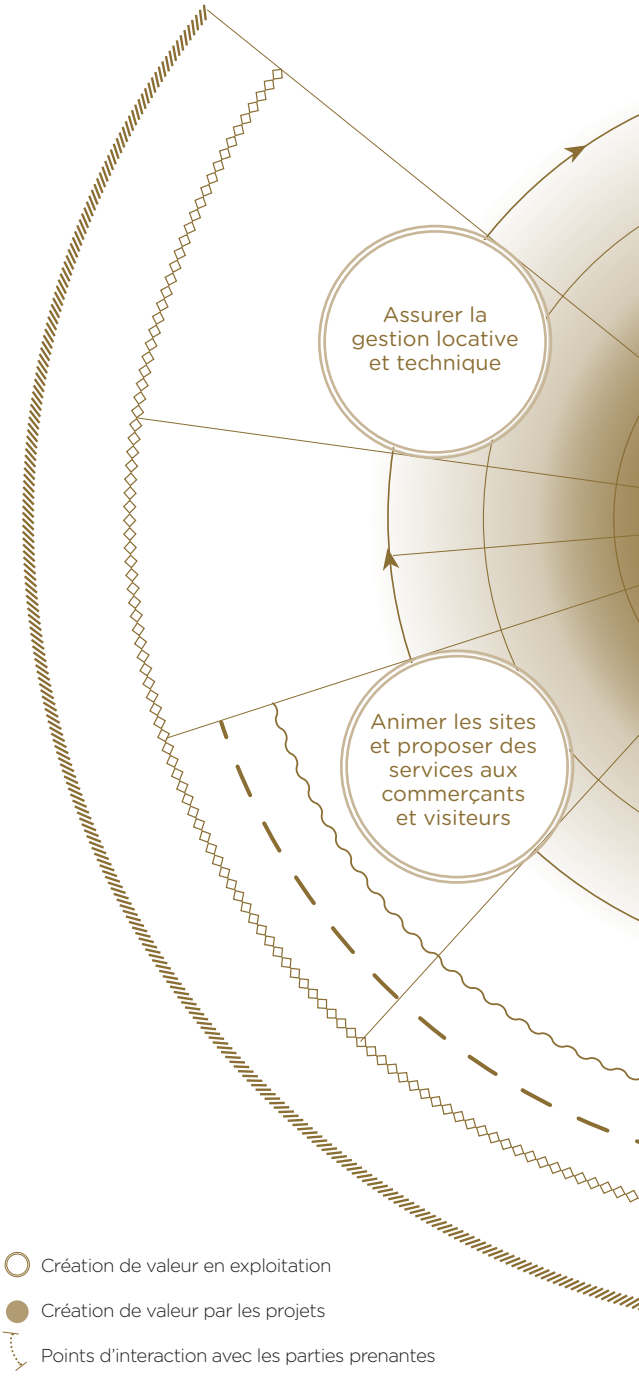
RESSOURCES INTELLECTUELLES ET TECHNOLOGIQUES
- Un capital intangible, constitué notamment de la marque G La Galerie et de l'écosystème digital de Mercialys, avec 1 million de clients qualifiés dans les bases de données

RESSOURCES ORGANISATIONNELLES ET DE GOUVERNANCE
- Un capital organisationnel, parfaitement synthétisé dans les 4 valeurs de la Société : proximité, agilité, engagement et innovation
- Un actionnariat équilibré et engagé

RESSOURCES FINANCIÈRES
- 410 millions d'euros de ressources financières non utilisées
- Un profil financier équilibré :
  - 1,3 % de coût moyen de la dette tirée
  - 3,8 ans de maturité moyenne de la dette tirée
  - 39,5 % de LTV hors droits(1)
  - 7,4 x d'ICR(2)
  - 8,4 x de Dette nette/EBITDA

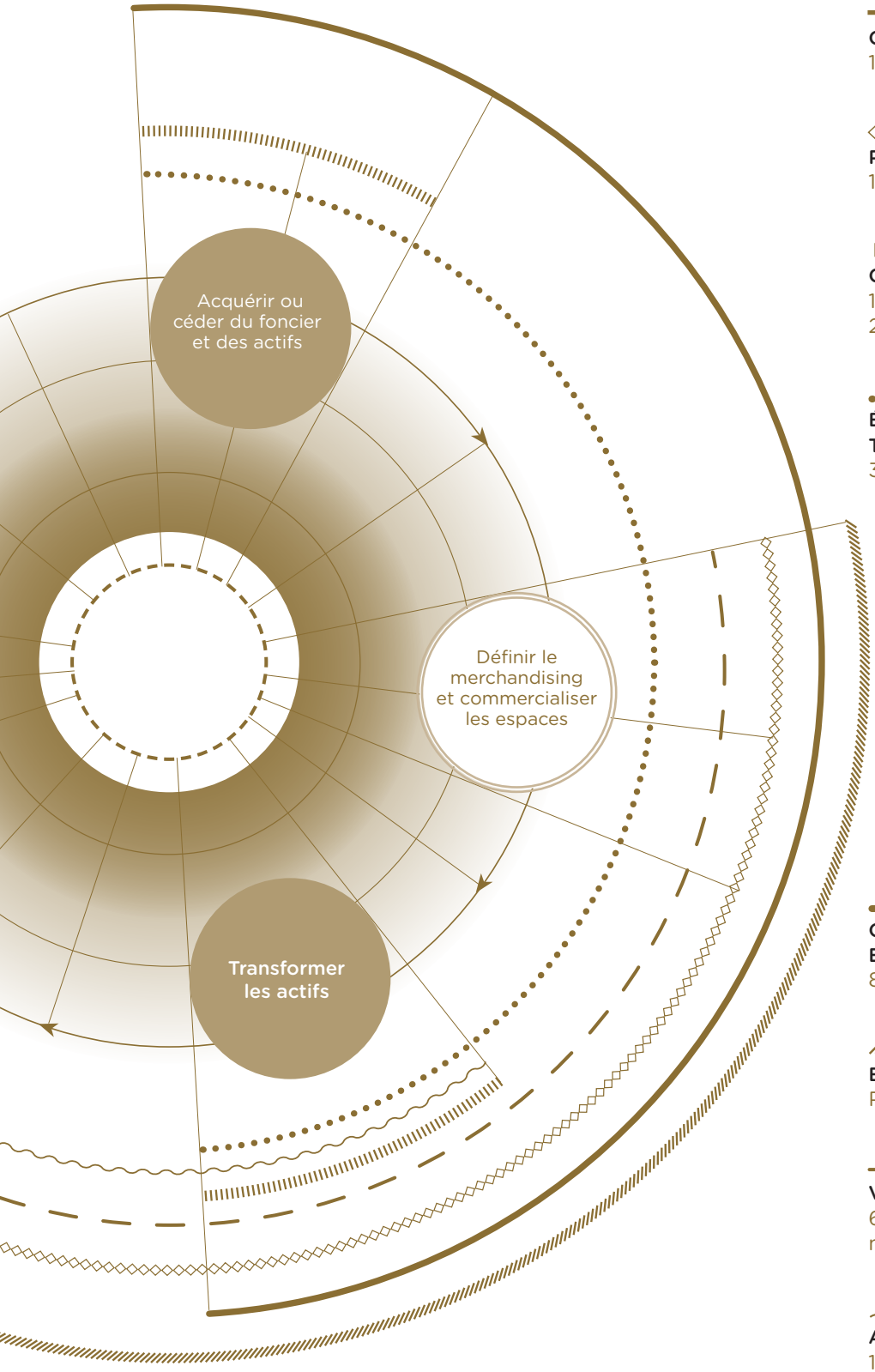
RESSOURCES FONCIÈRES
- 468,6 millions d'euros de projets de développements pour la période 2020-2026
- 26 actifs concernés, soit 49 % du patrimoine en nombre(3)

RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES
- 56 605 MWh d'énergie consommés
- 159 418 m³ d'eau potable utilisés



(1) *Loan To Value* = endettement financier net/(valeur d'expertise hors droits des actifs + valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence). / (2) *Interest Coverage Ratio* = EBITDA/coût de l'endettement financier net. / (3) Hors les 5 actifs diffus.

Un cercle vertueux d'activités sur l'ensemble du cycle immobilier



Une création de valeur partagée avec les parties prenantes

COLLABORATEURS
12,4 M€ de rémunérations versées

PRESTATAIRES ET FOURNISSEURS
13 M€ d'achats

COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE
107 M€ de dividendes versés
25 M€ de charges financières versées

ÉTAT ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
3,3 M€ d'impôts versés

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES ET CONCURRENTS
84 K€ de cotisations annuelles

ENSEIGNES LOCATAIRES
Plus de 100 M de visiteurs annuels

VISITEURS ET CLIENTS FINAUX
6,5 M€ de budget pour les fonds marketing, associations et GIE[(1)]

ASSOCIATIONS
1 929 offres d'emplois proposées sur les centres

(1) Groupement d'intérêt économique

UNE CRÉATION DE VALEUR FINANCIÈRE ET EXTRA-FINANCIÈRE DURABLE

Par son organisation intégralement dédiée à la recherche de l'excellence à court, moyen et long terme, Mercialys génère une création de valeur pérenne. L'attractivité de ses centres est pilotée au quotidien au travers de plusieurs indicateurs opérationnels clés et se reflète dans les excellents résultats financiers et extra-financiers générés par la Société année après année.

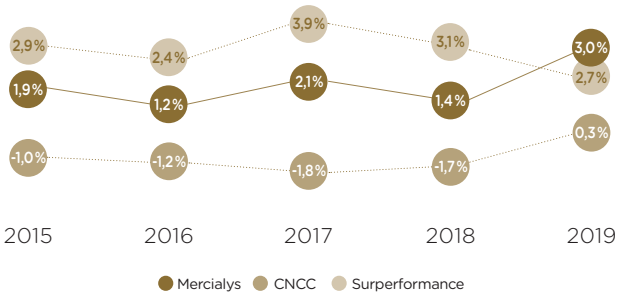




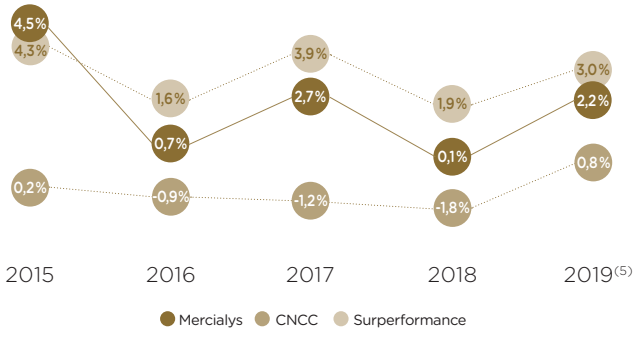
La performance opérationnelle des centres de Mercialys s'apprécie au travers de :

- Leur **fréquentation**(1), ou nombre de visiteurs recensés à l'entrée des grands centres et principaux centres locaux de proximité de la Société ;
- Le **chiffre d'affaires**(1) généré par les commerçants des centres, baromètre de la performance opérationnelle des enseignes locataires et donc de leur santé financière ;
- Le **coût d'occupation**(2) supporté par les commerçants des centres, appréciation du poids de l'immobilier dans leur compte d'exploitation et par extension de la soutenabilité des loyers demandés ;
- Le **taux de vacance financière courante**(3), qui permet d'apprécier la gestion commerciale des centres ;
- Le **taux de recouvrement**(4), qui évalue la proportion effectivement encaissée par la Société de loyers, charges et travaux facturés aux locataires.

ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX



ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS



(1) Grands centres et principaux centres *leaders* de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant près de 90% de la valeur des centres commerciaux de la Société. / (2) Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés TTC, payés par les commerçants, et leur chiffre d'affaires TTC (hors grandes surfaces alimentaires). / (3) Le taux de vacance de Mercialys n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère. / (4) Sur 12 mois. / (5) Cumulé à fin novembre 2019.

ÉVOLUTION DU COÛT D'OCCUPATION



ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE COURANTE



ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT

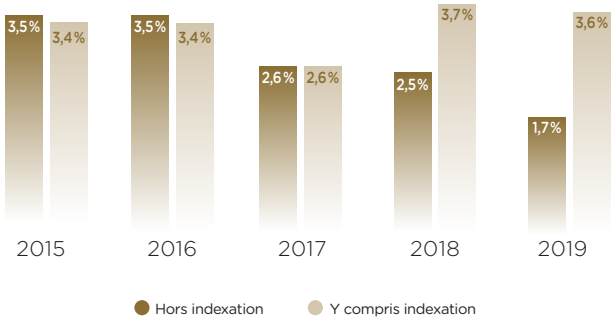


PERFORMANCE FINANCIÈRE

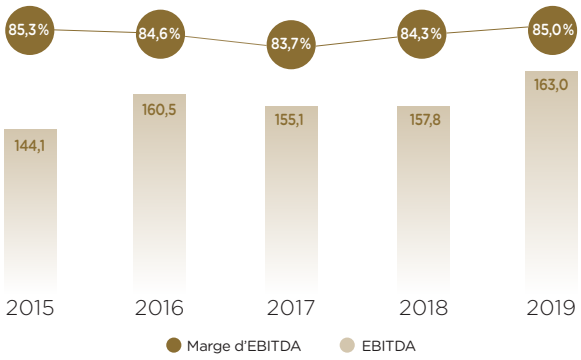
La performance financière s'apprécie principalement au travers :

- De la **croissance organique des loyers**, qui mesure l'évolution des revenus de la Société hors effet des acquisitions et cessions ;
- De la **marge d'EBITDA**(1), qui évalue l'efficience de sa gestion opérationnelle ;
- Du **résultat des opérations** (FFO), qui permet d'apprécier l'évolution de ses résultats récurrents ;
- De l'**actif net réévalué** (ANR), ou valeur résiduelle des actifs de la Société après remboursement de ses créanciers ;
- Des ratios de **LTV**, d'**ICR** et de **dette nette/EBITDA**, qui permettent d'apprécier la soutenabilité de son endettement ;
- Du **rendement du dividende**, 95% du résultat social récurrent et 70% des plus-values de cession d'actifs étant distribuables sous forme de dividendes selon le statut fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) dont Mercialys bénéficie depuis 2005.

ÉVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS



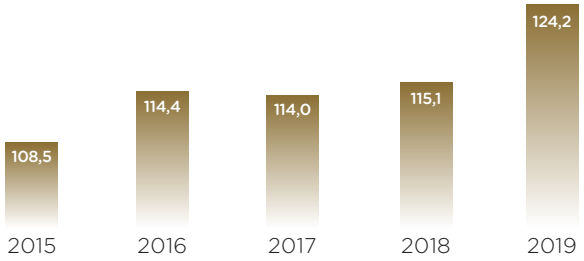
ÉVOLUTION DE L'EBITDA *(en millions d'euros)* ET DE LA MARGE D'EBITDA



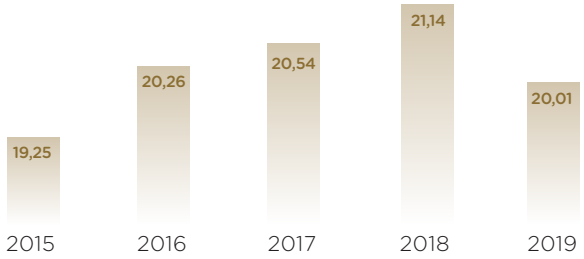
(1) Résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels. Marge calculée sur les revenus locatifs.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

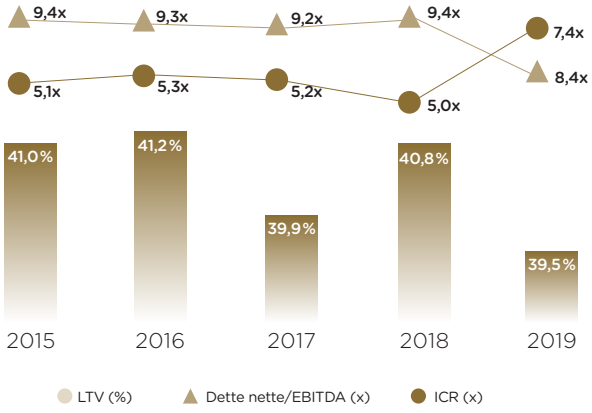
ÉVOLUTION DU RÉSULTAT DES OPÉRATIONS OU FFO
(en millions d'euros)



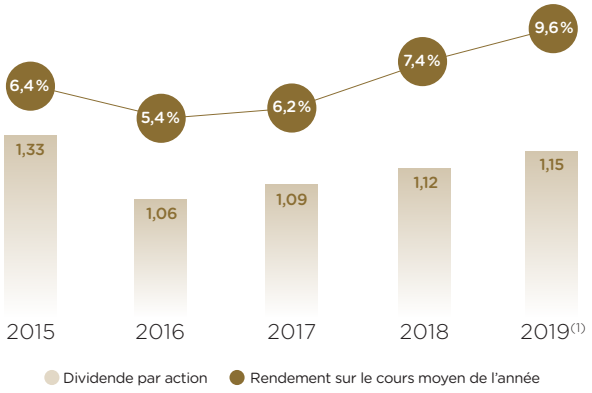
ÉVOLUTION DE L'ANR TRIPLE NET EPRA
(en euros par action)



ÉVOLUTION DES RATIOS LTV *(hors droits)*, ICR ET DETTE NETTE/EBITDA



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE *(en euro par action)* ET DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



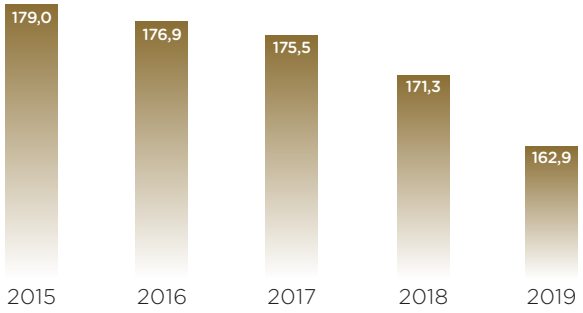
(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 23 avril 2020.

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

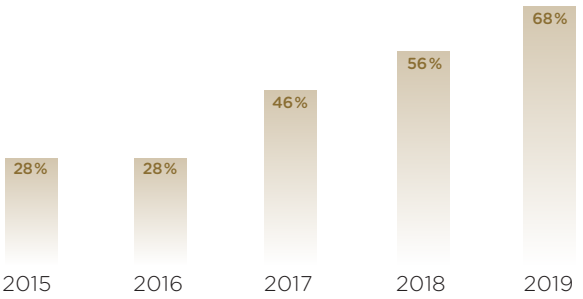
La performance extra-financière de Mercialys est suivie *via* :

- L'**intensité énergétique surfacique** de ses centres, témoin de leur efficience en termes de consommation d'énergie ;
- La **part du patrimoine** certifié *BREEAM In-Use*, certification internationale *leader* dans le secteur de l'immobilier commercial ;
- Le **taux de valorisation des déchets** des centres commerciaux, matérialisation de la coopération entre la Société et ses enseignes en matière de développement durable ;
- Les **émissions de carbone** directes et indirectes (scopes 1 et 2), indicateur clef de suivi pour la maîtrise de l'empreinte carbone de Mercialys, en lien avec son engagement en faveur de la lutte contre le changement climatique ;
- La **formation des collaborateurs**, qui assure leur évolution professionnelle et une bonne adéquation de leur profil avec les besoins de compétences futurs de la Société ;
- Les **écarts de rémunération** entre hommes et femmes, ou capacité à assurer un traitement égal à tous les salariés et reconnaitre leur unicité et leur diversité.

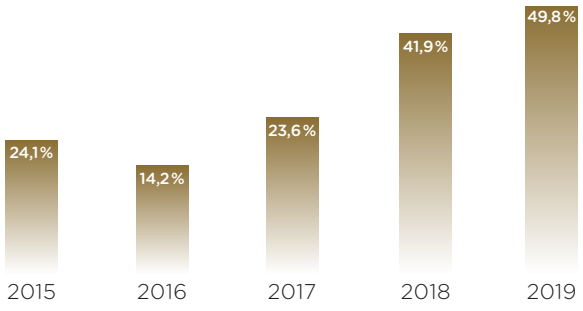
ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE SURFACIQUE
(en kWh/m² - périmètre constant)



ÉVOLUTION DE LA PART DU PATRIMOINE CERTIFIÉ *BREEAM IN-USE*
(en % de la valeur totale du patrimoine droits inclus)



ÉVOLUTION DU TAUX DE VALORISATION DES DÉCHETS DES CENTRES COMMERCIAUX
(périmètre constant)



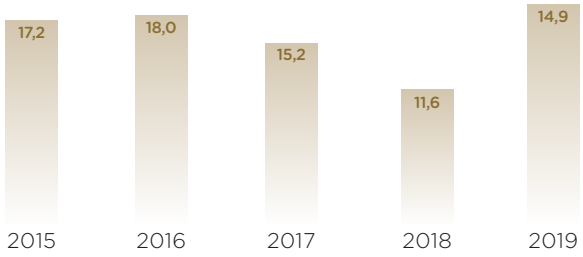
PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE CARBONE DIRECTES ET INDIRECTES PAR M²

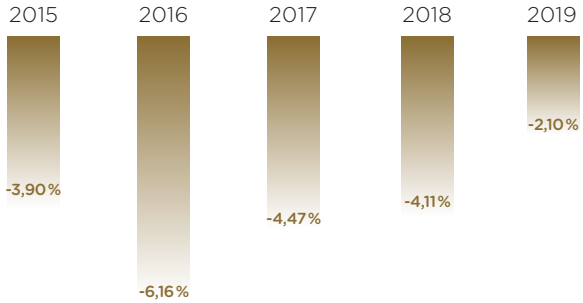
(Scopes 1 et 2 - en tonnes équivalent CO_2 - méthode market-based – périmètre constant)



ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN D'HEURES DE FORMATION PAR SALARIÉ FORMÉ



ÉVOLUTION DE L'ÉCART DE RÉMUNÉRATION ENTRE HOMMES ET FEMMES(1)



(1) Hors cadres dirigeants.

Les performances extra-financières de Mercialys sont en phase avec les objectifs de sa stratégie RSE MERY'21 et ont une nouvelle fois été reconnues en 2019 par les meilleurs *benchmarks* sectoriels et agences de notation.

Mercialys s'est notamment vue confirmer son statut *Prime* par l'agence de notation ISS-Oekom et sa position dans la *A List* par le CDP, pour la 2e année consécutive, reconnaissant son *leadership* dans le domaine du développement durable, dans la prise en compte des attentes de l'ensemble de ses parties prenantes et dans la pluralité de sa création de valeur.

Le volontarisme et la maturité de Mercialys en matière de RSE ont également été salués par le maintien du statut *Green Star* du GRESB(1) pour la 3e année consécutive, et l'obtention de la note de 90/100 qui la classe en 5e position des foncières d'immobilier commercial en Europe.

Enfin, son engagement fort en matière de transparence de l'information et de reporting a lui aussi été une nouvelle fois récompensé, à la fois par l'EPRA, qui lui a décerné à nouveau deux *Gold Awards*, et lors de la 10e cérémonie des Grands Prix de la Transparence(2), où lui a été remis le prix du meilleur Document de référence au sein du SBF 120.

	2015	2016	2017	2018	2019
GRESB	-	Note 64/100	Note 84/100 Obtention du statut *Green Star*	Note 87/100 Statut *Green Star*	Note 90/100 Statut *Green Star*
CDP	-	-	Note A-	Note A Intégration à la *A List*	Note A Membre de la *A List*
Gaïa Index	Note non comparable Membre de l'indice Gaïa	Note 73/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 79/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 82/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 83/100 Membre de l'indice Gaïa
Vigeo Eiris	Note 47/100	Note 47/100 (pas de revue en 2016)	Note 51/100	Note 51/100 (pas de revue en 2018)	Note 63/100(3)
Sustainalytics	-	Note 39/100(3)	Note 67/100(3)	Note 67/100(3) (pas de revue en 2018)	Note 75/100
MSCI	Note A	Note A	Note A	Note BBB	Note A
ISS-oekom	Note D+	Note D+	Note C-	Note B- Obtention du statut *Prime*	Note B- Statut *Prime*
Grands Prix de la Transparence	79e au sein du SBF 120	83e au sein du SBF 120	3e au sein du SBF 120 Prix de la meilleure progression de l'année	1ère au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	Hors catégorie Prix du meilleur Document de référence
EPRA	*BPR Gold Award*	*BPR Gold Award*	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*
Ethics & Boards	10e au sein du SBF 120	6e au sein du SBF 120	12e au sein du SBF 120	4e au sein du SBF 120	Pas de revue à date

(1) *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) :* classement international de référence qui évalue chaque année la performance et la politique RSE des entreprises du secteur immobilier. / (2) Les Grands Prix de la Transparence récompensent chaque année les sociétés françaises cotées au SBF 120 pour la clarté et la qualité de leur information réglementée, sur la base de plus de 200 critères objectifs portant sur leurs principaux supports de communication financière et extra-financière. / (3) Estimé.



+1,7 %
Croissance organique
des loyers hors indexation

85 %
Marge d'EBITDA

+7,9 %
Croissance
du FFO

1

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

1.1 Rapport d'activité 38

1.1.1 Une base d'actifs sélective et des projets innovants pour répondre à la polarisation du marché de l'immobilier commercial et aux nouveaux besoins des consommateurs 39

1.1.2 Des cessions représentant 122,4 millions d'euros AEM en 2019, réalisées avec une prime moyenne de 8,4 % par rapport aux valeurs d'expertise 40

1.1.3 Un portefeuille de projets de développement en réponse au nouveau paradigme de l'immobilier de commerce 40

1.1.4 L'actif net réévalué triple net (format EPRA) en baisse de - 5,4 % sur 12 mois 41

1.1.5 Une structure financière équilibrée, avec un coût de financement compétitif 41

1.2 Rapport financier 42

1.2.1 États financiers 42

1.2.2 Principaux faits marquants 2019 45

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année 46

1.2.4 Commentaires sur l'activité 46

1.2.5 Commentaires sur les résultats consolidés 49

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier 55

1.2.7 Perspectives 56

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période 57

1.2.9 Mesures de performance EPRA 57

1.3 Patrimoine immobilier 60

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 634 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2019 60

1.3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés et implantés dans des zones géographiques à fort potentiel 63

1.1 Rapport d'activité

Mercialys a généré une nouvelle fois d'excellents résultats en 2019, affichant une croissance organique des loyers facturés de + 3,6 %, dont + 1,7 % hors indexation, sensiblement supérieur à l'objectif annuel d'au moins + 1 % hors indexation. Le résultat des opérations (FFO) ressort à 124,2 millions d'euros, en hausse de + 7,9 %, là aussi très au-dessus de l'objectif annuel d'au moins + 4 %, et correspond à 1,35 euro par action [(1)].

Les centres commerciaux de Mercialys ont continué à démontrer leur attractivité, avec une fréquentation et un chiffre d'affaires nettement supérieurs à la moyenne nationale (+ 270 pb et + 220 pb de surperformance respectivement par rapport aux indices du Conseil National des Centres Commerciaux – CNCC). Si le 4e trimestre 2019 a bénéficié d'un effet de base favorable par rapport à la fin de l'année 2018 marquée par les mouvements sociaux, la tendance positive sous-jacente s'est avérée puissante. Dans un contexte de polarisation croissante de l'immobilier commercial, Mercialys peut en effet capitaliser à la fois sur : 1/ un patrimoine recentré sur les zones maîtresses de villes moyennes dynamiques et 2/ une connaissance clients affinée par des outils permettant la mise en œuvre d'offres et d'animations adaptées aux visiteurs et participant à leur fidélisation. La réversion générée sur 2019 s'est d'ailleurs établie à un taux toujours très positif de + 9,2 %.

La structure bilancielle est restée solide, avec un ratio d'endettement (LTV hors droits) qui s'est établi à 39,5 % à fin 2019 contre 40,8 % à fin 2018, et un ratio de couverture des frais financiers (ICR) de 7,4x contre 5,0x il y a un an. Mercialys a cédé 122,4 millions d'euros acte en main d'actifs en 2019, avec une prime moyenne de 8,4 % par rapport aux valeurs d'expertises, ce qui couplé à une forte sélectivité de ses investissements de restructuration et d'extension a participé au maintien de bons équilibres bilanciels.

Des avancées significatives ont également été réalisées sur des projets touchant au cœur de l'utilisation des actifs et à la pérennisation de leur ancrage local. Il s'agit notamment de l'inauguration du 1er pôle santé dans un centre commercial en Corse à Furiani, de l'ouverture d'un site de *coworking* à Angers, des tests menés sur la plateforme de livraison de repas à domicile depuis les restaurants du centre commercial également d'Angers et de l'installation à Toulouse d'aménagements intérieurs et extérieurs visant à favoriser le confort client. Ces initiatives pourront être facilement, et pour des investissements faibles, répliquées sur de nombreux autres sites de Mercialys. La Société a d'ailleurs pour ambition en 2020 de poursuivre la mise en œuvre de ces projets, tout en redémarrant ses investissements et en continuant sa rotation d'actifs pour poursuivre le renforcement de son bilan.

À ce titre, Mercialys a identifié une dizaine d'actifs non stratégiques à céder pour une valeur équivalente à environ 200 millions d'euros de valeur de patrimoine droits compris (soit environ 5 % de la valeur de son portefeuille à fin décembre 2019), et se réserve également la possibilité de céder des sites ou des lots isolés de façon opportuniste. En parallèle, la Société dispose à fin décembre 2019, d'un portefeuille de projets qui s'établit à 468,6 millions d'euros à horizon 2026, soit un potentiel de loyers additionnels de 26,7 millions d'euros [(2)], pour un taux de rendement moyen cible de 6,9 % [(2)]. La profondeur et la flexibilité de ce portefeuille permettent à Mercialys des mises en chantier rapides et séquencées en fonction des opportunités pouvant apparaître sur les différents sites et notamment la dynamique des besoins au sein de leur zone de chalandise. 26 des 53 centres commerciaux et sites de centre-ville détenus à fin 2019 par la Société bénéficient ainsi de projets maîtrisés ou identifiés, dont environ deux tiers d'entre eux à l'initiative de Mercialys.

L'ANR triple net EPRA s'établit à 20,01 euros par action à fin 2019, en baisse de - 5,4 % sur un an, reflétant essentiellement la baisse de la valeur du patrimoine. Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 23 avril 2020 le versement d'un dividende de 1,15 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,47 euro par action déjà versé en octobre 2019), soit une hausse de + 2,7 % par rapport à 2018 et un rendement de 9,3 % sur le cours à fin décembre 2019. Ce dividende correspond à 85 % du FFO 2019, ce dernier couvrant ainsi le paiement du dividende (106 millions d'euros) et les investissements liés à la maintenance et aux développements informatiques (9,5 millions d'euros). Le détachement du coupon interviendra le 27 avril 2020, le dividende étant payé le 29 avril 2020.

(1) Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 91 789 610 actions.
(2) Hors impact des projets mixtes de centre-ville, pouvant également générer des marges de promotion immobilière.

1.1.1 Une base d'actifs sélective et des projets innovants pour répondre à la polarisation du marché de l'immobilier commercial et aux nouveaux besoins des consommateurs

Le secteur de l'immobilier commercial fait face à deux tendances profondes. D'une part, un phénomène de double polarisation des flux de population et des richesses sur les territoires, qui impose aux foncières une gestion d'actifs optimisée et un patrimoine recentré sur des zones géographiques stratégiques. D'autre part, l'évolution des modes de consommation et des attentes sociétales, qui implique une gestion des centres commerciaux au plus près des besoins clients et des enseignes.

L'étude des dynamiques du développement territorial français conduit à observer une concentration de la croissance économique et démographique sur les zones littorales, frontalières et d'Ile-de-France [(1)]. Ces zones, qui affichent notamment des taux de croissance en termes d'emplois et de revenus disponibles sensiblement supérieurs à la moyenne nationale, constituent les cibles d'implantation des actifs de Mercialys et sont au cœur de sa stratégie d'arbitrage depuis une décennie.

Au sein de ces régions à fort dynamisme, dans un contexte concurrentiel qui tend à s'accentuer (bien que la densité de surface commerciale en France reste dans la moyenne européenne avec 0,29 m² par habitant [(2)]), on constate une polarisation de la consommation dans des zones dites « maîtresses » qui concentrent implantation des enseignes et fréquentation préférentielle par les consommateurs. Mercialys a fait le choix de concentrer ses investissements sur ces zones *leaders* et co-*leaders* de chalandise des agglomérations, afin d'asseoir sa position dominante à long terme. La Société estime que les sites de son portefeuille situés dans ces zones représentent 86 % de son parc de centres commerciaux en valeur à fin 2019.

Par ailleurs, face aux transformations des modes de consommation et attentes sociétales, qui portent davantage sur une évolution de l'usage des centres commerciaux que sur un report de la consommation physique vers l'*e-commerce* (56 % des Français déclarent toujours que le magasin constitue le moyen le plus simple et le plus rapide de faire ses achats [(3)]), Mercialys a défini en 2018 cinq axes stratégiques de transformation de ses sites. Des avancées majeures sur chacun de ces piliers ont été réalisées en 2019, confirmant l'agilité de son modèle orienté clients au service de la pérennisation de son succès immobilier et commercial.

Ainsi, Mercialys a accentué ses efforts d'interactions personnalisées avec les enseignes et clients finaux *via* son puissant écosystème digital et serviciel (programmes de fidélité dématérialisés, bornes interactives, *wifi*, services et opérations sur site). Cet écosystème propriétaire, dont les bases de données ont dépassé 1 million de clients qualifiés en 2019, permet une analyse fine des besoins et des habitudes de consommation ainsi que la mise en œuvre d'offres et d'animations adaptées à chaque visiteur, participant à leur fidélisation et à la surperformance des centres, et ce sans aucune dépendance vis-à-vis des géants de l'Internet (GAFAs). Le perfectionnement de ces outils se poursuivra en 2020, avec pour objectif toujours plus d'interactions entre Mercialys, les enseignes et les clients finaux, *via* notamment la mise en œuvre d'analyses prédictives.

Cet affinage de la connaissance clients permet à Mercialys de pleinement capitaliser sur sa stratégie d'élargissement des *mix* marchands. Cette politique commerciale se traduit par l'intégration d'enseignes sur-mesure et adaptées aux caractéristiques de chacune des zones de chalandise, avec une attention particulière à l'accessibilité prix et 3 grands axes de travail :

- l'adressage des besoins quotidiens, à l'image de l'ouverture d'Action à Annecy ou de Chen Market à Massena ;
- la satisfaction des besoins de singularité et d'expérience en magasin, incarnée par l'ouverture de Nespresso à Sainte-Marie ou de Rituals à Besançon ;
- l'intégration de services, de loisirs et de restauration, comme l'atteste l'installation de La Barbe de Papa à Agen, de Brut Butcher à Fréjus et de Big Fernand au Port.

L'inauguration à Bastia Furiani du premier pôle santé au sein d'un centre commercial en Corse répond à la même logique de diversification du *mix* marchand, génératrice de valeur (YOC de 8,3 %) et en cohérence avec les enjeux de mixité fonctionnelle et d'ancrage local.

Le futur des centres commerciaux passe également par une diversification de leur utilisation. Mercialys travaille d'ores et déjà à la multifonctionnalité de ses sites, à l'image de l'inauguration du nouvel espace de *coworking* sur le site d'Angers, et bientôt sur celui de Grenoble. Déployé sur des surfaces jusqu'ici non destinées à la commercialisation, il permet d'augmenter, pour des investissements limités (0,4 million d'euros), le total des surfaces génératrices de loyers, tout en proposant un service différenciant et adapté aux modes de travail émergents. En contribuant à densifier l'utilisation de l'actif, le déploiement de ce concept renforce sa position géographique centrale et son assise locale au sein de sa zone de chalandise. La gestion de cet espace par les équipes locales de Mercialys elles-mêmes permet par ailleurs une internalisation de la marge sur cette nouvelle activité. Cet espace de travail partagé peut être facilement déployé, sa réplication sur 4 autres centres commerciaux situés au sein de municipalités ne disposant pas toujours d'un marché de bureaux structuré et où l'offre de *coworking* est insuffisante ou non professionnalisée, étant d'ores et déjà à l'étude.

Capitalisant sur sa maturité et son expertise digitale, Mercialys a également inauguré en novembre 2019 le service Ocitô sur le site d'Angers. Cette plateforme de *Click & Collect* et de livraison de plats à domicile depuis les restaurants du centre offre un levier de croissance supplémentaire aux enseignes concernées à date par le dispositif. Elle positionne en outre la Société en tant qu'intermédiaire de la logistique du dernier kilomètre, tout en catalysant la dimension omnicanale des centres. Poursuivant cette ambition, Mercialys a également lancé avec la société OneStock et le groupe La Poste, sur le site d'Angers, un projet pilote d'intermédiation de l'expédition des colis *e-commerce* des enseignes depuis les points de vente du centre, contribuant à améliorer la maîtrise de leurs coûts et de leurs délais de livraison. Ces services ont vocation à s'étendre à d'autres centres en 2020.

(1) Source : INSEE.
(2) Source : Cushman & Wakefield.
(3) Source : Samsung Baromètre Smart Retail 2019 France.

L'ensemble de ces initiatives font de Mercialys un acteur plus que jamais multilocal. Pour asseoir encore cet ancrage territorial et consolider sa légitimité, la Société a intégré l'ensemble des thématiques jugées matérielles par ses parties prenantes dans une démarche de développement durable. La politique RSE ambitieuse de Mercialys est notamment déclinée au plus près des territoires et de manière spécifique au sein de chacun des centres. Outre les nombreuses récompenses en la matière une nouvelle fois obtenues en 2019 [1], l'obtention par la Société de la certification, par l'initiative scientifique internationale *Science Based Targets* (SBTi), de ses objectifs de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre atteste du sérieux et du volontarisme de sa démarche.

1.1.2 Des cessions représentant 122,4 millions d'euros AEM en 2019, réalisées avec une prime moyenne de 8,4 % par rapport aux valeurs d'expertise

Le marché de l'investissement est resté ralenti en 2019 sur le segment de l'immobilier commercial, malgré la conclusion de quelques transactions significatives en France. Dans ce contexte, Mercialys a réalisé un montant de cessions significatif à l'échelle de son rythme normatif d'arbitrages, avec 122,4 millions d'euros acte en main d'actifs vendus. Ces cessions ont concerné à la fois des sites identifiés comme non cœur de métier, notamment en raison de leur taille significativement inférieure à la moyenne du portefeuille, mais également des opérations opportunistes.

Ainsi, Mercialys a cédé le site de Gap en février 2019 pour un montant de 7,1 millions d'euros acte en main, ainsi que les sites Monoprix de Saint-Germain-en-Laye pour un montant de 52,8 millions d'euros acte en main et Monoprix de La Garenne-Colombes pour un montant de 44,1 millions d'euros acte en main en juillet 2019. Malgré d'importantes diligences mises en place par l'équipe dédiée aux développements urbains mixtes, les projets liés à ces deux derniers actifs apparaissaient compromis compte tenu de contraintes opérationnelles, juridiques et administratives.

Parallèlement, la SCI Rennes-Anglet, dans laquelle Mercialys détient une participation de 30 %, a cédé en mai les murs de l'hypermarché d'Anglet pour un montant de 21,1 millions d'euros acte en main à un adhérent Leclerc, Mercialys cédant parallèlement des lots détenus en propre sur ce site pour 3,0 millions d'euros acte en main. Cette même société a également cédé en juillet les murs de l'hypermarché de Rennes à un adhérent Leclerc pour un montant de 25,9 millions d'euros acte en main, Mercialys cédant parallèlement un lot détenu en propre sur ce site pour un montant de 0,3 million d'euros acte en main. L'impact cumulé de ces cessions sur les sites de Rennes et Anglet ressort, en quote-part Mercialys, à 17,4 millions d'euros acte en main.

Enfin, Mercialys a procédé à des cessions de lots isolés pour 1,1 million d'euros durant l'année.

Ces opérations participent à diminuer l'exposition globale des loyers de Mercialys à son premier locataire, dans le cadre de la diversification des risques de la Société.

La Société poursuivra en 2020 sa politique de rotation d'actifs, avec comme priorité une dizaine d'actifs non stratégiques identifiés pour une valeur équivalente à environ 200 millions d'euros de valeur de patrimoine droits inclus, et la possibilité en parallèle de céder des sites ou des lots isolés de façon opportuniste.

1.1.3 Un portefeuille de projets de développement en réponse au nouveau paradigme de l'immobilier de commerce

Les tendances de fond précédemment évoquées, couplées à la nécessité de préserver ses équilibres bilanciels, déterminent les investissements et acquisitions réalisés par Mercialys. Les investissements consentis intègrent ainsi une analyse détaillée de la dynamique des zones de chalandise des sites, du rationnel et de la profitabilité à moyen terme.

À fin décembre 2019, le portefeuille de projets de la Société s'établit à 468,6 millions d'euros à horizon 2026, soit un potentiel de loyers additionnels de 26,7 millions d'euros [2], pour un taux de rendement moyen cible de 6,9 % [2]. Cette variation de - 89 millions d'euros par rapport au 30 juin 2019 reflète essentiellement le redimensionnement de certains projets sur des périmètres jugés plus pertinents.

La profondeur et la flexibilité de ce portefeuille permettent à Mercialys des mises en chantier rapides et séquencées en fonction des opportunités pouvant apparaître sur les différents sites et notamment la dynamique des besoins au sein de leur zone de chalandise. 26 des 53 [3] centres commerciaux et sites de centre-ville détenus à fin 2019 par la Société bénéficient ainsi de projets maîtrisés ou identifiés, près des deux tiers d'entre eux étant à l'initiative de Mercialys.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible	Date de livraison
Projets engagés	**11,3**	**5,7**	**0,8**	**7,1 %**	**2020**
Le Port *Retail Park*	11,3	5,7	0,8	7,1 %	2020
Projets maîtrisés	**218,9**	**214,3**	**10,9 [1]**	**6,8 % [1]**	**2021/2025**
Restructurations et requalifications	42,3	42,0	3,0	7,0 %	2021/2022
Extensions et *retail parks*	118,0	114,1	7,9	6,7 %	2021/2023
Projets mixtes de centre-ville	58,5	58,1	na	na	2024/2025
Projets identifiés	**238,4**	**237,6**	**15,1 [1]**	**7,0 % [1]**	**2022/2026**
TOTAL PROJETS	**468,6**	**457,6**	**26,7 [1]**	**6,9 % [1]**	**2020/2026**

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

- *Projets engagés : projets totalement sécurisés au regard de la maîtrise foncière, de la programmation et des autorisations d'urbanisme afférentes.*
- *Projets maîtrisés : projets maîtrisés du point de vue du foncier, présentant des points à finaliser au regard de l'urbanisme réglementaire (constructibilité), de la programmation ou des autorisations administratives.*
- *Projets identifiés : projets en cours de structuration, en phase d'émergence.*

(1) GRESB, CDP, Ethifinance Gaïa, Vigeo Eiris, Sustainalytics, MSCI, ISS-Oekom, Grands Prix de la Transparence, EPRA.
(2) Hors impact des projets mixtes de centre-ville, pouvant également générer des marges de promotion immobilière.
(3) Auxquels s'ajoutent 5 actifs diffus.

Mercialys a réalisé des transformations de surfaces d'hypermarchés sur de nombreux sites de la Société depuis 2015, en réduisant la surface et relouant les surfaces libérées par l'opérateur alimentaire au profit du centre commercial. Dans ce cadre, ainsi que le prévoient les clauses des baux engageant les deux sociétés, Casino et Mercialys échangent sur de nouvelles opérations de ce type.

Dans le cadre de ces négociations, une baisse de loyer peut être accordée à l'hypermarché, les surfaces libérées devant permettre une création de valeur parallèle. Si aucun accord ne pouvait être trouvé avec le groupe Casino, celui-ci pourrait exercer sa faculté de libération de ces surfaces au moment des échéances triennales en fonction des dates des baux (cf. § 1.2.4, p. 46 et suivantes). Mercialys étudierait alors le découpage de ces surfaces entre une offre alimentaire revue en termes d'opérateur et de format, et un accroissement des surfaces de la galerie marchande.

1.1.4 L'actif net réévalué triple net (format EPRA) en baisse de - 5,4 % sur 12 mois

La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à 3 634,4 millions d'euros, droits inclus, en baisse de - 3,9 % sur 12 mois et de - 3,1 % sur 6 mois. À périmètre constant [(1)], la valeur du patrimoine de Mercialys recule de - 1,4 % sur 12 mois et de - 0,7 % sur 6 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 3 419,5 millions d'euros, évoluant elle aussi de - 3,9 % sur 12 mois et - 3,1 % sur 6 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin 2019 est constitué essentiellement de 53 [(2)] centres commerciaux et sites de centre-ville, dont 47 % de grands centres régionaux et commerciaux et 53 % de sites de proximité leaders (centres locaux et actifs de centre-ville).

La taille moyenne de ces centres commerciaux (hors actifs de centre-ville) s'établit à près de 17 200 m² à fin 2019, contre 7 400 m² en 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 73,9 millions d'euros droits inclus à fin 2019, contre 26,9 millions d'euros en 2010.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,26 % au 31 décembre 2019, contre un taux de 5,20 % au 30 juin 2019 et de 5,10 % au 31 décembre 2018.

L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en baisse de - 5,4 % sur 12 mois à 20,01 euros par action. Cette variation de - 1,13 euro/action sur un an résulte des impacts suivants :

- versement de dividendes : - 1,09 euro ;
- résultat des opérations : + 1,35 euro ;
- variation de la plus-value latente (soit le différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits) : - 0,58 euro, dont un effet taux pour - 1,18 euro, un effet loyers pour + 0,56 euro et d'autres effets pour + 0,04 euro ;
- variation de la juste valeur de la dette à taux fixe : - 0,55 euro ;
- variation de la juste valeur des dérivés et autres éléments : - 0,26 euro.

1.1.5 Une structure financière équilibrée, avec un coût de financement compétitif

Mercialys a remboursé à son échéance, le 26 mars 2019, la souche obligataire de 479,7 millions d'euros portant un coupon de 4,125 %. Mercialys a également émis au cours de l'exercice des billets de trésorerie pour un encours de 250 millions d'euros à fin décembre 2019, à un taux moyen négatif. La dette tirée de 1 450 millions d'euros à fin décembre 2019 est donc constituée de 3 souches obligataires et de billets de trésorerie.

Mercialys dispose à fin 2019 de 410 millions d'euros de ressources financières non tirées, inchangées par rapport à fin 2018. Au 1er semestre, la Société a mis en place une nouvelle ligne bancaire de 30 millions d'euros avec un établissement français qui ne faisait auparavant pas partie du pool bancaire. En décembre 2019, Mercialys a par ailleurs refinancé son crédit syndiqué non tiré, dont la nouvelle maturité est décembre 2022, et le montant de 225 millions d'euros. Parallèlement, l'avance en compte courant auprès du groupe Casino a été revue en baisse de 50 à 35 millions d'euros et sa maturité étendue à fin 2021. Enfin, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros, soit une capacité d'émission supplémentaire de près de 250 millions d'euros compte tenu de l'encours au 31 décembre 2019.

Le coût moyen réel de la dette tirée sur l'année 2019 s'établit à 1,3 %, comparable au niveau constaté à fin juin 2019 (1,4 %), et en forte baisse par rapport au niveau constaté en 2018 (1,8 %), reflétant à la fois l'effet du remboursement de l'obligation portant un coupon de 4,125 % et l'impact favorable de l'émission de billets de trésorerie.

La maturité moyenne de la dette tirée ressort à 3,8 ans au 31 décembre 2019, quasiment stable par rapport à fin 2018 (3,7 ans).

La structure financière de Mercialys demeure très solide. Le ratio de LTV hors droits [(3)] s'établit à 39,5 % au 31 décembre 2019, en baisse sensible par rapport au niveau de 40,8 % constaté au 31 décembre 2018. Le ratio d'ICR [(4)] s'élève à 7,4x au 31 décembre 2019, également en forte amélioration par rapport au 31 décembre 2018 (5,0x) suite au remboursement de l'obligation à maturité mars 2019 portant un coupon de 4,125 %.

Mercialys maintiendra un profil financier solide à moyen terme.

(1) Sites constants en surface.
(2) Auxquels s'ajoutent 5 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 12,3 millions d'euros.
(3) LTV (Loan To Value) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 59,7 millions d'euros en 2019 et 64,4 millions d'euros en 2018), la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.
(4) ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA/Coût de l'endettement financier net.

1.2 Rapport financier

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB *(International Accounting Standards Board)* telles qu'adoptées par l'Union qui sont applicables au 31 décembre 2019. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/companyreporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr. Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites.

1.2.1 États financiers

1.2.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	**191 853**	**187 287**
Charges locatives et impôt foncier	(47 811)	(45 668)
Charges refacturées aux locataires	42 236	40 668
Charges sur immeubles	(7 076)	(6 920)
Loyers nets	**179 202**	**175 367**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 229	3 076
Autres produits	276	285
Autres charges	(7 283)	(8 335)
Charges de personnel	(12 413)	(12 581)
Dotations aux amortissements (1)	(40 440)	(37 016)
Reprises/(Dotations) aux provisions	(1 252)	(1 481)
Autres produits opérationnels	102 496	30 481
Autres charges opérationnelles	(98 792)	(25 610)
Résultat opérationnel	**125 023**	**124 186**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	190	430
Coût de l'endettement financier brut	(22 180)	(31 697)
(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette	**(21 990)**	**(31 267)**
Autres produits financiers	255	285
Autres charges financières (1)	(3 111)	(2 195)
Résultat financier	**(24 846)**	**(33 177)**
Impôt	(3 270)	(2 402)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	2 289	1 012
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	**99 196**	**89 619**
dont intérêts ne donnant pas le contrôle	8 856	8 768
dont part du Groupe	90 340	80 851
Résultat par action (2)		
Résultat net, part du Groupe (€)	0,98	0,88
Résultat net dilué, part du Groupe (€)	0,98	0,88

(1) Application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1er janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée.

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraitée des actions propres.
Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2019 = 91 789 610 actions.
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2019 = 91 789 610 actions.

1.2.1.2 Bilan consolidé

Actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Immobilisations incorporelles	3 588	2 710
Immobilisations corporelles	857	8
Immeubles de placement	2 222 452	2 322 755
Actifs au titre des droits d'utilisation (1)	9 981	-
Participations dans les entreprises associées	36 355	35 160
Autres actifs non courants	51 867	46 773
Actifs d'impôts différés	1 200	1 727
Actifs non courants	**2 326 300**	**2 409 134**
Créances clients	20 532	22 341
Autres actifs courants	36 594	49 448
Trésorerie et équivalents de trésorerie	72 024	377 106
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	111	3 753
Actifs courants	**129 262**	**452 648**
TOTAL ACTIFS	**2 455 562**	**2 861 781**

(1) Application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1er janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée.

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capital social	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	565 909	587 551
Capitaux propres part du Groupe	**657 958**	**679 601**
Intérêts ne donnant pas le contrôle	202 072	199 944
Capitaux propres	**860 030**	**879 545**
Provisions non courantes	1 128	1 063
Dettes financières non courantes	1 234 944	1 208 999
Dépôts et cautionnements	21 502	22 081
Passifs de location non courants (1)	9 640	-
Autres dettes non courantes	12 939	3 580
Passifs non courants	**1 280 154**	**1 235 723**
Dettes fournisseurs	13 839	14 769
Dettes financières courantes	261 643	690 939
Passifs de location courants (1)	959	-
Provisions courantes	10 920	7 538
Autres dettes courantes	27 542	33 218
Dettes d'impôt exigible courant	474	49
Passifs courants	**315 378**	**746 513**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**2 455 562**	**2 861 781**

(1) Application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1er janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée.

1.2.1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net, part du Groupe	90 340	80 851
Intérêts ne donnant pas le contrôle	8 856	8 768
Résultat net de l'ensemble consolidé	**99 196**	**89 619**
Dotation aux amortissements [2] et aux provisions, nette des reprises	54 226	41 507
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés	206	235
Autres charges/(Produits) calculés [3]	(2 133)	(1 964)
Quote-part de résultat des entreprises associées	(2 289)	(1 012)
Dividendes reçus des entreprises associées	2 449	4 397
Résultat sur cessions d'actifs	(17 443)	(8 119)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	21 990	31 268
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location [1]	328	-
Charge d'impôt (y compris différé)	3 270	2 402
Capacité d'autofinancement (CAF)	**159 800**	**158 333**
Impôts perçus/(versés)	(2 572)	(305)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [4]	(1 688)	8 729
Variation des dépôts et cautionnements	(579)	(612)
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	**154 960**	**166 144**
Décaissements liés aux acquisitions :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	(26 412)	(79 294)
• d'actifs financiers non courants	(1)	(221)
Encaissements liés aux cessions :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations [5]	96 285	27 890
• d'actifs financiers non courants	-	-
Investissements dans des entreprises associées [6]	(1 625)	(975)
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle	-	(44)
Variation des prêts et avances consentis [8]	10 839	(7 826)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**79 086**	**(60 470)**
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(56 863)	(62 403)
Acompte sur dividendes	(43 123)	(45 805)
Dividendes versés aux intérêts ne donnant pas le contrôle	(6 728)	(10 844)
Autres opérations avec les actionnaires	-	-
Variations des actions propres	960	(3 510)
Augmentation des emprunts et dettes financières [7]	1 499 700	1 080 043
Diminution des emprunts et dettes financières [7]	(1 912 400)	(857 000)
Remboursement des passifs de loyers [1]	(644)	-
Intérêts financiers nets perçus	33 349	31 140
Intérêts financiers nets versés	(53 332)	(56 715)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**(539 080)**	**74 904**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**(305 034)**	**180 577**
Trésorerie nette d'ouverture	377 046	196 469
Trésorerie nette de clôture	72 012	377 046
• dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	72 024	377 106
• dont Concours bancaires	(12)	(60)

(1) Application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1er janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée.
(2) Les dotations aux amortissements sont hors effet des dépréciations sur actifs circulants.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
(3) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :		
• *a désactualisation des baux à construction*	*(355)*	*(444)*
• *droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail*	*(2 899)*	*(1 980)*
• *l'étalement des frais financiers*	*921*	*402*
• *intérêts sur prêts non cash*	*102*	*(50)*
(4) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :		
• *créances clients*	*1 623*	*(7 076)*
• *dettes fournisseurs*	*(929)*	*2 228*
• *autres créances et dettes*	*(2 382)*	*13 577*
	(1 688)	***8 729***

(5) En 2019, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cessions des sites de Gap pour 6,4 millions d'euros hors droits, d'Anglet pour 2,8 millions d'euros, de La Garenne-Colombes pour 39,7 millions d'euros et de Saint-Germain-en-Laye pour 47,6 millions d'euros.

En 2018, les encaissements liés aux cessions étaient essentiellement composés des cessions des sites de Saint-Paul et Lannion pour 25,2 millions d'euros hors droits.

(6) L'Assemblée générale de la SCI Rennes-Anglet a décidé à l'unanimité le 28 juin 2019 d'affecter la répartition des pertes entre les associés à proportion de leur quote-part dans le capital soit 1 625 milliers d'euros pour Mercialys.

Mercialys avait participé au cours du premier semestre 2018 à une augmentation de capital de la SCI AMR pour 975 milliers d'euros.

(7) En 2019, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent aux souscriptions et remboursements des billets de trésorerie soit - 67 milliers d'euros net de frais en 2019 ainsi qu'au remboursement de l'emprunt obligataire pour 479,7 millions d'euros.

En 2018, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondaient aux souscriptions et remboursements des billets de trésorerie ainsi qu'à la mise en place du nouvel emprunt obligataire soit 298 466 milliers d'euros net de frais en 2018 et 148 260 milliers d'euros net de frais.

(8) En 2018, Mercialys avait octroyé un prêt complémentaire à la SCI Rennes-Anglet pour 7,8 millions d'euros. Le prêt a été intégralement remboursé en 2019 par la SCI Rennes-Anglet pour 10,8 millions d'euros.

1.2.2 Principaux faits marquants 2019

En février 2019, Mercialys a finalisé la cession du site de Gap, pour un montant de 7,1 millions d'euros acte en main.

En mars 2019, Mercialys a remboursé à son échéance une souche obligataire d'un montant résiduel 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 %.

En avril 2019, Mercialys a procédé au changement de son siège social, désormais situé au 16-18, rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris.

En mai, la SCI Rennes-Anglet, détenue à 30 % par Mercialys, a cédé les murs de l'hypermarché d'Anglet pour 21,1 millions d'euros acte en main. En parallèle, Mercialys a cédé des lots détenus en propre sur ce site pour 3,0 millions d'euros acte en main.

La SCI Rennes-Anglet, détenue à 30 % par Mercialys, a cédé début juillet les murs de l'hypermarché de Rennes pour un montant de 25,9 millions d'euros acte en main. En parallèle, Mercialys a cédé un lot détenu en propre sur ce site pour 0,3 million d'euros acte en main.

En juillet 2019, Mercialys a cédé le site Monoprix de Saint-Germain-en-Laye pour 52,8 millions d'euros acte en main, ainsi que le site Monoprix de La Garenne-Colombes pour 44,1 millions d'euros acte en main.

En décembre 2019, un avenant à la Convention d'avance en compte courant a été conclu entre Mercialys et Casino Finance. Cet avenant porte l'avance à 35 millions d'euros (*vs.* 50 millions d'euros précédemment), modifie les conditions financières et en porte l'échéance au 31 décembre 2021.

En décembre 2019, Mercialys a étendu la maturité de sa ligne de crédit non tirée RCF de 3 ans, le montant étant revu de 240 millions d'euros à 225 millions d'euros.

En 2019, le capital de Mercialys a évolué suite à l'annonce, en juillet 2018 par le groupe Casino, de la cession définitive de 15 % de sa participation au capital de Mercialys sous la forme d'un *equity swap* avec la banque Crédit Agricole. En avril, puis en septembre 2019, Crédit Agricole a déclaré auprès de l'AMF avoir franchi à la baisse les seuils des 15 % et 10 % du capital et des droits de vote, portant respectivement la participation de Crédit Agricole à 14,98 % puis 9,95 %. Le 14 janvier 2020, Crédit Agricole a déclaré auprès de l'AMF avoir franchi à la baisse le seuil des 5 % en capital et en droit de vote et détenir ainsi 4,99 % du capital et des droits de vote de Mercialys. Enfin, au travers d'une déclaration de franchissement de seuil publiée auprès de l'AMF le 31 janvier 2020 par le concert constitué de M. Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement, il ressort que le groupe Casino détient à cette date 25,16 % du capital et des droits de vote de Mercialys, que Foncière Euris détient 0,32 % du capital et des droits de vote de Mercialys, et Crédit Agricole 4,47 % du capital et des droits de vote.

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année

	31/12/2019
Croissance organique des loyers facturés	+ 3,6 %
EBITDA [1]	163,0 M€
EBITDA/revenus locatifs	*85,0 %*
Résultat des opérations (FFO [2])	124,2 M€
Résultat des opérations (FFO)/action	1,35 €
Juste valeur du portefeuille (droits inclus)	3 634,4 M€
Variation vs 31/12/2018 (périmètre total)	*- 3,9 %*
Variation vs 31/12/2018 (hors impact des cessions réalisées en 2018 et 2019)	*- 1,4 %*
Actif net réévalué triple net EPRA/action	20,01 €
Variation vs 31/12/2018	*- 5,4 %*
Loan to Value (LTV) – hors droits	39,5 %

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

1.2.4 Commentaires sur l'activité

Principaux indicateurs de gestion

Les **renouvellements et recommercialisations** ont engendré une croissance moyenne de la base locative annualisée + 9,2 % [1] sur l'exercice.

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

	Nombre de baux	LMG * + variable annuels *(M€)*	Part des baux échus *(% LMG * + variable annuels)*
Échus au 31/12/2019	358	17,2	9,5 %
2020	200	13,1	7,2 %
2021	158	8,9	4,9 %
2022	161	10,4	5,8 %
2023	105	8,2	4,6 %
2024	146	10,2	5,6 %
2025	148	9,4	5,2 %
2026	218	24,4	13,5 %
2027	251	48,4	26,8 %
2028	233	15,5	8,6 %
2029 et au-delà	166	14,8	8,2 %
TOTAL	**2 144**	**180,6**	**100 %**

* *LMG = Loyer Minimum Garanti.*

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2019 s'explique par des négociations en cours, des refus de renouvellements avec paiement d'une indemnité d'éviction, des négociations globales par enseignes, des temporisations tactiques, etc.

Le **taux de recouvrement** sur 12 mois à fin décembre 2019 reste élevé à 96,7 %, globalement stable par rapport au 30 juin 2019 (96,6 %) et au 31 décembre 2018 (96,7 %).

Le **taux de vacance financière courante** – qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions/restructurations – reste à un niveau très faible. Il s'élève à 2,5 % [2] au 31 décembre 2019, stable par rapport au 30 juin 2019 (2,6 %) et au 31 décembre 2018 (2,5 %). Le taux de vacance total [3] s'élève, lui, à 3,2 % au 31 décembre 2019, comparable au niveau constaté au 30 juin 2019 (3,0 %) et au 31 décembre 2018 (3,0 %).

(1) Base vacants au dernier loyer connu pour les recommercialisations.
(2) Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialys, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère.
(3) Conformément à la méthode de calcul EPRA : valeur locative des locaux vacants/(loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants).

Le **coût d'occupation** [(1)] des locataires s'établit à 10,4 % sur les grands centres commerciaux, comparable au niveau constaté au 30 juin 2019 (10,6 %) et au 31 décembre 2018 (10,5 %). Ce taux reste à un niveau assez modéré comparé aux pairs de Mercialys en France. Il traduit à la fois le poids raisonnable du coût de l'immobilier dans le compte d'exploitation des commerçants et la marge d'augmentation possible de ces loyers lors des renouvellements ou à l'occasion de restructurations.

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception du groupe Casino (détails présentés ci-dessous) et de H&M (2,7 %) aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

Le poids de Casino dans les loyers totaux représente 27,3 % au 31 décembre 2019, en baisse par rapport au 30 juin 2019 (28,9 %) et au 31 décembre 2018 (28,7 %). Cette évolution est due à la cession de 2 sites Monoprix en juillet 2019, ainsi qu'à la croissance globale des loyers. Cette exposition est calculée en prenant en compte la totalité des loyers versés par le groupe Casino.

Retraitée de la participation de 49 % détenue par BNP Paribas REIM dans deux sociétés détenant au total 10 hypermarchés opérés sous la marque Géant, l'exposition économique de Mercialys aux loyers du groupe Casino ressortirait à 24,2 %.

L'échéancier des baux de ces deux premiers locataires de Mercialys est présenté ci-dessous :

ÉCHÉANCIER DES PRINCIPAUX BAUX DU GROUPE CASINO

Site	% de détention par Mercialys	Typologie	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Saint-Denis	100 %	Supermarché	01/2000	12/2008	bail commercial 3 - 6 - 9
Grenoble	100 %	Monoprix	02/2010	02/2022	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Saint-Étienne	100 %	Hypermarché	07/2014	06/2026	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Quimper	100 %	Hypermarché	12/2014	12/2026	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Annecy	100 %	Hypermarché	12/2014	12/2026	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Saint-Tropez	100 %	Hypermarché	12/2014	12/2026	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Aix-en-Provence	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Marseille	100 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Besançon	100 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Brest	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Nîmes	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Angers	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Lanester	100 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Niort	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Fréjus	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Narbonne	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Istres	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Le Puy	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Clermont-Ferrand	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Annemasse	100 %	Hypermarché	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Puteaux	100 %	Monoprix	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Chaville	100 %	Monoprix	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Asnières	100 %	Monoprix	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Marcq-en-Barœul	100 %	Monoprix	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Marseille Canebière	100 %	Monoprix	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Ajaccio	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Corte	60 %	Supermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Furiani	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Porto Vecchio	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Toga	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme

(1) Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés, payés par les commerçants et leur chiffre d'affaires (hors grandes surfaces alimentaires) : (loyer + charges + travaux refacturés TTC)/chiffre d'affaires TTC.

ÉCHÉANCIER DES BAUX DU GROUPE H&M

Site	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Grenoble	05/2010	05/2020	3 - 6 - 9 - 10
Marseille	04/2011	04/2021	3 - 6 - 9 - 10
Angers	07/2011	07/2021	3 - 6 - 9 - 10
Clermont-Ferrand	08/2013	08/2023	3 - 6 - 9 - 10
Mandelieu	01/2016	01/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Brest	02/2016	02/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Lanester	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Toulouse	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Aix-en-Provence	08/2016	08/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Besançon	12/2016	12/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Quimper	05/2017	05/2029	3 - 6 - 9 - 12
Morlaix	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Narbonne	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Nîmes	08/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme

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

	Nombre de baux	LMG * + variable annuels *(M€)*	31/12/2019 *(%)*	31/12/2018 *(%)*
Enseignes nationales et internationales	1 472	110,5	61,2 %	60,1 %
Enseignes locales	609	20,8	11,5 %	11,2 %
Cafétérias Casino/Restauration	6	1,1	0,6 %	0,6 %
Monoprix	6	7,8	4,3 %	6,4 %
Géant Casino et autres entités	51	40,4	22,4 %	21,8 %
TOTAL	**2 144**	**180,6**	**100 %**	**100,0 %**

* *LMG = Loyer Minimum Garanti.*

La **répartition par secteur d'activité** (y compris grandes surfaces alimentaires) des loyers de Mercialys reste également très diversifiée, avec une inflexion en 2019 vers les activités de restauration, santé et beauté ainsi que culture, cadeaux et sport :

	31/12/2019	31/12/2018
Restauration	8,1 %	7,4 %
Santé et beauté	11,3 %	10,6 %
Culture, cadeaux et sport	14,3 %	13,4 %
Équipement de la personne	31,0 %	31,5 %
Équipement du ménage	6,4 %	6,8 %
Grandes surfaces alimentaires	26,0 %	27,5 %
Services	3,0 %	2,7 %
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**

La **structure des loyers** au 31 décembre 2019 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable, les baux intégrant un loyer minimum garanti ou sans clause variable étant cependant très largement majoritaires (97,6 % en termes de masse locative) :

	Nombre de baux	*En millions d'euros*	31/12/2019 *(%)*	31/12/2018 *(%)*
Baux avec clause variable	1 280	100,7	56 %	54 %
• *dont LMG*		*96,4*	*53 %*	*52 %*
• *dont loyer variable associé au LMG*		*1,1*	*1 %*	*1 %*
• *dont loyer variable sans LMG*		*3,2*	*2 %*	*2 %*
Baux sans clause variable	864	79,9	44 %	46 %
TOTAL	**2 144**	**180,6**	**100 %**	**100 %**

La structure des loyers au 31 décembre 2019 présente enfin une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) :

	Nombre de baux	LM *(en millions d'euros)*	31/12/2019 *(en %)*	31/12/2018 *(en %)*
Baux indexés à l'ILC	1 712	165,1	94 %	93 %
Baux indexés à l'ICC	182	8,8	5 %	6 %
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	238	2,5	1 %	1 %
TOTAL	**2 132**	**176,3**	**100 %**	**100 %**

1.2.5 Commentaires sur les résultats consolidés

1.2.5.1 Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018	% var
Loyers facturés	188 849	185 213	+ 2,0 %
Droits d'entrée et indemnités de déspécialisation	3 003	2 074	+ 44,8 %
Revenus locatifs	**191 853**	**187 287**	**+ 2,4 %**
Impôt foncier	(14 608)	(14 339)	+ 1,9 %
Refacturation aux locataires	13 325	13 480	- 1,1 %
Impôt foncier non récupéré	**(1 283)**	**(860)**	**+ 49,2 %**
Charges locatives	(33 202)	(31 329)	+ 6,0 %
Refacturation aux locataires	28 911	27 188	+ 6,3 %
Charges locatives non récupérées	**(4 291)**	**(4 141)**	**+ 3,6 %**
Honoraires de gestion	(6 888)	(6 688)	+ 3,0 %
Refacturation aux locataires	4 530	3 921	+ 15,5 %
Pertes et dépréciations sur créances	(3 342)	(2 586)	+ 29,2 %
Autres charges	(1 376)	(1 567)	- 12,2 %
Charges sur immeubles	**(7 076)**	**(6 920)**	**+ 2,3 %**
Loyers nets	**179 202**	**175 367**	**+ 2,2 %**

L'évolution des loyers facturés de **+ 2,0 points** résulte des éléments suivants :

- une croissance organique des loyers facturés soutenue [1] : **+ 3,6 points**, soit + 6,6 millions d'euros ;
- les acquisitions réalisées en 2018 : **+ 0,6 point**, soit + 1,0 million d'euros ;
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2018 et 2019 : **- 1,8 points**, soit - 3,4 millions d'euros ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : **- 0,3 point**, soit - 0,6 million d'euros.

À périmètre constant, les loyers facturés progressent de **+ 3,6 points**, dont notamment :

- **+ 1,9 points** au titre de l'indexation [2] ;
- **+ 1,7 points** au titre de l'ensemble des actions menées sur le parc, les renouvellements et les recommercialisations ayant généré une croissance moyenne de la base locative annualisée de + 9,2 % [3] sur l'exercice.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspécialisation** [4] perçus sur la période s'élèvent à **1,1 million d'euros** contre 5,4 millions d'euros au 31 décembre 2018, et se décomposent comme suit :

- 1,0 million d'euros de droits d'entrée liés à l'activité de recommercialisation (*vs.* 5,3 millions d'euros en 2018), dont 0,7 million d'euros perçus sur le site du Port à La Réunion qui a ouvert un village restauration en juin 2019 et une partie de son nouveau *food court* en novembre 2019 ;
- un montant non significatif d'indemnités de déspécialisation, à l'instar de 2018.

Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés en 2019 s'établissent à 3,0 millions d'euros contre 2,1 millions d'euros en 2018.

Les **revenus locatifs** s'élèvent à **191,9 millions d'euros** au 31 décembre 2019, en hausse de + 2,4 % par rapport à fin 2018.

(1) Les actifs entrent dans le calcul du périmètre constant servant à calculer la croissance organique au bout de 12 mois de détention.
(2) L'indexation 2019 correspond, dans la grande majorité des baux à la variation de l'indice ILC, comprise entre les deuxièmes trimestres 2017 et 2018 (+ 2,4 %) ainsi que les troisièmes trimestres 2017 et 2018 (+ 2,4 %).
(3) Base vacants au dernier loyer connu pour les recommercialisations.
(4) Indemnités payées par un locataire afin de modifier la destination de son bail et pouvoir exercer une activité autre que celle originellement prévue au contrat de location

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 12,7 millions d'euros pour l'année 2019 contre 11,9 millions d'euros pour l'année 2018. Le ratio charges sur immeubles non récupérées/loyers facturés s'élève ainsi à 6,7 % au 31 décembre 2019 contre 6,4 % au 31 décembre 2018.

Au travers de la hausse des loyers facturés, de la croissance des droits d'entrée et de la bonne tenue des charges non récupérées, les loyers nets sont en progression de + 2,2 % par rapport au 31 décembre 2018, à 179,2 millions d'euros.

1.2.5.2 Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018	*% var.*
Loyers nets	**179 202**	**175 367**	**+ 2,2 %**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 229	3 076	+ 5,0 %
Autres produits et charges	(7 006)	(8 050)	- 13,0 %
Charges de personnel	(12 413)	(12 581)	- 1,3 %
EBITDA	**163 012**	**157 812**	**+ 3,3 %**
% revenus locatifs	85,0 %	84,3 %	-

Les **revenus de gestion, d'administration et d'autres activités** comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place.

Les honoraires facturés en 2019 s'établissent à 3,2 millions d'euros contre 3,1 millions d'euros facturés en 2018.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée en 2019.

Les **autres produits courants** de 0,3 million d'euros comptabilisés en 2019, stables par rapport à 2018, intègrent des dividendes reçus de l'OPCI créé en partenariat avec la société Union Investment en 2011. Cet OPCI est détenu à 80 % par Union Investment et 20 % par Mercialys et est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'asset management et de la commercialisation. Ces dividendes, s'apparentant à des revenus locatifs nets, sont comptabilisés en résultat opérationnel.

Les **autres charges courantes** comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les rémunérations versées 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, 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 2019, ces charges se sont élevées à 7,3 millions d'euros contre 8,3 millions d'euros en 2018. Cette évolution traduit notamment les efforts de maîtrise des coûts de structure menés par la Société.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 12,4 millions d'euros en 2019, un montant en légère baisse par rapport à 2018 (12,6 millions d'euros).

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

En conséquence de ce qui précède, **le résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels** (EBITDA [(1)]) 2019 s'élève à 163,0 millions d'euros contre 157,8 millions d'euros en 2018, en hausse de + 3,3 %. Le ratio EBITDA/Revenus locatifs s'établit à 85,0 % au 31 décembre 2019 (contre 84,3 % à fin 2018).

1.2.5.3 Résultat financier

Mercialys a remboursé à son échéance, le 26 mars 2019, la souche obligataire de 479,7 millions d'euros portant un coupon de 4,125 %.

Le **résultat financier** s'établit à 24,8 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 33,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. Retraité de l'impact des éléments non récurrents (inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire), qui représentent une charge de 1,3 million d'euros à fin décembre 2019 vs une charge de 0,4 million d'euros à fin décembre 2018, le résultat financier ressort à 23,5 millions d'euros à fin 2019, contre 32,8 millions d'euros à fin 2018.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** sur l'année 2019 ressort à 1,3 %, comparable au niveau constaté sur le premier semestre 2019 (1,4 %) et en forte baisse par rapport à celui constaté en 2018 (1,8 %), reflétant l'impact du remboursement de la dette obligataire et l'effet favorable de l'émission de billets de trésorerie.

(1) Earnings before interests, tax, depreciation and amortization.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018	*% var*
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)	**190**	**430**	**- 55,8 %**
Coût de la dette mise en place (b)	(30 887)	(43 937)	- 29,7 %
Impact des instruments de couverture (c)	8 706	12 239	- 28,9 %
Coût des crédits-baux immobiliers (d)	0	0	na
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	**(22 180)**	**(31 697)**	**- 30,0 %**
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette bancaire (e)	na	na	na
Coût de l'endettement financier brut (f) = (b)+(c)+(d)+(e)	**(22 180)**	**(31 697)**	**- 30,0 %**
Coût de l'endettement financier net (g) = (a)+(f)	**(21 990)**	**(31 267)**	**- 29,7 %**
Coût du *Revolving Credit Facility* et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	(2 487)	(2 154)	+ 15,4 %
Autres charges financières (i)	(364)	(41)	na
Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h)+(i)	**(2 851)**	**(2 195)**	**+ 29,9 %**
Amortissement exceptionnel en lien avec le refinancement du RCF (k)	(259)	na	na
Autres charges financières (l) = (j)+(k)	**(3 111)**	**(2 195)**	**+ 41,7 %**
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (m) = (f)+(l)	**(25 291)**	**(33 892)**	**- 25,4 %**
Produits issus des participations	0	0	na
Autres produits financiers	255	285	- 10,6 %
Autres produits financiers (n)	**255**	**285**	**- 10,6 %**
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (o) = (a)+(n)	**444**	**715**	**- 37,9 %**
RÉSULTAT FINANCIER = (M)+(O)	**(24 846)**	**(33 177)**	**- 25,1 %**

1.2.5.4 Résultat des opérations (FFO) et résultat net part du Groupe (RNPG)

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018	*% var*
EBITDA	**163 012**	**157 812**	**+ 3,3 %**
Résultat financier (hors impact de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire)	(23 512)	(32 790)	- 28,3 %
Reprise/(dotation) aux provisions	(1 252)	(1 481)	- 15,5 %
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciations)	(3 978)	91	na
Charge d'impôt	(3 270)	(2 402)	+ 36,1 %
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence (hors amortissements et dépréciations)	3 631	4 201	- 13,6 %
Intérêts ne donnant pas le contrôle (hors plus-values et amortissements)	(10 462)	(10 371)	+ 0,9 %
FFO	**124 168**	**115 060**	**+ 7,9 %**
FFO par action	1,35	1,25	+ 7,9 %

Les **autres produits et charges opérationnels** sont constitués principalement d'une dotation aux provisions de 2,1 millions d'euros relative à un litige sur un site à La Réunion portant sur une problématique de voirie, ainsi que du passage en charges de 1,2 million d'euros de frais d'études liés à des projets envisagés sur les dernières années mais finalement non mis en oeuvre.

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 70 % des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués. Les charges constatées par Mercialys au titre de l'impôt sont donc engendrées par la CVAE, l'impôt sur les sociétés sur des activités n'entrant pas dans le statut SIIC et les impôts différés.

L'année 2019 enregistre une **charge d'impôt** de 3,3 millions d'euros principalement composée de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (2,3 millions d'euros), d'impôt sur les sociétés (0,8 million d'euros) et de l'impôt différé (0,2 million d'euros). La charge d'impôt s'était élevée à 2,4 millions d'euros à fin 2018.

Le montant pris en compte au 31 décembre 2019 au titre de la **quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence (hors amortissements et dépréciations)** s'élève à 3,6 millions d'euros contre 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2018, notamment au travers de l'effet des cessions réalisées par la SCI Rennes-Anglet sur les murs de 2 hypermarchés. Les sociétés comptabilisées par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialys sont la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013), la SNC Aix2 (dont Mercialys a acquis 50 % des parts en décembre 2013 et dont Altarea Cogedim détient les 50 % restants), la société

Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40 % des parts), ainsi que la SCI Rennes-Anglet (dont Mercialys détient 30 % des parts).

Les **intérêts ne donnant pas le contrôle (hors plus-values et amortissements)** ressortent à 10,5 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 10,4 millions d'euros au 31 décembre 2018. Ils sont liés à la participation de 49 % de BNP Paribas REIM France dans les sociétés Hypertethis Participations et Immosiris. Mercialys conservant le contrôle exclusif, ces filiales sont consolidées par intégration globale.

Sur la base de ces éléments, le **résultat des opérations (FFO)**, qui correspond au résultat net avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cession nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents, s'élève à 124,2 millions d'euros (contre 115,1 millions d'euros pour l'exercice 2018), en hausse de + 7,9 %. Considérant le nombre d'actions moyen (basique) à fin décembre, le FFO représente 1,35 euro par action au 31 décembre 2019, contre 1,25 euro par action au 31 décembre 2018, soit une hausse de + 7,9 %.

B. Résultat net part du Groupe (RNPG)

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018	*% var*
FFO	124 168	115 060	+ 7,9 %
Dotations aux amortissements et aux provisions	(40 440)	(37 016)	+ 9,3 %
Autres produits et charges opérationnels	7 682	4 780	+ 60,7 %
Inefficacité des couvertures/risque de défaillance bancaire	(1 334)	(387)	na
Intérêts ne donnant pas le contrôle et SME : plus-values, amortissements et dépréciations	264	(1 585)	na
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**90 340**	**80 851**	**+ 11,7 %**

Les **dotations aux amortissements et aux provisions** sont en nette augmentation à 40,4 millions d'euros en 2019 contre 37,0 millions d'euros en 2018, parallèlement aux investissements réalisés en 2018 et 2019.

Les **autres produits et charges opérationnels** non intégrés dans le Résultat des opérations (FFO) correspondent notamment au montant des plus-values de cessions immobilières nettes et provisions pour dépréciations d'actifs.

À ce titre, le montant des autres produits opérationnels s'élève à 101,4 millions d'euros au 31 décembre 2019. Ce montant inclut essentiellement le produit des cessions d'actifs réalisées sur la période.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 93,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre 25,6 millions d'euros au 31 décembre 2018). Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2019 et frais afférents à ces cessions, soit 84,0 millions d'euros ;
- des dépréciations d'immeubles de placement pour 9,7 millions d'euros.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 au titre de la cession des actifs sur l'année 2019 ressort à 17,4 millions d'euros (*vs.* 6,3 millions d'euros au titre de 2018). La plus-value relative aux cessions d'actifs réalisées en 2019 et distribuable à 70 % au sens du statut SIIC s'élève à 14,2 millions d'euros.

Le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève à 90,3 millions d'euros pour 2019, contre 80,9 millions d'euros pour 2018. Cette évolution résulte principalement de l'impact favorable du résultat financier et des plus-values de cessions sur le résultat 2019.

1.2.5.5 Structure financière

A. Coût et structure de la dette

Au 31 décembre 2019, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 450 millions d'euros et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal total de 750 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 1,787 %, avec une échéance en mars 2023 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 1,80 %, avec une échéance en février 2026 ;
- un placement privé obligataire, d'un montant nominal de 150 millions d'euros, rémunéré à un coupon fixe de 2,00 %, avec une échéance en novembre 2027 ;
- 250 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen légèrement négatif.

La dette financière nette s'établit à 1 373,2 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 1 478,2 millions d'euros au 31 décembre 2018.

La **trésorerie** du Groupe s'élève à 72,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 377,0 millions d'euros au 31 décembre 2018. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment :

- les flux nets de trésorerie générés par l'activité sur la période : + 155,0 millions d'euros ;
- les encaissements/décaissements liés aux cessions/acquisitions d'actifs réalisées en 2019 : + 79,1 millions d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires et aux minoritaires : - 106,7 millions d'euros ;
- le remboursement d'emprunts net de l'émission de billets de trésorerie : - 412,7 millions d'euros ;
- les intérêts nets versés : - 20,0 millions d'euros.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** au 31 décembre 2019 ressort à 1,3 %, comparable au niveau constaté à fin juin 2019 (1,4 %) et en forte baisse par rapport à celui constaté au 31 décembre 2018 (1,8 %), reflétant l'impact positif du remboursement de l'obligation à échéance mars 2019 et l'émission de billets de trésorerie à un taux moyen légèrement négatif.

Parallèlement, tirant parti d'un contexte de marché très favorable, Mercialys a renforcé la **couverture de sa dette** sur l'exercice, afin d'optimiser sa séquence de frais financiers. À ce titre, la position de dette à taux fixe (y compris billets de trésorerie) ressort à 86 % au 31 décembre 2019, contre 63 % à fin décembre 2018.

B. Liquidité et maturité de la dette

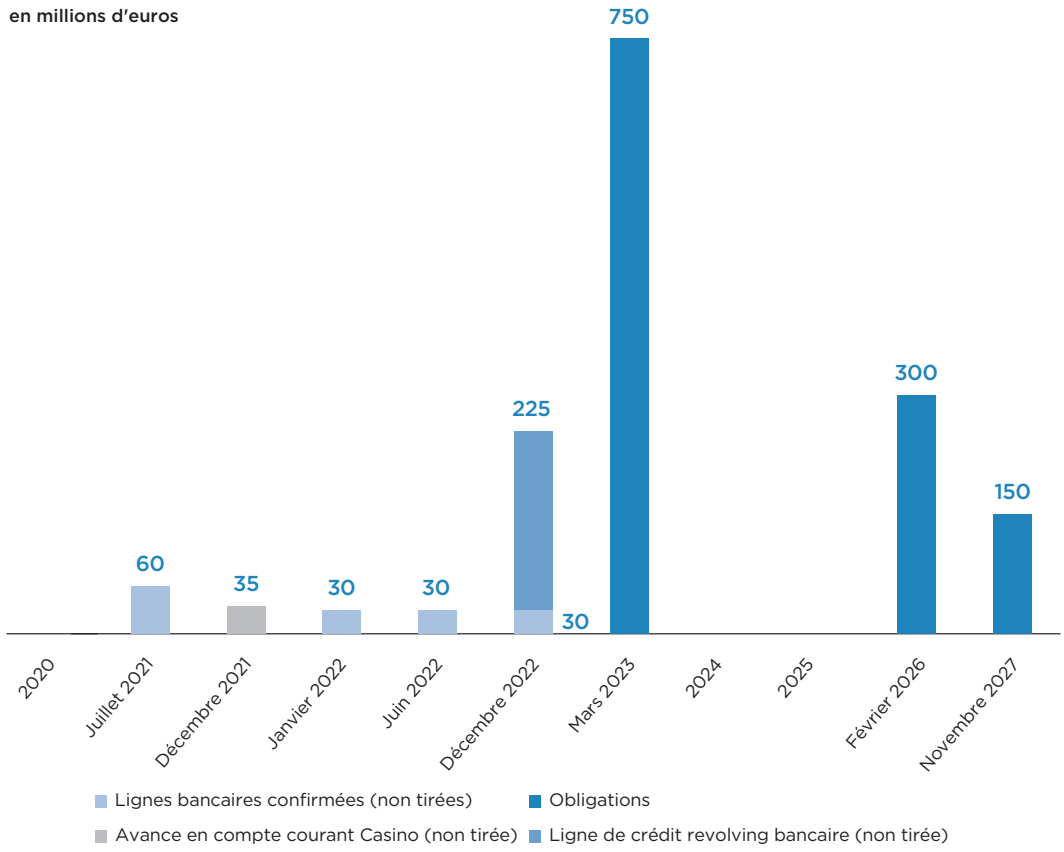
La **maturité moyenne de la dette tirée** s'élève à 3,8 ans au 31 décembre 2019, pratiquement stable par rapport au 31 décembre 2018 (3,7 ans).

Mercialys dispose, par ailleurs, de **ressources financières non tirées** à hauteur de 410 millions d'euros lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 225 millions d'euros à échéance décembre 2022. La marge sur Euribor est de 125 pb (pour une notation BBB) ; lorsqu'elle n'est pas tirée, cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40 % de la marge ;
- cinq lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 150 millions d'euros, de maturité comprise entre juillet 2021 et décembre 2022. La marge sur Euribor est inférieure ou égale à 100 pb (pour une notation BBB) ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 millions d'euros, à échéance au 31 décembre 2021, dont le coût de non-utilisation ressort à 40 % de la marge.

De plus, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros mis en place au 2nd semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 250 millions d'euros (encours au 31 décembre 2019).

Le graphique ci-dessous présente **l'échéancier de la dette obligataire** du Groupe au 31 décembre 2019 et les ressources financières non tirées (hors billets de trésorerie) :



C. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2019 satisfait l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Ainsi, le ratio d'endettement (LTV : ***Loan To Value***) s'établit à 39,5 % (*vs.* 40,8 % à fin 2018), bien en dessous des covenants contractuels. Un covenant de LTV inférieur à 55 % s'applique sur 60 % des lignes bancaires confirmées, le solde de ces lignes impliquant un covenant de LTV inférieur à 50 %.

	31/12/2019	31/12/2018
Endettement financier net *(M€)*	1 373,2	1 478,2
Valeur d'expertise hors droits des actifs *(M€)* (1)	3 479,3	3 621,2
***LOAN TO VALUE* (LTV)**	**39,5 %**	**40,8 %**

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 59,7 millions d'euros au titre de 2019 et 64,4 millions d'euros au titre de 2018, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.

De même, le ratio d'EBITDA/coût de l'endettement financier net (ICR : ***Interest Coverage Ratio***) s'établit à 7,4x bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2). Cet indicateur avait été négativement impacté en 2018 par le coût de portage du refinancement anticipé de l'obligation à maturité mars 2019.

	31/12/2019	31/12/2018
EBITDA *(M€)*	163,0	157,8
Coût de l'endettement financier net	(22,0)	(31,3)
***INTEREST COVERAGE RATIO* (ICR)**	**7,4X**	**5,0X**

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 31 décembre 2019 est de 3,4 milliards d'euros (supérieur au covenant contractuel qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieur à 1 milliard d'euros) ;
- une **dette gagée** au 31 décembre 2019 nulle (inférieur au covenant qui fixe un ratio dette gagée/juste valeur hors droits inférieur à 20 %).

Mercialys est notée par l'agence Standard & Poor's. L'agence a réitéré le 7 juin 2019 la notation de Mercialys à BBB (avec perspective stable) et a revu la perspective à négative le 25 septembre 2019.

1.2.5.6 Capitaux propres et actionnariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 860,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 879,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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

- résultat de l'exercice 2019 : + 99,2 millions d'euros ;
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2018 de 0,62 euro/action et des dividendes versés aux minoritaires : - 63,6 millions d'euros ;
- mise en paiement d'un acompte sur dividende 2019 de 0,47 euro/action : - 43,1 millions d'euros ;
- opérations réalisées sur les actions propres : + 1,1 million d'euros ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : - 13,3 millions d'euros.

Le **nombre d'actions en circulation** au 31 décembre 2019 s'élève à 92 049 169, inchangé par rapport au 31 décembre 2018.

	2019	2018	2017
Nombre d'actions en circulation			
• Début de période	92 049 169	92 049 169	92 049 169
• Fin de période	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen en circulation	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen (basique)	**91 789 610**	**91 733 866**	**91 830 447**
Nombre d'actions moyen (dilué)	**91 789 610**	**91 733 866**	**91 830 447**

Au 31 décembre 2019, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : groupe Casino (25,16 %), Crédit Agricole SA (9,95 %), Groupe Generali (8,01 %), Foncière Euris (1,20 %), auto-contrôle (0,32 %), autres actionnaires (55,36 %).

Suite à l'*equity swap* mis en place avec le groupe Casino en 2018, le 14 janvier 2020, Crédit Agricole a déclaré auprès de l'AMF le franchissement à la baisse du seuil des 5 % en capital et en droits de vote et détenir ainsi 4,99 % du capital et des droits de vote de Mercialys.

Enfin, au travers d'une déclaration de franchissement de seuil publiée auprès de l'AMF le 31 janvier 2020 par le concert constitué de M. Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement, il ressort que le groupe Casino détient à cette date 25,16 % du capital et des droits de vote de Mercialys, que Foncière Euris détient 0,32 % du capital et des droits de vote de Mercialys, et Crédit Agricole 4,47 % du capital et des droits de vote.

1.2.5.7 Distribution

Le solde du dividende 2018 mis en paiement le 2 mai 2019 s'est élevé à 0,62 euro par action, ce qui représente un montant total de dividendes distribués de 56,9 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

Le Conseil d'administration du 24 juillet 2019 a décidé le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2019 de **0,47 euro par action** qui a été mis en paiement le 23 octobre 2019, ce qui représente un montant total d'acompte sur dividendes distribués de 43,1 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 23 avril 2020 le versement d'un dividende de **1,15 euro par action** (incluant l'acompte sur dividende de 0,47 euro par action déjà versé en octobre 2019). Le dividende proposé progresse de + 2,7 % par rapport à 2018, offrant un rendement de 5,7 % sur l'ANR triple net EPRA de 20,01 euros par action à fin 2019 et de 9,3 % sur le cours de clôture annuel. La distribution correspond à 85 % du FFO 2019, conformément à l'objectif annoncé par Mercialys (fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2019 et dividende au moins stable par rapport à 2018).

Le détachement du coupon interviendra le 27 avril 2020, le dividende étant payé le 29 avril 2020.

Ce versement correspond à la distribution de 95 % du résultat récurrent fiscal hors plus-values, tel que fixé par le statut SIIC (soit 0,84 euro par action), l'ensemble des plus-values distribuables au titre des cessions réalisées en 2019 (0,11 euro par action), ainsi que 0,20 euro par action de résultat exonéré inscrit au bilan de la Société.

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

1.2.6.1 Acquisitions d'actifs

Aucune acquisition significative n'a été réalisée en 2019.

1.2.6.2 Livraisons

Mercialys a poursuivi en 2019 ses investissements sur le site du Port Cap Sacré-Cœur sur l'île de La Réunion. Des villages de restauration intérieur et extérieur ont été inaugurés, venant asseoir le rayonnement régional du centre en complétant son *mix* marchand avec cette offre de restauration et loisirs. Les travaux relatifs au *retail park* ont également débuté, pour une livraison attendue en 2020.

1.2.6.3 Cessions

Le marché de l'investissement est resté ralenti en 2019 sur le segment de l'immobilier commercial, malgré la conclusion de quelques transactions significatives en France. Dans ce contexte, Mercialys a réalisé un montant de cessions significatifs à l'échelle de son rythme normatif d'arbitrages, avec un volume d'actifs vendus de 122,4 millions d'euros acte en main. Ces cessions ont concerné à la fois des sites identifiés comme non-cœur de métier, notamment en raison de leur taille significativement inférieure à la moyenne du portefeuille, mais également des opérations opportunistes.

Ainsi, Mercialys a cédé le site de Gap en février 2019 pour un montant de 7,1 millions d'euros acte en main, ainsi que les sites Monoprix de Saint-Germain-en-Laye pour un montant de 52,8 millions d'euros acte en main et Monoprix de La Garenne-Colombes pour un montant de 44,1 millions d'euros acte en main en juillet 2019. Malgré d'importantes diligences mises en place par l'équipe dédiée aux développements urbains mixtes, les projets liés à ces deux derniers actifs apparaissaient compromis compte tenu de contraintes opérationnelles, juridiques et administratives.

Parallèlement, la SCI Rennes-Anglet, dans laquelle Mercialys détient une participation de 30 %, a cédé en mai les murs de l'hypermarché d'Anglet pour un montant de 21,1 millions d'euros acte en main à un adhérent Leclerc, Mercialys cédant parallèlement des lots détenus en propre sur ce site pour 3,0 millions d'euros acte en main. Cette même société a également cédé en juillet les murs de l'hypermarché de Rennes à un adhérent Leclerc pour un montant de 25,9 millions d'euros acte en main, Mercialys cédant parallèlement un lot détenu en propre sur ce site pour un montant de 0,3 million d'euros acte en main. L'impact cumulé de ces cessions sur les sites de Rennes et Anglet ressort, en quote-part Mercialys, à 17,4 millions d'euros acte en main.

Enfin, Mercialys a procédé à des cessions de lots isolés pour 1,1 million d'euros durant l'année.

Ces opérations participent à diminuer l'exposition globale des loyers de Mercialys à son premier locataire, dans le cadre de la diversification des risques de la Société.

La Société poursuivra en 2020 sa politique de rotation d'actifs, avec comme priorité une dizaine d'actifs non stratégiques identifiés pour une valeur équivalente à environ 200 millions d'euros de valeur de patrimoine droits inclus, et la possibilité en parallèle de céder des sites ou des lots isolés de façon opportuniste.

1.2.6.4 Expertises et variations de périmètre

Au 31 décembre 2019, BNP Real Estate Valuation, Catella, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 38 sites au 31 décembre 2019 sur la base d'une visite *in situ* sur 5 de ces sites au cours du 2nd semestre 2019, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2019 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur 6 sites au cours du 1er semestre 2019 ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 17 sites au 31 décembre 2019 sur la base d'une visite *in situ* sur 5 de ces sites au cours du 2nd semestre 2019, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2019 ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 actifs au 31 décembre 2019 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2019 ;
- CBRE a réalisé l'expertise de 1 actif au 31 décembre 2019 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2019 ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 2 actifs, au 31 décembre 2019 sur la base d'une visite *in situ*.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 634,4 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2019 contre 3 780,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. Hors droits, cette valeur ressort à 3 419,5 millions d'euros à fin 2019 contre 3 556,9 millions d'euros à fin 2018.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de - 3,9 % sur 12 mois (- 1,4 % à périmètre constant [1]) et de - 3,1 % par rapport au 30 juin 2019 (- 0,7 % à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,26 % au 31 décembre 2019, contre un taux de 5,20 % au 30 juin 2019 et un taux de 5,10 % au 31 décembre 2018.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2019	Taux de rendement moyen 30/06/2019	Taux de rendement moyen 31/12/2018
Grands centres régionaux et commerciaux	5,07 %	5,04 %	4,93 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	6,12 %	5,84 %	5,78 %
Ensemble du portefeuille [1]	5,26 %	5,20 %	5,10 %

(1) Incluant les autres actifs (cafeterias indépendantes et autres sites isolés).

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2019, ainsi que les loyers d'expertise correspondants.

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2019	Valeur d'expertise (hors droits) au 31/12/2019		Valeur d'expertise (droits inclus) au 31/12/2019		Surface locative brute au 31/12/2019		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	*(%)*	*(M€)*	*(%)*	*(m²)*	*(%)*	*(M€)*	*(%)*
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 798,5	81,8 %	2 970,7	81,7 %	654 852	77,6 %	150,8	78,9 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	28	609,5	17,8 %	651,4	17,9 %	186 637	22,1 %	39,8	20,9 %
Sous-total	**53**	**3 408,0**	**99,7 %**	**3 622,0**	**99,7 %**	**841 489**	**99,7 %**	**190,6**	**99,8 %**
Autres sites [1]	5	11,5	0,3 %	12,3	0,3 %	2 359	0,3 %	0,5	0,2 %
TOTAL	**58**	**3 419,5**	**100 %**	**3 634,4**	**100 %**	**843 848**	**100 %**	**191,1**	**100 %**

Après prise en compte de l'évolution du taux de rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys par rapport au 30 juin 2019, la grille des taux applicables pour le 1er semestre 2020 aux opérations d'investissements entrant dans le cadre de la Convention de partenariat signée entre Mercialys et le groupe Casino est la suivante :

	Centres commerciaux		*Retail parks*		
Type d'actif	France continentale	Corse et DOM TOM	France continentale	Corse et DOM TOM	Centre-ville
> 20 000 m²	5,6 %	6,2 %	6,2 %	6,6 %	5,4 %
5 000 à 20 000 m²	6,1 %	6,6 %	6,6 %	6,9 %	5,7 %
< 5 000 m²	6,6 %	6,9 %	6,9 %	7,6 %	6,2 %

1.2.7 Perspectives

Le début de l'année 2020 est marqué par une forte incertitude liée à l'épidémie de coronavirus (covid-19). Suite à sa propagation en France, des mesures gouvernementales d'ampleur ont été adoptées, intégrant une fermeture des commerces non essentiels et un confinement de la population. Plusieurs typologies d'enseignes locataires de Mercialys peuvent rester ouvertes, néanmoins la fréquentation de ses sites est fortement impactée. Bien que ses loyers intègrent majoritairement une composante fixe (97,6% de la masse locative), cette crise sanitaire pourrait affecter la solvabilité des commerçants et par extension la capacité de recouvrement de Mercialys. Dans ce contexte, et compte tenu des mesures d'accompagnement ciblées non chiffrées à ce jour que pourrait consentir la Société, elle n'est pas en mesure, à la date du dépôt du présent Document d'enregistrement universel, de quantifier l'impact de la crise du coronavirus sur sa performance, ses résultats et ses objectifs 2020. Les objectifs communiqués lors de la publication des résultats 2019 en février 2020 sont ainsi caducs et seront actualisés lorsque les perspectives sur le contexte sanitaire pourront être éclaircies.

(1) Sites constants en surface.

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période

Aucun événement postérieur à la clôture significatif n'est intervenu.

1.2.9 Mesures de performance EPRA

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

Mercialys publie dans son Rapport financier semestriel et son Document d'enregistrement universel l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les *Best Practices Recommandations*, qui sont disponibles sur le site Internet de cet organisme. Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs EPRA à fin décembre 2018, fin juin 2019 et fin décembre 2019 :

	31/12/2019	30/06/2019	31/12/2018
Résultat EPRA – € par action	1,35	0,69	1,25
Actif net réévalué EPRA – € par action	20,53	20,86	20,86
Actif net réévalué triple net EPRA – € par action	20,01	20,40	21,14
Taux de rendement initial net EPRA	4,94 %	4,89 %	4,81 %
Taux de rendement initial net majoré EPRA	5,00 %	4,95 %	4,88 %
Taux de vacance EPRA	3,2 %	3,0 %	3,0 %
Ratio de coût EPRA (y compris coûts liés à la vacance)	16,8 %	16,7 %	17,3 %
Ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance)	15,6 %	15,6 %	16,2 %

1.2.9.1 Résultat et résultat par action EPRA

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net part du Groupe	**90,3**	**80,9**
Intérêts ne donnant pas le contrôle et SME : plus-values, amortissements et dépréciations	(0,3)	1,6
Inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire	1,3	0,4
Plus ou moins-values de cessions et dépréciations incluses dans les autres produits et charges opérationnels	(7,7)	(4,8)
Dotation aux amortissements	40,4	37,0
Marge de promotion immobilière	0,0	0,0
RÉSULTAT EPRA	**124,2**	**115,1**
Nombre d'actions moyen basique	91 789 610	91 733 866
RÉSULTAT PAR ACTION EPRA *(€)*	**1,35**	**1,25**

Le calcul du FFO (résultat des opérations) communiqué par Mercialys est identique à celui du résultat EPRA. Il n'y a aucun ajustement à réaliser entre ces deux indicateurs.

1.2.9.2 Actif net réévalué EPRA (EPRA NAV)

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres consolidés, part du Groupe	**658,0**	**679,6**
Plus-value latente sur immeubles de placement	1 195,5	1 219,9
Plus-value latente des participations non consolidées et des sociétés mises en équivalence	23,4	29,3
Juste valeur des instruments financiers	7,7	(15,3)
Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs	0,0	0,0
EPRA NAV	**1 884,6**	**1 913,4**
Nombre d'actions moyen dilué	91 789 610	91 733 866
EPRA NAV PAR ACTION (€)	**20,53**	**20,86**

(1) European Public Real Estate Association.

1.2.9.3 Actif réévalué triple net EPRA (EPRA NNNAV)

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
EPRA NAV	**1 884,6**	**1 913,4**
Juste valeur des instruments financiers	(7,7)	15,3
Juste valeur de la dette à taux fixe	(40,0)	10,7
EPRA NNNAV	**1 836,8**	**1 939,5**
Nombre d'actions moyen dilué	91 789 610	91 733 866
EPRA NNNAV PAR ACTION *(€)*	**20,01**	**21,14**

1.2.9.4 Taux de rendement initial net (*Net Initial Yield*) et Taux de rendement initial net majoré (*Topped-up Net Initial Yield*) EPRA

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement – détenus à 100 %	3 419,5	3 556,9
Actifs en développement (-)	(5,0)	0,0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	**3 414,6**	**3 556,9**
Droits de mutation	214,7	223,3
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	**3 629,3**	**3 780,2**
Revenus locatifs annualisés	184,8	186,9
Charges non récupérables (-)	(5,6)	(5,0)
Loyers nets annualisés	**179,2**	**181,9**
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	2,1	2,7
Loyers nets annualisés majorés	**181,3**	**184,6**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA *(NET INITIAL YIELD)*	**4,94 %**	**4,81 %**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ EPRA *(TOPPED-UP NET INITIAL YIELD)*	**5,00 %**	**4,88 %**

1.2.9.5 Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance est calculé sur la base de : valeur locative des lots vacants/(loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants).

Le taux de vacance EPRA représente 3,2 % à fin 2019, un niveau comparable à celui constaté à fin 2018 (3,0 %). La vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extension ou de restructuration représente 70 pb au sein du taux de vacance de 3,2 %.

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Valeur locative des lots vacants	6,0	5,6
Valeur locative de l'ensemble du portefeuille	186,7	187,7
TAUX DE VACANCE EPRA	**3,2 %**	**3,0 %**

1.2.9.6 Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	(19,7)	(20,9)	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	(5,6)	(5,0)	Impôt foncier et charges locatives non récupérés (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	(2,4)	(2,8)	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	(4,7)	(4,2)	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV	0,0	0,0	
Total	**(32,3)**	**(32,8)**	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) :			
• les amortissements	0,0	0,0	Amortissements et provisions sur immobilisations
• la location de terrain	0,1	0,5	Loyers payés hors Groupe
• les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluse dans le loyer)	0,0	0,0	
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	**(32,3)**	**(32,3)**	**A**
Coûts directs de la vacance [1]	2,3	2,0	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	**(30,0)**	**(30,3)**	**B**
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain [2]	191,8	186,8	Moins coûts liés aux baux à construction et baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts	0,0	0,0	
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)	0,0	0,0	
Revenus locatifs (C)	**191,8**	**186,8**	**C**
RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**- 16,8 %**	**- 17,3 %**	**A/C**
RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**- 15,6 %**	**- 16,2 %**	**B/C**

(1) Le ratio de l'EPRA déduit tous les coûts de la vacance sur les actifs en phase de rénovation et de développement, s'ils ont été comptabilisés comme des postes de dépenses. Les dépenses qui peuvent être exclues sont : taxe foncière, charges de service, aides marketing, assurance, taxe carbone, tout autre coût lié à l'immeuble.

(2) Les revenus locatifs doivent être calculés après déduction des locations de terrain. Toutes les charges de service, de gestion et autres revenus liés aux dépenses du patrimoine doivent être ajoutés et non déduits. Si la location comprend des charges de service, la Société doit les retraiter afin de les exclure. Les aides locatives peuvent être déduites des revenus locatifs, les autres coûts doivent être pris en compte en ligne avec les normes IFRS.

1.2.9.7 Investissements EPRA

Le tableau ci-dessous présente les investissements réalisés sur la période :

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Acquisitions	0,0	0,0
Développements	5,3	49,5
Portefeuille à périmètre constant	11,6	21,1
Autres	9,5	8,7
TOTAL	**26,4**	**79,3**

Les investissements concernent les sociétés comptabilisées en intégration globale par Mercialys.

Les investissements de **développements** concernent exclusivement des travaux réalisés sur le *retail park* du site du Port (La Réunion).

Les investissements liés au **portefeuille à périmètre constant** comportent notamment les travaux liés au portefeuille de projets, mais également aux chantiers stratégiques mis en œuvre sur différents sites (*coworking*, « fermette » destinée à vendre des produits locaux, aménagements), les travaux de construction du pôle santé à Furiani, et des aménagements apportés aux sites (installation de la fibre optique dans plusieurs centres) et aux locataires.

Enfin, les investissements catégorisés comme « **autres** » intègrent principalement de la maintenance, les travaux réalisés sur le nouveau siège social de la Société, des investissements informatiques (liés notamment aux développements de la plate-forme digitale et au développement du service de livraison de repas depuis les restaurants de centres commerciaux).

1.3 Patrimoine immobilier

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 634 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2019

1.3.1.1 Experts et méthodologie

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

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

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

- la première, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché ;
- la deuxième, l'approche par *Discounted Cash-Flow* (DCF), permet de tenir compte année après année des évolutions de loyers 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.

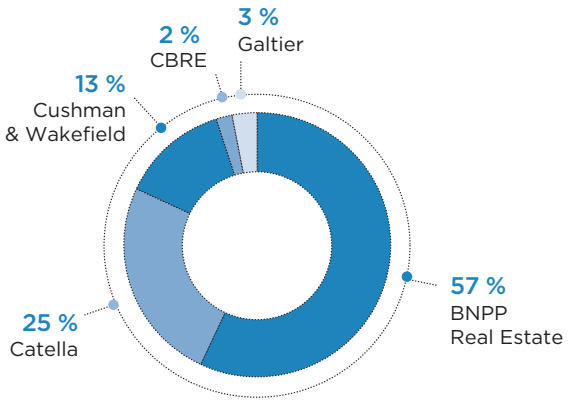
Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux de risque du marché (OAT TEC 10 ans) auquel est ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier ainsi que d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.

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 2019 et au 31 décembre 2019 ont été réalisées par cinq experts indépendants : BNPP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield Valuation, CBRE Valuation et Galtier Valuation.

RÉPARTITION DES ÉVALUATIONS PAR EXPERT

(en % du nombre d'actifs évalués)



La valorisation du patrimoine ressort à 3 634,4 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2019 contre 3 780,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. Hors droits, cette valeur ressort à 3 419,5 millions d'euros à fin 2018 contre 3 556,9 millions d'euros à fin 2018.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de - 3,9 % sur 12 mois (- 1,4 % à périmètre constant [1] et en baisse de - 3,1 % sur 6 mois (- 0,7 % à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,26 % au 31 décembre 2019, contre 5,20 % au 30 juin 2019 et 5,10 % au 31 décembre 2018.

A noter que la valorisation du patrimoine de Mercialys est déterminée sur la base d'une « somme des parties ». C'est-à-dire que la valorisation totale est égale à la somme de la valorisation individuelle de chaque actif, que celle-ci soit déterminée *via* l'approche par capitalisation du revenu ou *via* l'approche par DCF.

La valorisation de chaque actif présente des hypothèses sous-jacentes qui lui sont propres, tant en termes de croissance des loyers, d'investissements, que de taux de capitalisation ou d'actualisation.

La reconstitution d'hypothèses de valorisation moyennes sous-jacentes au niveau consolidé est par conséquent complexe. D'autant plus que les méthodologies de valorisation entre experts immobiliers ne sont pas toujours strictement identiques, et que les critères de pondération retenus lors de la compilation des hypothèses sous-jacentes des valorisations individuelles peuvent faire varier sensiblement les résultats.

Dans un souci de transparence et d'exactitude, Mercialys a sollicité sur ce point son premier expert immobilier, BNP Paribas Real State. Ce dernier, qui valorise 57 % des actifs de Mercialys en nombre, lui a indiqué recourir à un taux moyen de variation annuelle (CAGR) des loyers nets entre 2019 et 2028 de + 2,1 % incluant l'indexation.

1.3.1.2 Rapport d'expertise immobilière préparé par les Évaluateurs indépendants de Mercialys

Introduction

Au 31 décembre 2019, Mercialys a confié aux experts :

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

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

	Nombre d'actifs	Valeur vénale hors droits	Valeur vénale droits inclus
BNPP Real Estate Valuation	38	2 722,6 M€	2 888,9 M€
dont qp indivise actifs détenue par tiers (40 %)		*75,0 M€*	*80,2 M€*
BNPP Real Estate Valuation		2 647,6 M€	2 808,8 M€
Cushman & Wakefield Valuation	9	252,1 M€	269,5 M€
Catella Valuation	17	363,7 M€	389,1 M€
CB Richard Elis Valuation	1	146,0 M€	156,0 M€
Galtier Valuation	2	10,3 M€	11,0 M€
TOTAL		**3 419,5 M€**	**3 634,4 M€**

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

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

Contexte général de la mission d'expertise

Contexte et instructions

En accord avec les instructions de Mercialys (« la Société ») reprises dans les contrats d'évaluation signés entre Mercialys et les Évaluateurs, nous avons estimé les actifs détenus par la Société en reflétant leur mode de détention (pleine propriété, bail à construction, etc.). Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le Document de référence de la Société. Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise et ont été revues par les équipes paneuropéennes des Évaluateurs. Afin de déterminer une valeur de marché pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau européen, et pas uniquement les transactions domestiques. Nous confirmons que notre opinion sur la valeur de marché a été revue au regard des autres expertises menées en Europe, afin d'avoir une approche consistante et de prendre en considération toutes les transactions et informations disponibles sur le marché. Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Nos valeurs ont été établies à la date du 31 décembre 2019.

(1) Sites constants en surface.

Référentiels et principes généraux

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

Valeur recherchée

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

Conditions de réalisation

Informations

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

Surfaces des actifs

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

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 pas 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 leur 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.

BNPP REAL ESTATE VALUATION

Jean-Claude DUBOIS
Président

CATELLA VALUATION

GALTIER VALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

CBRE VALUATION

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

1.3.2.1 58 actifs à fin 2019, représentant 843 848 m² de surface locative brute

Les sites de Mercialys sont regroupés en cinq 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 locaux de proximité leaders (dont la surface locative brute est supérieure à 5 000 m²), les Actifs de centre-ville et les Autres sites.

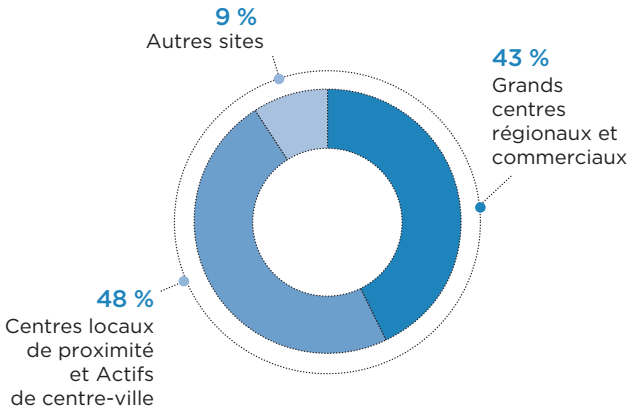
Les Grands centres régionaux et commerciaux et les Centres locaux de proximité *leaders* sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées attenantes. Les Actifs de centre-ville sont composés de supermarchés Monoprix et Leader Price. Les Autres sites regroupent des lots isolés, dont deux cafétérias, deux *fast-foods* et une réserve foncière.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de Mercialys est constitué de 58 actifs, comprenant 4 Grands centres régionaux, 21 Grands centres commerciaux, 22 Centres locaux de proximité, 6 Actifs de centre-ville et 5 Autres sites, représentant une surface locative brute bâtie totale de 843 848 m².

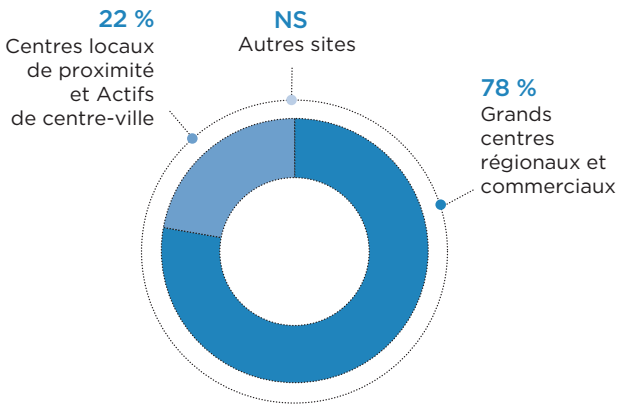
Au sein de ses 47 centres commerciaux, Mercialys est propriétaire des murs de la grande surface alimentaire dans 24 d'entre eux à fin décembre 2019.

RÉPARTITION PAR NATURE DES ACTIFS DÉTENUS PAR MERCIALYS

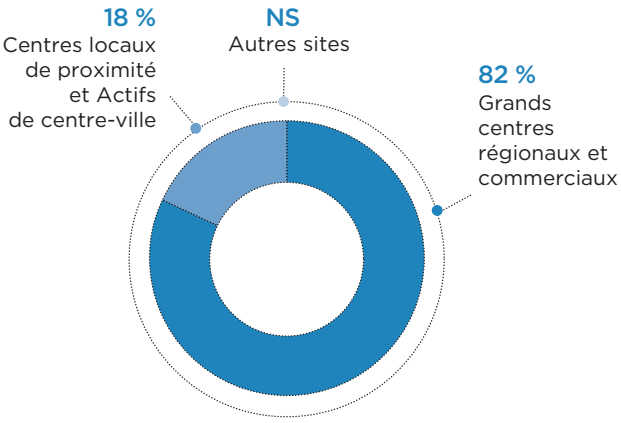
(en nombre)



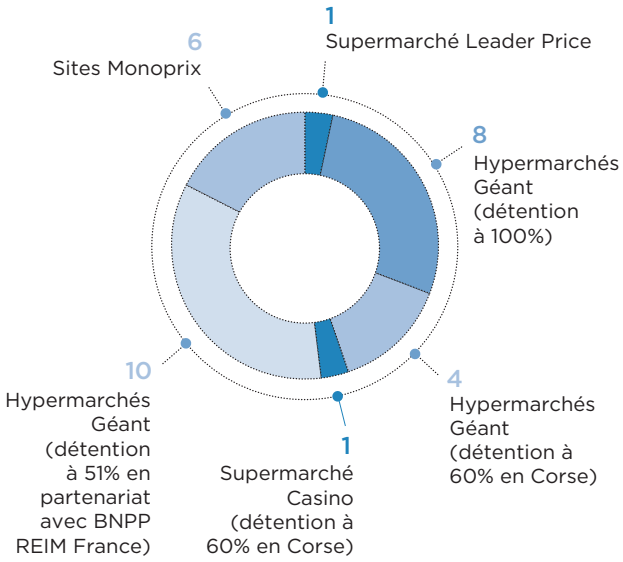
(en m²)



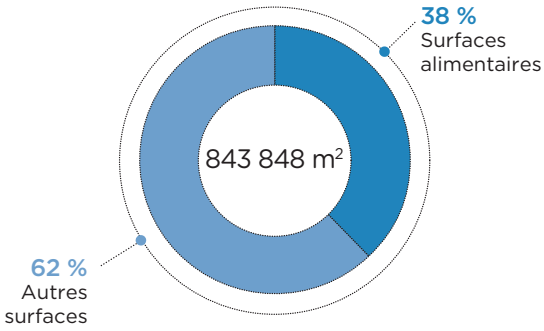
(en valeur d'expertise droits inclus)



RÉPARTITION PAR ENSEIGNE DES MURS DE GRANDES SURFACES ALIMENTAIRES DÉTENUS PAR MERCIALYS



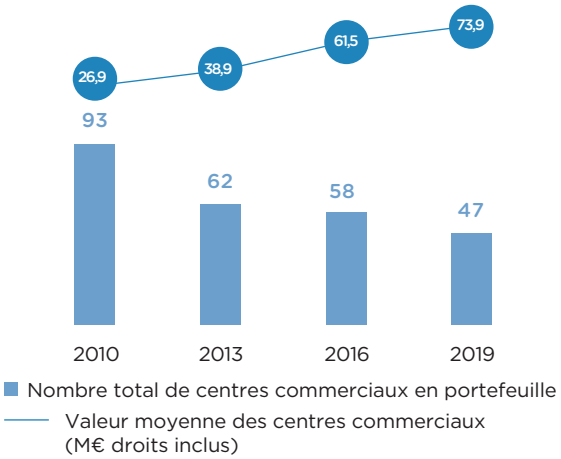
RÉPARTITION DES SURFACES LOCATIVES BRUTES DE MERCIALYS

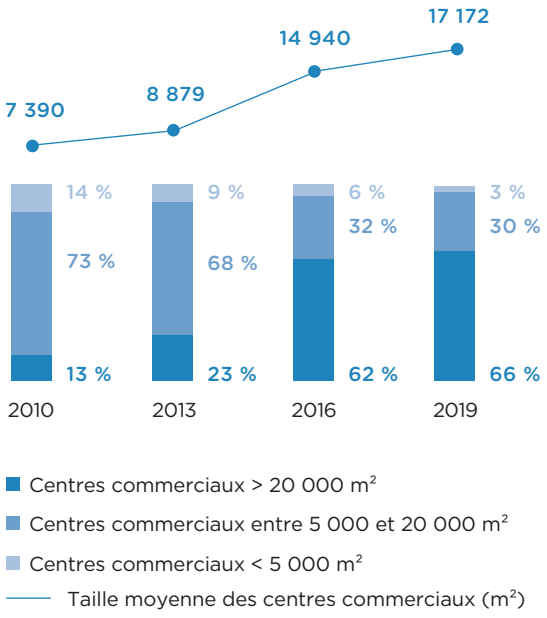


1.3.2.2 Un portefeuille recentré sur des actifs commerciaux leaders dans les zones géographiques les plus dynamiques du territoire

Fruit d'une décennie d'arbitrage, le portefeuille d'actifs de Mercialys est aujourd'hui largement recentré sur des sites commerciaux *leaders* ou *coleaders* sur leurs zones de chalandise.

La taille moyenne des centres commerciaux de la Société (hors Actifs de centre-ville et Autres sites) s'établit à c. 17 200 m² à fin 2019, contre c. 7 400 m² à fin 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 73,9 millions d'euros droits inclus à fin 2019, contre 26,9 millions d'euros à fin 2010.





96 % des actifs composant le portefeuille immobilier de Mercialys sont situés en province ou dans des territoires d'outre-mer, le solde (4 %) étant situé à Paris et dans ses environs. L'Île-de-France représente donc une très faible part du patrimoine immobilier de la Société.

Historiquement implanté dans le Centre-Est de la France (Saint-Étienne), le groupe Casino dont est issue Mercialys a en effet progressivement étendu son implantation aux régions avoisinantes (Loire, Haute-Loire, Rhône, etc.) puis, à la suite d'opérations de fusions et de rachats de réseaux, à des zones géographiques à fort potentiel de développement comme les régions littorales du Sud-Est, l'Ouest et la Bretagne.

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

Le tableau suivant synthétise les principales informations concernant l'exposition géographique régionale du portefeuille immobilier de Mercialys.

Région	Nombre de sites	Valeur d'expertise droits inclus (M€)	Valeur d'expertise droits inclus %	Surface locative brute (m^2)	Surface locative brute %
Corse	5	120,2	3 %	47 863	6 %
Île-de-France	6	132,1	4 %	26 475	3 %
Nord-Est	2	307,1	8 %	59 881	7 %
Ouest	10	928,2	26 %	205 644	24 %
Rhône-Alpes	8	624,0	17 %	164 942	20 %
Réunion	5	324,1	9 %	40 939	5 %
Sud-Est	11	581,2	16 %	135 387	16 %
Sud-Ouest	11	617,4	17 %	162 717	19 %
TOTAL	**58**	**3 634,4**	**100 %**	**843 848**	**100 %**

1.3.2.3 Détail du patrimoine au 31 décembre 2019

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2019 (m^2)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2019 (m^2)	Dont surface alimentaire au 31/12/2019 (m^2) quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Corse							
Ajaccio Rocade Mezzavia (HM Géant + 46 boutiques + 3 MS)	Grands centres commerciaux	1989	2018	28 773	17 264	10 015	CORIN
Bastia Port Toga (HM Géant + 13 boutiques)	Centres locaux de proximité	1991	2017	7 034	4 220	3 201	CORIN
Bastia Rocade de Furiani (HM Géant + 48 boutiques + 2 MS)	Grands centres commerciaux	1969	2017	24 498	14 699	8 314	CORIN
Corte (SM Casino + 14 boutiques)	Centres locaux de proximité	2004	2004	5 831	3 499	2 466	CORIN
Porto Vecchio (HM Géant + 33 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1972	2003	14 106	8 182	4 963	CORIN
Île-de-France							
Amilly Montargis (HM Géant + 1 cafétéria + 15 boutiques + 2 MS + 1 station lavage)	Centres locaux de proximité	1976	2013	15 192	2 189	-	SUDECO
Asnières (Monoprix + appartements)	Actifs de centre-ville	1999	-	3 497	3 497	3 317	SUDECO
Chaville (Monoprix)	Actifs de centre-ville	1957	-	6 244	6 244	6 244	SUDECO
Massena (HM Géant + 29 boutiques + 2 MS)	Grands centres commerciaux	1975	2016	31 677	6 020	-	SUDECO
Puteaux (Monoprix)	Actifs de centre-ville	1999	-	5 625	5 625	5 625	OLT
Saint-Denis Porte de Paris (SM Leader Price + 1 MS)	Actifs de centre-ville	1975	-	2 900	2 900	2 900	SUDECO
La Réunion							
Le Port Sacré-Cœur (HM Jumbo + 109 boutiques + 4 MS)	Centres régionaux	2002	2019	27 024	21 401	-	SUDECO
Saint-André (Réserve foncière)	Autres	-	-	-	-	-	-
Saint-Benoît Beaulieu (HM Jumbo + 22 boutiques)	Centres locaux de proximité	2000	-	7 492	2 014	-	SUDECO
Saint-Pierre Front de Mer (HM Jumbo + 26 boutiques)	Centres locaux de proximité	1987	1992	11 629	2 118	-	SUDECO
Sainte-Marie Duparc (HM Jumbo + 77 boutiques + 6 MS + 1 RP)	Grands centres commerciaux	1966	2016	27 384	15 406	-	SUDECO

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2019 (m^2)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2019 (m^2)	Dont surface alimentaire au 31/12/2019 (m^2) quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Nord-Est							
Besançon – Chateaufarine (HM Géant + 85 boutiques + 11 MS)	Centres régionaux	1971	2018	58 218	49 297	11 066	SUDECO
Marcq-en-Barœul (Monoprix + 7 boutiques)	Actifs de centre-ville	1963	-	10 584	10 584	9 875	SUDECO
Ouest							
Angers – Espace Anjou (HM Géant + 104 boutiques + 8 MS)	Centres régionaux	1994	2017	40 564	39 705	15 529	SUDECO
Angoulême – Champniers (HM Géant + 1 cafétéria + 56 boutiques + 3 MS)	Autres	1972	2016	35 855	540	-	SUDECO
Brest (HM Géant + 71 boutiques + 7 MS)	Grands centres commerciaux	1968	2018	36 545	35 755	15 676	SUDECO
Chartres – Lucé (HM Géant + 43 boutiques + 3 MS)	Grands centres commerciaux	1977	2016	27 362	9 714	-	SUDECO
Lanester (HM Géant + 2 MS + 65 boutiques)	Grands centres commerciaux	1970	2016	31 267	30 357	19 057	SUDECO
Morlaix (HM Géant + 40 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1980	2017	28 871	8 054	-	SUDECO
Niort Est (HM Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 3 MS + 1 village service)	Grands centres commerciaux	1972	2015	26 047	20 372	13 306	SUDECO
Quimper – Cornouaille (HM Géant + 1 cafétéria + 91 boutiques + 6 MS)	Grands centres commerciaux	1969	2017	34 459	34 459	15 409	SUDECO
Rennes – Saint-Grégoire (HM Leclerc + 86 boutiques + 2 MS)	Grands centres commerciaux	1971	2017	52 858	16 999	-	GIE GRAND QUARTIER
Tours – La Riche Soleil (HM Géant + 1 cafétéria + 47 boutiques + 3 MS)	Grands centres commerciaux	2002	2002	25 571	9 689	-	SUDECO
Rhône-Alpes							
Annecy Seynod (HM Géant + 58 boutiques + 6 MS)	Grands centres commerciaux	1988	2018	28 469	28 469	15 663	SUDECO
Annemasse (HM Géant + 37 boutiques + 3 MS)	Grands centres commerciaux	1977	2015	25 564	23 384	15 700	SUDECO
Clermont-Ferrand – Nacarat (HM Géant + 69 boutiques + 1 MS + 1 village services)	Grands centres commerciaux	1979	2014	34 779	34 779	17 847	SUDECO
Grenoble – La Caserne de Bonne (Monoprix + 45 boutiques + 4 MS + Bureaux)	Grands centres commerciaux	2010	2010	19 124	19 124	3 100	SUDECO
La Ricamarie (HM Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)	Autres	1976	2015	29 771	405	-	SUDECO
Saint-Étienne – Monthieu (HM Géant + 1 cafétéria + 64 boutiques + 5 MS + 1 station essence + 1 station lavage)	Grands centres commerciaux	1972	2017	36 928	36 928	14 462	SUDECO
Vals-près-Le Puy (HM Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 5 MS)	Centres locaux de proximité	1979	2015	21 367	20 923	11 707	SUDECO
Villars (1 cafétéria dans un CC Auchan)	Autres	1985	-	30 931	931	-	G.A.C.I TROIN

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2019 (m^2)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2019 (m^2)	Dont surface alimentaire au 31/12/2019 (m^2) quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Sud-Est							
Aix-en-Provence (HM Géant + 1 cafétéria + 32 boutiques + 1 MS)	Grands centres commerciaux	1982	2016	26 236	18 075	16 504	SUDECO
Arles (HM Géant + 33 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1979	2017	26 791	7 328	-	SUDECO
Fréjus (HM Géant + 45 boutiques + 3 MS)	Centres locaux de proximité	1972	2017	19 911	18 809	13 182	SUDECO
Istres (HM Géant + 43 boutiques + 1 MS)	Centres locaux de proximité	1989	2015	25 584	18 934	13 288	SUDECO
La Foux (HM Géant + 30 boutiques + 1 MS)	Centres locaux de proximité	1980	2017	12 761	10 106	8 648	SUDECO
Mandelieu (HM Géant + 49 boutiques + 2 MS)	Grands centres commerciaux	1977	2016	31 954	8 553	-	SUDECO
Marseille – Barnéoud Plan de Campagne (HM Géant + 1 cafétéria + 61 boutiques)	Grands centres commerciaux	1974	1995	43 806	31 382	23 550	SUDECO
Marseille – Canebière (Monoprix)	Actifs de centre-ville	1993	-	5 558	5 558	5 558	SUDECO
Marseille – Delprat (SM Casino + 11 boutiques)	Centres locaux de proximité	2001	2015	5 510	1 494	-	SUDECO
Marseille – La Valentine (HM Géant + 62 boutiques + 4 MS)	Grands centres commerciaux	1970	2015	32 271	13 924	-	SUDECO
Marseille – Michelet (SM Casino + 14 boutiques)	Centres locaux de proximité	1971	2016	10 692	1 225	-	SUDECO
Sud-Ouest							
Anglet (HM Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques)	Autres	1976	2016	16 524	4 326	-	SUDECO
Aurillac (HM Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques)	Centres locaux de proximité	1988	2015	16 890	3 580	-	SUDECO
Boé Agen (HM Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 1 MS)	Centres locaux de proximité	1969	2015	18 855	5 499	-	SUDECO
Brive – Malemort (HM Géant + 35 boutiques)	Centres locaux de proximité	1972	2017	21 047	5 460	-	SUDECO
Carcassonne – Salvaza (HM Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1982	2016	19 917	2 502	-	SUDECO
Millau (HM Géant + 5 boutiques + 1 MS)	Centres locaux de proximité	1986	2017	12 610	1 103	-	SUDECO
Montpellier – Argelliers Autoroute (HM Géant + 23 boutiques + 1 MS)	Centres locaux de proximité	1973	2017	18 725	2 325	-	SUDECO
Narbonne (HM Géant + 1 cafétéria + 29 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1972	2017	20 680	20 680	10 494	SUDECO
Nîmes – Cap Costières (HM Géant + 1 cafétéria + 88 boutiques + 4 MS)	Grands centres commerciaux	2003	2017	35 209	35 209	14 209	SUDECO
Rodez (HM Hyper U + 1 cafétéria + 20 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1984	2017	17 618	1 986	-	SUDECO
Toulouse – Fenouillet (HM Géant + 1 cafétéria + 134 boutiques + 14 MS + 1 RP)	Centres régionaux	1978	2017	105 769	83 889	-	SUDECO
TOTAL				**1 398 958**	**843 848**	**324 874**	

Nomenclature : CC : Centre commercial, GCR : Grand centre régional, GCC : Grand centre commercial, CLP : Centre local de proximité, RP : *Retail park*, GSA : Grande surface alimentaire, GSS : Grande surface spécialisée, MS : Moyenne surface, GDS : Galerie de services, HM : Hypermarché, SM : Supermarché, SUP : Supérette, cafétéria : cafétéria, Autres : notamment lots isolés.



68 %
Patrimoine en valeur certifié BREEAM In-Use

94 %
Part des centres ayant accueilli une association

55 %
Femmes dans les effectifs

2

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

2.1 Stratégie RSE de Mercialys 70

Gouvernance RSE 70

Risques RSE 71

Faits marquants 2019 74

2.2 Énergie et gaz à effet de serre 75

Objectif n° 1 : réduire de - 20 % les consommations d'énergie par m² d'ici à 2020 75

Objectif n° 2 : inscrire son activité dans une trajectoire carbone compatible 2 °C 76

2.3 Adaptabilité et résilience des actifs 78

Objectif n° 1 : garantir l'adaptabilité des actifs 78

Objectif n° 2 : faire progresser d'un niveau de certification l'ensemble des actifs certifiés *BREEAM In-Use* 78

2.4 Économie circulaire 79

Objectif n° 1 : valoriser 55 % des déchets en 2020 79

Objectif n° 2 : réduire de - 15 % les consommations d'eau 80

2.5 Biodiversité 81

Objectif : être un acteur de la biodiversité ordinaire 81

2.6 Accessibilité et connectivité 81

Objectif n° 1 : + 15 % de visiteurs venant en modes de transports alternatifs à la voiture essence individuelle 81

Objectif n° 2 : 80 % de visiteurs ayant une image positive de l'accessibilité des centres de Mercialys 82

2.7 Bien-être, santé et sécurité des clients 82

Objectif n° 1 : 100 % des actifs avec un haut niveau de sécurité et de qualité sanitaire 82

Objectif n° 2 : augmenter le confort et la qualité de vie dans les centres 83

Objectif n° 3 : augmenter la satisfaction des visiteurs 83

Objectif n° 4 : augmenter la satisfaction des locataires 84

2.8 Vie citoyenne et développement économique local 85

Objectif n° 1 : favoriser l'emploi local 85

Objectif n° 2 : être un facilitateur du vivre ensemble 85

2.9 Chaîne de valeur responsable 86

Objectif n° 1 : 80 % des achats de plus de 10 milliers d'euros avec des clauses RSE 86

Objectif n° 2 : sensibiliser la chaîne de valeur à la RSE 89

2.10 Talents et diversité 91

Objectif n° 1 : détecter, attirer et retenir les talents 91

Objectif n° 2 : lutter contre toutes les formes de discrimination 92

2.11 Organisation et qualité de vie au travail 95

Objectif n° 1 : garantir la santé et la sécurité des collaborateurs 95

Objectif n° 2 : développer l'engagement des collaborateurs 96

Annexes 97

1. Informations et données complémentaires 97
2. Note méthodologique 108
3. Avis de l'organisme tiers indépendant 111

2.1 Stratégie RSE de Mercialys

Gouvernance RSE

L'équipe dédiée à la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) chez Mercialys est en charge de la définition et de la mise en œuvre de la stratégie RSE. Elle est constituée de deux personnes, une Responsable RSE et une Chargée de missions RSE, assistées de consultants spécialisés sur des thématiques spécifiques.

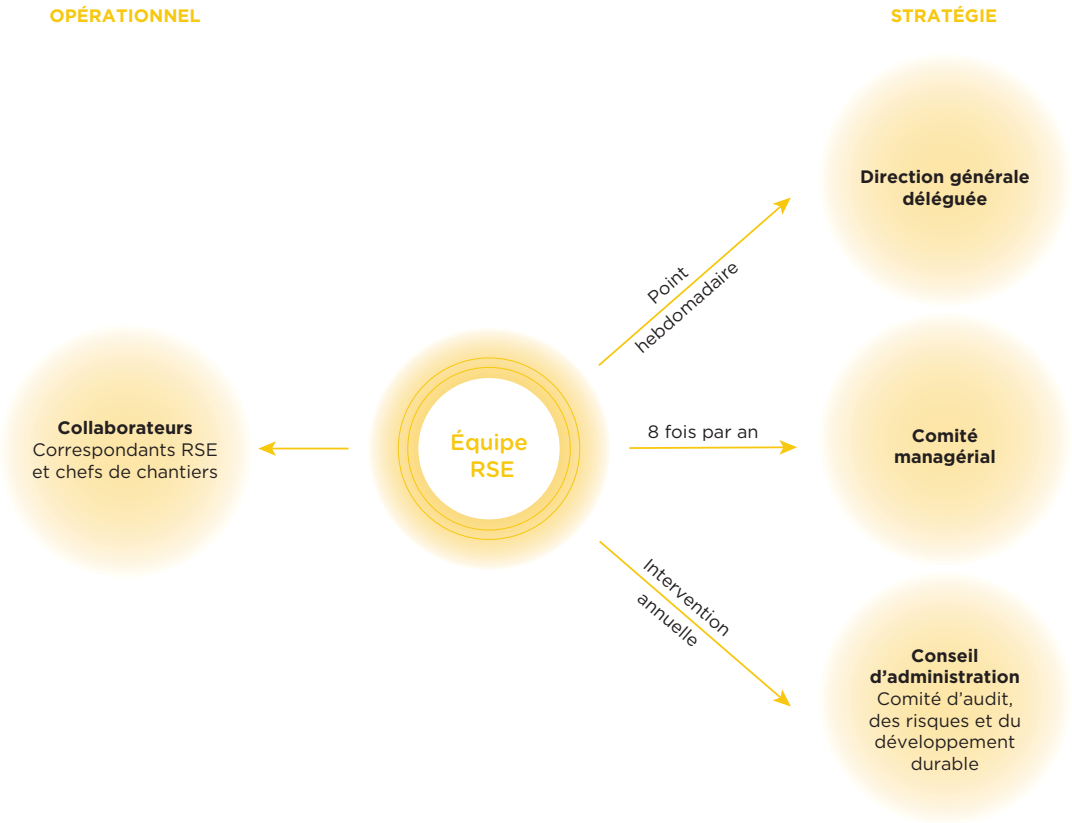
Ce département dépend fonctionnellement de la Direction générale déléguée de la Société, preuve de l'intégration des enjeux RSE au cœur de la stratégie de l'entreprise. La Responsable RSE est par ailleurs membre du Comité managérial, permettant de faire le lien avec l'ensemble des autres départements de la Société. Le service RSE rend compte annuellement de l'avancement de la stratégie RSE au Comité d'audit, des risques et du développement durable, l'un des trois Comités spécialisés du Conseil d'administration de la Société.

Les chantiers de la stratégie RSE sont pilotés par des chefs de chantier répartis dans les différentes équipes opérationnelles. Ils sont appuyés par le département RSE et les indicateurs clés de performance de la stratégie RSE sont suivis à l'aide d'un outil informatique dédié. La majorité des indicateurs environnementaux est collectée mensuellement et suivie sur site par le directeur de centre, en lien avec le gestionnaire immobilier. Les indicateurs sociétaux sont suivis trimestriellement ; les indicateurs sociaux le sont en base annuelle.

Les mandataires sociaux de la Société ont une part de leur rémunération variable annuelle indexée sur la performance RSE de l'entreprise. En 2019, le critère choisi pour mesurer cette performance a été l'évolution de l'intensité carbone surfacique du patrimoine, dans une perspective d'inscription dans la trajectoire carbone de la Société définie pour la période 2017-2030. En 2020, Mercialys poursuit cette logique d'intégration en ajoutant un objectif RSE quantifiable à la rémunération variable long terme des dirigeants [(1)]. Pour plus d'informations, se reporter au chapitre 4, § 4.2.2.5, p. 261 et suivantes.

L'ensemble des collaborateurs de Mercialys ont également un objectif RSE individuel dans leur rémunération variable annuelle. Celui-ci est quantifiable pour les cadres et qualitatif pour les autres catégories de salariés. Il est spécifique à leur métier et pèse pour 10 % du bonus annuel.

SCHÉMA DE LA GOUVERNANCE DE LA RSE



(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2020 par l'Assemblée générale du 23 avril 2020.

Risques RSE

La RSE fait partie intégrante du processus de gestion des risques de Mercialys. Le Comité de prévention des risques (CPR) est en effet co-animé par le Responsable du contrôle interne et la Responsable RSE de la Société. Ce CPR a pour missions : 1/ d'identifier les risques portés par Mercialys, 2/ de recenser et d'évaluer les procédures existantes, 3/ de mettre en place un plan permettant de compléter et d'optimiser le traitement des risques et 4/ d'organiser le contrôle de la bonne mise en application des procédures. Il est composé en outre du Directeur général, de la Directrice générale déléguée et Directrice administrative et financière, du Directeur général adjoint, du Directeur des ressources humaines et de la Directrice de la conformité et de l'éthique.

Le CPR a établi la cartographie des risques de Mercialys en les organisant en 8 catégories, dont une consacrée aux risques environnementaux, sociaux et sociétaux. Les 55 risques identifiés par ce Comité ont été cotés en évaluant leur probabilité d'occurrence et leur impact. La probabilité d'occurrence apprécie la possibilité qu'un risque se matérialise, au moins une fois, à différents horizons temporels. L'impact quantifie pour sa part les conséquences en termes soit financiers (variation du résultat des opérations ou de l'actif net réévalué), soit réputationnels (importance accordée par les parties prenantes ou impact médiatique), soit d'obstacle à la poursuite du déploiement de la stratégie et des opérations de l'entreprise. Les risques RSE sont cotés sur la base de leur conséquence en termes réputationnels.

Le tableau ci-après détaille les risques et opportunités RSE associés aux chantiers de la stratégie RSE de Mercialys et aux risques recensés par le CPR ainsi que les principales mesures mises en œuvre pour les gérer.

COTATION DES RISQUES

THÉMATIQUE DE LA STRATÉGIE RSE	DESCRIPTION DU RISQUE
Énergie et gaz à effet de serre	En cas de raréfaction des ressources énergétiques, Mercialys pourrait voir les coûts d'exploitation de ses centres augmenter ou rencontrer des difficultés d'approvisionnement.
Adaptabilité et résilience des actifs	Le changement climatique engendre des risques de deux natures différentes pour Mercialys : • des risques physiques liés à la survenance d'évènements météorologiques de plus en plus fréquents et extrêmes et à la modification de variables physiques globales (température moyenne mondiale, niveau moyen de la mer, etc.) ; • des risques de transition, notamment d'ordre réglementaire, de marché ou réputationnel, liés à l'évolution vers une société bas carbone. Ces risques peuvent avoir un impact financier pour ses activités, via notamment l'augmentation des primes d'assurance, l'impact financier des sinistres associés à des événements naturels exceptionnels plus fréquents et plus intensifs, ou encore le coût des mesures d'adaptation.
Économie circulaire	
Biodiversité	Certains projets pourraient être empêchés ou modifiés du fait de leur impact sur la biodiversité.
Accessibilité et connectivité	
Bien-être, santé et sécurité des clients	Les centres commerciaux de Mercialys sont exposés à des risques de sûreté (délinquance, attentat), de sécurité (incendie, inondation) et sanitaires (pollution de l'air, pollution de l'eau). La survenance de ces risques pourrait occasionner des coûts supplémentaires pour Mercialys (investissements supplémentaires dans la vidéosurveillance par exemple), des baisses de revenus du fait de la perte d'exploitation de locataires impactés, ou une altération de la réputation des centres concernés.
Vie citoyenne et développement économique local	La prospérité du tissu économique local et de la zone de chalandise de chaque centre commercial est essentielle à l'activité de Mercialys. Elle permet aux enseignes de pérenniser leur génération de chiffre d'affaires et par extension les loyers de la Société.
Chaîne de valeur responsable	L'implication d'un des collaborateurs ou des dirigeants de Mercialys dans une affaire de corruption, de délits d'initié ou de blanchiment d'argent pourrait avoir des impacts juridiques et financiers pour la Société ainsi que ternir sa réputation. En cas d'incident éthique lié à l'un de ses fournisseurs, la réputation de la Société pourrait aussi être impactée négativement.
Talents et diversité	En cas de faible attractivité de Mercialys sur le marché du travail, la Société pourrait avoir des difficultés à recruter des collaborateurs sur des postes stratégiques. Le manque de diversité au sein de la Société (âge, sexe, parcours académiques, etc.) pourrait nuire à la performance de la Société (manque d'innovation, stratégie inadaptée à la réalité de la Société, etc.). En cas d'incapacité de Mercialys à retenir ses talents et de *turnover* élevé, la productivité de la Société pourrait également s'en voir impactée.
Organisation et qualité de vie au travail	En cas de mauvaise qualité de vie au travail, l'absentéisme pourrait augmenter et les résultats de la Société pourraient en être impactés (moindre productivité du fait d'un *turnover* élevé par exemple).

DESCRIPTION DE L'OPPORTUNITÉ	PRINCIPALES MESURES MERCIALYS
Un niveau de charges maîtrisé, dans un contexte d'augmentation des prix des énergies est un argument commercial vis-à-vis des locataires. Par ailleurs, le développement des énergies renouvelables est une opportunité pour Mercialys de rendre ses centres commerciaux autonomes en énergie et donc de protéger ses locataires de la volatilité du prix des énergies.	• Suivi mensuel des consommations d'énergie, analyse annuelle de la variation par rapport à N-1 et calcul des consommations d'énergie corrigées du climat pour une meilleure maîtrise des consommations et une optimisation des équipements • Mesure de l'empreinte carbone élargie de Mercialys, incluant le scope 3
	• Politique d'assurances adaptée • Certification environnementale des actifs • Stratégie d'adaptabilité des actifs au changement climatique • Définition d'engagements en ligne avec les objectifs nationaux et internationaux
Dans le cadre de l'exploitation de ses centres commerciaux, Mercialys met en place des solutions de tri et de valorisation des déchets produits par les enseignes. La gestion des déchets est une opportunité de collaborer avec ses locataires pour améliorer l'empreinte environnementale des centres. Mieux gérer et valoriser les déchets permet également de faire diminuer ce poste de coûts dans les charges des locataires et donc d'être plus attractif auprès des enseignes.	• Mise en place d'outils de communication dédiés pour les enseignes • Organisation d'ateliers de travail avec les enseignes • Déploiement des 5 flux sur le patrimoine
	• Réalisation d'audits écologiques • Mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts
Développer l'accessibilité de ses centres permet à Mercialys de les rendre accessibles à une clientèle non motorisée, de lutter contre la saturation des parkings, de réduire leur empreinte carbone et de participer indirectement à la lutte contre la pollution de l'air.	• Mise en place de solutions de mobilité alternative : covoiturage, véhicules électriques
Le confort et la satisfaction du client sont des éléments de différenciation pour les centres commerciaux de Mercialys dans un contexte concurrentiel qui s'accentue.	• Audit annuel externe du prestataire sécurité • Mise en place de mesures préventives pour les risques sanitaires • Mise en place d'une politique d'assurance adaptée, permettant de couvrir les pertes d'exploitation • Mesure de la satisfaction des visiteurs en temps réel • Programme de fidélité • Mesure de la satisfaction des locataires
La proximité des centres commerciaux de Mercialys avec le bassin économique local constitue l'opportunité d'obtenir une meilleure qualité de service et de réactivité des prestataires intervenant sur les centres du fait de leur proximité géographique. En outre, les projets immobiliers de la Société génèrent des emplois locaux. Par ailleurs, les liens noués avec le tissu associatif local permettent d'asseoir la notoriété des centres au sein de leur zone de chalandise et de créer du lien social.	• Opérations emplois effectuées dans les centres • Offres d'emplois des enseignes relayées sur les sites Internet des centres • Mise à disposition d'espaces au profit d'associations et de Pôle Emploi dans les centres • Consultations publiques dans le cadre des projets de développement urbain mixte
	• Charte éthique remise à l'ensemble des collaborateurs annuellement • Formation annuelle des collaborateurs à l'éthique • Procédure de lanceur d'alerte • Processus de référencement des fournisseurs incluant une déclaration d'intégrité • Mise en place d'un cahier des charges travaux et maintenance pour les projets immobiliers et les opérations de grosse maintenance
	• Enquête de satisfaction biannuelle des collaborateurs • Suivi des principaux indicateurs de diversité • Programme de formation des collaborateurs
	• Mise en place du télétravail

Grâce à une gouvernance RSE opérationnelle, mobilisatrice de l'ensemble des collaborateurs, et à l'identification des priorités RSE de la Société, l'année 2019 a été riche en succès.

Faits marquants 2019

Une trajectoire carbone certifiée par l'initiative *Science Based Targets* (SBT)

L'année 2019 a tout d'abord été marquée par la certification de la trajectoire carbone de Mercialys par l'initiative *Science Based Targets*. En effet, après avoir défini sa trajectoire carbone en 2018, la Société a souhaité faire reconnaître scientifiquement la compatibilité de ses objectifs avec le maintien de la température mondiale en dessous de 2 °C à l'horizon 2100.

Une performance RSE largement saluée

L'année 2019 a également été marquée, une nouvelle fois, par la reconnaissance de la performance extra-financière de la Société, tant par les agences de notation que par les classements sectoriels.

Ainsi, pour la 3e année consécutive, Mercialys a obtenu le statut *Green Star* au GRESB *(Global Real Estate Sustainability Benchmark)*, avec une note de 90/100. La Société se classe ainsi en 5e position des foncières d'immobilier commercial en Europe.

Par ailleurs, pour la 2e année consécutive, Mercialys est membre de la *A List* du *Carbon Disclosure Project* (CDP). Cette liste réunit en 2019 les 181 entreprises mondiales les plus engagées en matière de lutte contre le changement climatique, distinguant de ce fait le top 2 % des répondants.

De plus, Mercialys a obtenu la note A (sur une échelle de AAA à CCC) lors de son évaluation par MSCI en 2019, progressant d'un niveau par rapport à 2018.

Également, en 2019, Mercialys a obtenu la note de 75/100 lors de son évaluation par Sustainalytics et a maintenu son statut *Prime* avec une note de B- pour sa notation par ISS-Oekom.

Enfin, la Société reste dans l'indice ISR Gaïa pour la 7e année consécutive, la note ESG obtenue en 2019 lui permettant d'arriver 2e de sa catégorie (chiffre d'affaires compris entre 150 et 500 millions d'euros), soit deux places de mieux qu'en 2018.

En 2019, la qualité de la communication financière et extra-financière de la Société a également été une nouvelle fois reconnue, tant par l'EPRA *(European Public Real Estate Association)* avec le maintien des deux statuts *Gold*, que par Les Grands Prix de la Transparence, avec le prix du meilleur Document de référence au sein du SBF 120.

Un engagement en faveur de relations commerciales responsables

2019 a également été l'année de la signature de la Charte NEGO4GOOD par Mercialys, charte en faveur de négociations commerciales éthiques et responsables.

Par cette signature, la Société s'engage notamment à :

- faire de la négociation le moyen le plus vertueux pour régler un désaccord ou un conflit ;
- promouvoir la négociation comme un moyen de créer de la valeur ;
- sensibiliser ou former les collaborateurs aux méthodes de négociation coopératives et créatrices de valeur.

Un nouvel outil de reporting RSE

Enfin, en 2019, après 4 années d'utilisation, Mercialys a décidé de changer d'outil de reporting RSE afin de mettre en place de nouvelles fonctionnalités et de pouvoir mieux intégrer cet outil à l'écosystème informatique global de la Société. Un appel d'offres a été lancé et le projet a été déployé pour permettre la collecte d'informations à partir d'octobre 2019. Une centaine d'utilisateurs ont été formés à l'utilisation de ce nouvel outil par l'équipe RSE, aussi bien les collaborateurs de Mercialys que les équipes de son gestionnaire immobilier.

2.2 Énergie et gaz à effet de serre

Mercialys est engagée en faveur de la lutte contre le changement climatique et, à ce titre, s'est fixée des objectifs de réduction de ses consommations d'énergie et de ses émissions de gaz à effet de serre, compatibles avec une limitation de la hausse de la température moyenne mondiale à 2 °C.

Objectif n° 1 : réduire de - 20 % les consommations d'énergie par m² d'ici à 2020

La performance énergétique est un enjeu majeur de long terme pour Mercialys. En effet, dans un contexte de raréfaction des ressources énergétiques et d'augmentation des taxes associées, Mercialys pourrait voir les coûts d'exploitation de ses centres augmenter ou rencontrer des difficultés d'approvisionnement. Investir dans l'efficacité énergétique des centres participe dès lors à garantir aux enseignes un niveau de charges maîtrisé, tout en œuvrant pour la réduction de l'empreinte environnementale des centres. Par ailleurs, à plus court terme, améliorer la performance énergétique des actifs permet d'anticiper la mise en œuvre du « décret tertiaire », portant sur l'obligation d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire. Aussi, Mercialys apporte une attention particulière à la performance énergétique de ses actifs, tant pendant les phases de conception, de construction et de restructuration, que celles d'exploitation.

Les phases de conception et de construction sont déterminantes pour réduire la consommation d'énergie d'un bâtiment. Intégrer les principes de l'architecture bioclimatique, qui requiert de tenir compte des éléments naturels (vent, soleil) dans la conception du bâtiment, permet d'en réduire les besoins énergétiques en favorisant par exemple l'éclairage naturel. Les modes constructifs impactent aussi la performance énergétique du bâtiment.

C'est pourquoi Mercialys a formalisé ses exigences à ce sujet dans un « cahier des charges travaux et maintenance », qu'elle a annexé au contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée et met en œuvre dans le cadre de ses projets immobiliers.

En 2019, 56 605 MWh d'énergie, dont 74 % d'électricité ont été nécessaires à l'exploitation des centres de Mercialys.

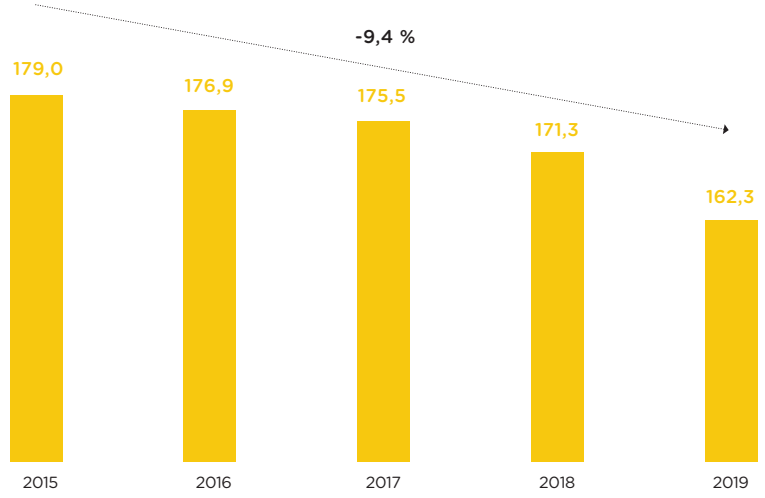
Entre 2015 et 2019, la Société a ainsi réduit son intensité énergétique par m² de - 9,4 % à périmètre constant.

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE PAR M²

		Intensité énergétique surfacique *(en kWh/m²)*	Taux de couverture
Périmètre courant	2015	188,3	97 %
	2016	187,2	98 %
	2017	183,2	98 %
	2018	173,0	98 %
	2019	**162,2**	**100 %**

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE PAR M²

(en kWh/m² - périmètre constant)



Taux de couverture : 98 %

Pour réduire les consommations énergétiques de son patrimoine, Mercialys actionne plusieurs leviers :

- le diagnostic *via* la réalisation d'audits énergétiques, permettant d'identifier les actions d'optimisation et les investissements à réaliser. En 2019, 18 % du parc a fait l'objet d'un tel audit ;
- la mise en place de la mesure des consommations en temps réel, usage par usage. Ainsi, 60% des actifs de Mercialys ont fait l'objet d'installation de sous-compteurs télé-relevables depuis 2017 ;
- le pilotage et la supervision des équipements avec l'ajustement des températures de consignes en fonction des températures extérieures, la vigilance sur les plages horaires de fonctionnement compte tenu des travaux de nuit, des ouvertures dominicales et des ouvertures exceptionnelles, etc. Ces paramétrages sont rendus possibles par les Gestions techniques du bâtiment (GTB) qui équipent 85 % des actifs de Mercialys ;
- l'installation d'équipements plus performants sur le plan énergétique, comme les LED pour l'éclairage. En 2019, 25 % des actifs ont fait l'objet d'un *relamping* LED.

Le développement de l'autoconsommation permet aussi de réduire la consommation d'énergie du réseau. En 2019, le centre La Galerie Cap Costières à Nîmes a par exemple produit et autoconsommé 306 MWh, représentant 25 % de ses consommations d'énergie, grâce à des centrales photovoltaïques installées au-dessus des espaces verts.

Objectif n° 2 : inscrire son activité dans une trajectoire carbone compatible 2 °C

Réduire l'empreinte carbone de ses actifs permet à Mercialys d'apporter sa contribution à la transition écologique des territoires et d'inscrire ses centres dans une logique de long terme, afin d'en assurer la pérennité d'exploitation et la valeur.

Afin de réduire son empreinte carbone, Mercialys s'est engagée dans la mesure et le suivi de ses émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 (liés aux consommations d'énergie des centres pour les parties communes et usages généraux et aux fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation), ainsi que sur les postes fortement émetteurs du scope 3.

Après avoir mesuré ses émissions et identifié ses leviers d'actions, Mercialys a défini sa « trajectoire 2 °C », se fixant des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, afin de contribuer à l'effort collectif de limitation de la hausse de la température mondiale à 2 °C d'ici la fin du siècle.

Consciente que la lutte contre le changement climatique ne peut pas se limiter au périmètre de responsabilité directe, la Société s'est fixé des objectifs tant sur les scopes 1 et 2 que sur le scope 3.

Ainsi, la stratégie climat de Mercialys, entre 2017 et 2030, s'articule autour des 4 objectifs suivants :

- réduire de - 47 % les émissions des scopes 1 et 2 par m^2 en méthode *market-based* [(1)] ;
- réduire de - 46 % les émissions liées aux consommations d'énergie des locataires par m^2 ;
- réduire de - 26 % les émissions liées aux déplacements des collaborateurs ;
- réduire de - 26 % les émissions de gaz à effet de serre liées au traitement des déchets d'exploitation des centres par tonne de déchets produite.

Ces objectifs ont été certifiés en septembre 2019 par l'initiative *Science Based Targets* (SBT), faisant de Mercialys l'une des premières foncières au monde à voir ses objectifs validés scientifiquement et la première en immobilier commercial en France.

Les principaux leviers de Mercialys pour atteindre l'objectif sur les scopes 1 et 2 sont :

- la réduction des consommations d'énergie des centres ;
- l'utilisation d'énergies moins carbonées pour l'exploitation des centres ;
- le remplacement des installations de climatisation susceptibles de fuir et la mise en place de nouvelles installations avec des fluides dont le Pouvoir de réchauffement global (PRG) [(2)] est plus faible.

L'atteinte des engagements de réduction sur le scope 3 repose quant à elle sur la coopération avec l'ensemble des parties prenantes : locataires, collaborateurs, prestataires des centres, etc. Les principaux leviers de Mercialys pour intégrer ces parties prenantes sont les suivants :

- travailler avec les enseignes à la réduction de leurs consommations d'énergie ;
- proposer une offre d'achat d'électricité décarbonée aux locataires ;
- sensibiliser les collaborateurs à l'impact carbone de leurs déplacements professionnels, développer la visioconférence et le télétravail ;
- travailler sur la fin de vie des déchets d'exploitation des centres ;
- communiquer auprès du grand public.

Entre 2017 et 2019, Mercialys :

- a diminué de - 18,6 % ses émissions sur les scopes 1 et 2 par m^2 ;
- a diminué de - 34 % les émissions liées aux déplacements de ses collaborateurs ;
- a diminué de - 0,3 % les émissions liées à la fin de vie des déchets produits sur ses centres.

Calculer ces émissions avec la méthode *market-based* permet à Mercialys d'utiliser les facteurs d'émissions des fournisseurs auxquels elle achète son électricité et de valoriser l'achat d'électricité d'origine renouvelable.

(1) Market-based : méthode de calcul des émissions de CO_2 liées à la consommation d'électricité, utilisant les facteurs d'émissions du fournisseur d'énergie.
(2) Le PRG est un indicateur qui vise à regrouper sous une seule valeur l'effet additionné de toutes les substances contribuant à l'accroissement de l'effet de serre.

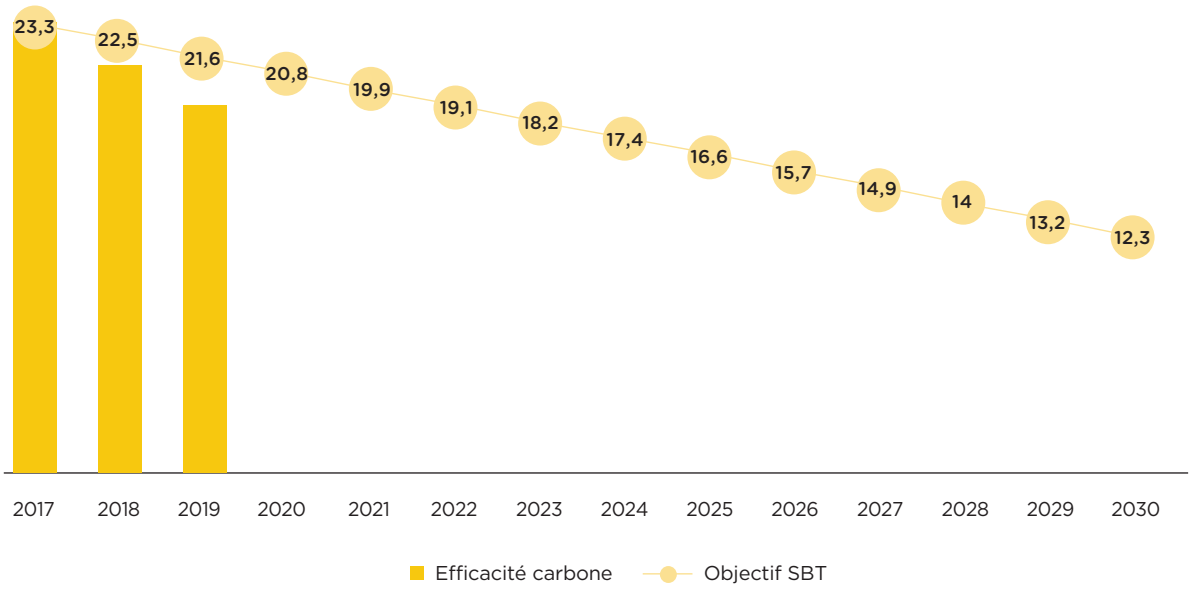
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET OBJECTIFS SBT

	Scopes 1 et 2	Scope 3		
	Énergie des parties communes et services généraux *(en $kgCO_2e/m^2$)*	**Consommations d'énergie des locataires** *(en $kgCO_2e/m^2$)*	**Déplacement des collaborateurs** *(en tCO_2e)*	**Gestion des déchets** *(en tCO_2e/tonne)*
2017	23,3	51,5	289	0,280
2018	21,1	53,2	321	0,282
2019	**19,0**	**53,1**	**190**	**0,279**
Évolution 2018-2019	**- 10,2 %**	**- 0,2 %**	**- 40,8 %**	**- 0,8 %**
Évolution 2017-2019	**- 18,6 %**	**+ 3,1 %**	**- 34,3 %**	**- 0,3 %**
Objectif 2030	**- 47 %**	**- 46 %**	**- 26 %**	**- 26 %**

Taux de couverture des scopes 1 et 2 : 98 %.

INTENSITÉ CARBONE SURFACIQUE SCOPES 1 ET 2

(en $kgCO_2e/m^2$ - Périmètre constant)



Preuve de l'efficacité de son engagement actif en faveur de la lutte contre le changement climatique, en 2019 Mercialys s'est maintenue dans la *A List* du CDP, après l'avoir intégrée en 2018. Cette liste comprend les 181 entreprises mondiales les plus engagées en faveur de la lutte contre le changement climatique, soit seulement 2 % des sociétés répondantes, qui ont représenté au total en 2019 plus de 50 % de la capitalisation boursière mondiale.

2.3 Adaptabilité et résilience des actifs

Le changement climatique d'origine anthropique, déjà à l'œuvre, engendre des risques de deux natures pour Mercialys :

- des risques physiques liés aux aléas climatiques et à leurs impacts potentiels sur les actifs du patrimoine. La multiplication des événements extrêmes et de leur sévérité, de même que l'augmentation prévue de la température mondiale moyenne ou celle du niveau de la mer, peuvent impacter le patrimoine de la Société et ses conditions d'exploitation. Ces risques nécessitent pour certains actifs de mettre en œuvre des mesures d'adaptation préventives, que ce soit en termes de gestion de crise ou en termes structurels (rehaussement des installations électriques pour éviter qu'elles ne prennent l'eau en cas d'inondation par exemple). Ainsi, dans le cadre du Comité de prévention des risques de la Société, une cartographie des actifs a été réalisée au prisme des risques naturels : 18 % des actifs de Mercialys sont concernés par un Plan de prévention des risques naturels (PPRN) et seulement 1 % ont des travaux prescrits sur l'existant par la loi dans le cadre des Plans de prévention des risques inondation (PPRI). Aussi, la Société s'est dotée d'une politique d'assurances adaptée permettant de couvrir ces risques et a élaboré une stratégie d'adaptabilité pour améliorer la résilience de ses actifs ;
- des risques de transition liés aux changements de l'environnement réglementaire et des politiques publiques résultant de la mise en œuvre de la transition vers une société bas carbone, mais aussi aux évolutions des modes de consommation ou aux risques de réputation. La Stratégie nationale bas carbone (SNBC) vise par exemple une décarbonation quasi complète du secteur du bâtiment à l'horizon 2050. La gestion de ces risques passe par l'adoption d'objectifs ambitieux, en ligne avec les projections nationales et certifiés conformes aux engagements nationaux et internationaux, mais aussi par la certification environnementale du patrimoine et un dialogue accru avec les parties prenantes.

Objectif n° 1 : garantir l'adaptabilité des actifs

Afin de garantir la résilience environnementale de ses actifs, Mercialys a élaboré une stratégie d'adaptabilité pour son patrimoine. Ce document consiste en la rédaction et la mise à disposition d'une bibliothèque simplifiée de dispositifs techniques, organisationnels ou comportementaux, à l'échelle des sites, susceptibles d'être mobilisés au sein d'une stratégie d'adaptation pour différents aléas.

Cette stratégie permet pour chaque actif :

- d'identifier les aléas (tempête, érosion côtière, changement d'usage, vétusté technique, etc.) ;
- de caractériser leur impact sur le site (bâti, lots techniques, usages, etc.) ;
- de définir la stratégie la plus appropriée pour y répondre.

Mercialys se doit également d'avoir des actifs résilients sur le plan sociétal, c'est-à-dire de disposer de centres adaptés aux besoins du marché, de leur zone de chalandise et aux nouveaux modes de consommation. Pour ce faire, la Société met en œuvre une conception modulaire de ses centres, permettant leur reconfiguration en fonction des besoins des enseignes mais aussi de l'évolution des concepts commerciaux. C'est ainsi que Mercialys a notamment mis en œuvre un programme de transformation des surfaces dédiées aux hypermarchés, permettant la création de m^2 supplémentaires à destination du centre commercial (boutiques et moyennes surfaces), par la réduction des surfaces de vente des grandes surfaces alimentaires.

L'inauguration à Bastia Furiani, en 2019, du premier pôle santé au sein d'un centre commercial en Corse (12 praticiens accueillis) répond à la même logique d'adaptation du *mix* marchand, génératrice de valeur et en cohérence avec les enjeux de mixité fonctionnelle et d'ancrage local.

La Société intègre également les nouveaux usages immobiliers et la demande croissante pour les espaces multifonctionnels en développant sur ses centres des espaces de *coworking*. Ainsi, en 2019, Mercialys a ouvert son premier espace de *coworking* sous la marque « Cap Cowork » sur le centre commercial La Galerie Espace Anjou à Angers, opéré en propre, et lancera cette activité sur un second site, La Caserne de Bonne à Grenoble, début 2020.

Objectif n° 2 : faire progresser d'un niveau de certification l'ensemble des actifs certifiés *BREEAM In-Use*

La certification environnementale des centres permet à Mercialys de disposer d'un outil de management environnemental simple, lisible et évolutif, de comparer la performance environnementale des actifs de son portefeuille, d'identifier des bonnes pratiques et de faire progresser les équipes dans la gestion des centres.

En outre, la certification permet de protéger le patrimoine d'un risque d'obsolescence, de par sa généralisation à l'ensemble du marché mais aussi par la prise en compte des enjeux RSE émergents dans les référentiels dits « de place ». Enfin, la certification suscite également l'intérêt des investisseurs, comme l'illustrent les questionnaires des agences de notation ou les classements extra-financiers.

Mercialys est engagée depuis 2014 dans une démarche de certification environnementale progressive de son patrimoine. L'objectif est de certifier 80 % du patrimoine en valeur puis de le faire progresser d'un niveau de certification d'ici 2020.

Pour ce faire, la Société a retenu la certification environnementale *BREEAM In-Use*, référentiel mondial dans le domaine de l'immobilier commercial.

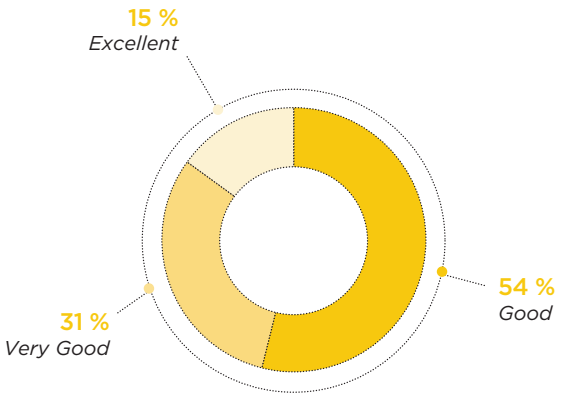
Au 31 décembre 2019, 68 % du patrimoine est certifié *BREEAM In-Use*, à un niveau moyen de certification de *Good* sur l'axe 1 et *Very Good* sur l'axe 2 du référentiel.

En 2019, Mercialys a obtenu la certification *BREEAM In-Use* pour trois centres supplémentaires : La Galerie Chateaufarine, La Galerie Géant Annemasse, et Jas de Bouffan certifié en partenariat avec Altarea Cogedim. De plus, la certification de 22 % du patrimoine a été renouvelé avec un niveau équivalent ou supérieur, dans un contexte d'évolution du référentiel tendant vers un durcissement des critères.

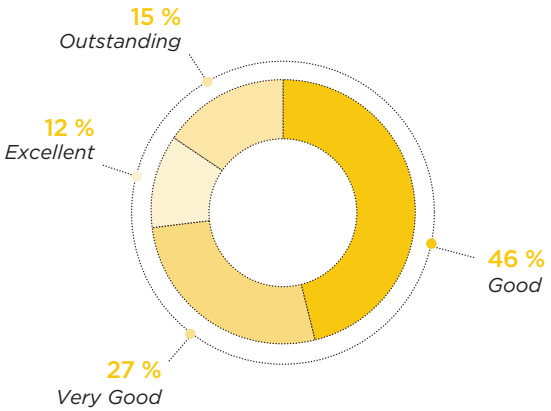
CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE EXPLOITATION

		Part des centres certifiés en valeur
Périmètre courant	2015	28 %
	2016	28 %
	2017	46 %
	2018	56 %
	2019	**68 %**
	Évolution 2018-2019	**+ 23 %**
	Évolution 2015-2019	**+ 141 %**

AXE 1 : QUALITÉ INTRINSÈQUE DE L'ACTIF



AXE 2 : GESTION DE L'ACTIF



2.4 Économie circulaire

L'économie circulaire désigne un modèle économique dont l'objectif est de produire des biens et des services de manière durable, en limitant la consommation et les gaspillages de ressources (matières premières, eau, énergie). En s'inscrivant dans une démarche d'économie circulaire, Mercialys cherche à maximiser le recyclage et la valorisation des déchets d'exploitation et à réduire les consommations d'eau de ses centres.

Objectif n° 1 : valoriser 55 % des déchets en 2020

La production de déchets dans les centres commerciaux est dans sa quasi-totalité issue de l'activité des enseignes et dépend de l'organisation logistique de ces dernières. Pour Mercialys, l'enjeu est donc de proposer des solutions de tri adaptées aux locataires afin de leur assurer un niveau de charges maîtrisé, dans un contexte d'augmentation des coûts de traitement. Cette maîtrise budgétaire nécessite également de travailler sur les exutoires, en lien avec les prestataires des centres et les collectivités territoriales. En outre, œuvrer pour une meilleure gestion des déchets constitue une opportunité de collaboration entre bailleurs et preneurs ainsi que de réduction de l'empreinte environnementale globale des centres commerciaux.

En 2019, 8 671 tonnes de déchets ont été produites sur les centres de Mercialys. Cela représente une moyenne de 222 tonnes par centre. Les déchets des centres sont composés à 76 % de Déchets Industriels Banals (DIB), 22 % de cartons et 2 % d'autres déchets (plastiques, bois, ferraille, papier, verre, encombrants et biodéchets).

En 2019, 59 % de ces déchets ont été valorisés (recyclage, compostage, incinération avec valorisation énergétique, etc.), soit une progression de + 107 % par rapport à 2015.

PART DES DÉCHETS VALORISÉS

		Taux de valorisation	Taux de couverture
Périmètre courant	2015	27,9 %	68 %
	2016	18,4 %	77 %
	2017	31,8 %	76 %
	2018	47,4 %	77 %
	2019	**59,2 %**	**83 %**

En 2019, en collaboration avec son gestionnaire immobilier, Mercialys a modifié les locaux déchets de ses centres et établi des contrats pour systématiser le tri des cartons, plastiques, biodéchets, du papier, verre, bois et de la ferraille sur l'ensemble du patrimoine. 17 centres ont ainsi fait l'objet d'un programme de travaux et/ou de modifications de contrat. Ce travail devrait se poursuivre en 2020, conformément aux décisions prises lors des Assemblées générales en 2019.

De plus, suite aux ateliers de travail avec les enseignes sur la gestion des déchets, la signalétique déchets au sein des centres a été revue et un guide de tri a été élaboré en 2019.

Mercialys sensibilise également les visiteurs de ses centres à l'importance du tri des déchets. Des poubelles à multiples compartiments équipent les parties communes. Par ailleurs, en 2019, une animation RSE « Tri Basket » a été organisée sur 3 centres pour éduquer les enfants au tri des déchets.

Les projets de développement de Mercialys génèrent également des déchets. Aussi, la Société a prévu une clause spécifique relative au tri des déchets de chantier dans son « cahier des charges travaux et maintenance », à appliquer par la Maîtrise d'ouvrage déléguée.

Objectif n° 2 : réduire de - 15 % les consommations d'eau

Bien que ses actifs ne soient pas situés dans des zones de stress hydrique et que ses activités ne soient pas fortement consommatrices d'eau, Mercialys s'attache à diminuer les consommations d'eau de ses centres, dans un souci de réduction de son empreinte environnementale.

En 2019, 159 418 m³ d'eau potable ont été consommés sur le patrimoine de Mercialys.

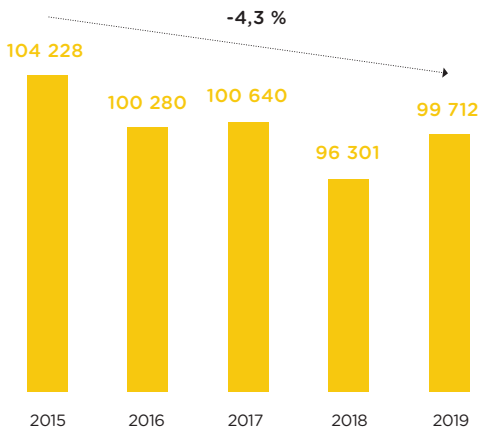
À périmètre constant, les consommations d'eau ont diminué de - 4,3 % entre 2015 et 2019.

CONSOMMATIONS TOTALES D'EAU

		Consommations d'eau *(en m³)*	Taux de couverture
Périmètre courant	2015	135 458,5	83 %
	2016	139 763,1	88 %
	2017	144 198,6	89 %
	2018	134 027,5	100 %
	2019	**159 417,8**	**100 %**

CONSOMMATIONS TOTALES D'EAU

(en m³ - périmètre constant)



Taux de couverture : 85 %

Afin de réduire la consommation d'eau de ses centres, Mercialys met en place des équipements hydro-économes dans les sanitaires des centres (urinoirs secs, réducteurs de pression, chasses d'eau double flux, etc.) et demande à son gestionnaire immobilier d'assurer un suivi mensuel des consommations d'eau des parties communes et des locataires. Dans le cadre de leur ronde quotidienne, les techniciens en charge de la maintenance des sites effectuent également des recherches préventives de fuites.

Des cuves de récupération des eaux de pluie sont également installées pour alimenter les sanitaires ou le réseau d'arrosage des espaces verts afin de réduire les consommations associées à ces usages. 24 % des centres du patrimoine en sont équipés.

Enfin, une réflexion sur les types d'espèces végétales choisies par les paysagistes dans le cadre des projets permet de réduire les besoins en eau pour l'arrosage des espaces verts du centre. Des dispositifs d'arrosage « intelligents » sont également installés (programmation horaire, goutte à goutte, etc.).

2.5 Biodiversité

L'impact de Mercialys sur la biodiversité est limité étant donné que la Société ne construit pas de sites *ex nihilo* et ainsi ne participe pas à l'artificialisation des terres. De plus, l'essentiel de son patrimoine est situé en France, dans des zones déjà urbanisées ou semi-urbanisées. C'est pourquoi la Société s'attache à être un acteur de la protection de la biodiversité « urbaine » et « ordinaire ».

Objectif : être un acteur de la biodiversité ordinaire

Depuis 2015, la Société a diligenté des audits écologiques sur 43 % de son patrimoine afin de faire un état des lieux de la biodiversité existante sur ses actifs, de ses pratiques d'exploitation et de déterminer des pistes d'amélioration.

BIODIVERSITÉ

		Score moyen de la thématique *Land Use & Ecology* du *BREEAM In-Use*
Périmètre courant	**2019**	**55,1 %**

Suite à ces audits, Mercialys a fait modifier le contrat d'entretien des espaces verts de ses centres pour :

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

En 2019, pour poursuivre sa démarche de protection de la biodiversité ordinaire, une animation pédagogique a été mise en place sur le centre La Galerie Espaces Fenouillet, à Toulouse, qui dispose de ruches pour sensibiliser les clients à la préservation des abeilles.

Des nichoirs à oiseaux et des hôtels à insectes ont également été installés sur 26 % du patrimoine afin de développer des habitats favorables à l'accueil de la biodiversité sur site.

2.6 Accessibilité et connectivité

Développer l'accessibilité de ses centres *via* d'autres formes de mobilité que la voiture est un enjeu pour Mercialys. Cela permet à la Société de rendre ses actifs accessibles à une clientèle non motorisée, de lutter contre la saturation des parkings, de réduire l'empreinte carbone des centres liée aux déplacements des visiteurs et de participer indirectement à la lutte contre la pollution de l'air et à la satisfaction des clients grâce à un parcours client fluide.

Objectif n° 1 : + 15 % de visiteurs venant en modes de transports alternatifs à la voiture essence individuelle

De nouvelles formes de mobilité se développent à la fois dans les milieux urbains et péri-urbains (covoiturage, autopartage, véhicules électriques et hybrides, trottinettes et vélos en libre-service, etc.). Elles représentent une opportunité pour Mercialys d'accueillir sur ses centres des personnes non motorisées ou de proposer des solutions de mobilité alternatives plus économiques.

Elles permettent également à Mercialys de réduire l'empreinte carbone élargie de ses actifs, compte tenu de la part significative des émissions de gaz à effet de serre associées à ces déplacements, et de contribuer à la réduction de la pollution de l'air.

C'est pourquoi Mercialys cherche à multiplier et à diversifier les solutions de transport pour accéder à ses centres.

La Société concentre ses actions autour de deux axes :

- le développement d'une offre de transport innovante et moins carbonée, en lien avec les collectivités locales et en nouant des partenariats avec des acteurs spécialisés.

  Pour ce faire, la Société entretient un dialogue régulier avec ses parties prenantes, notamment pour mieux desservir ses centres en transport en commun (fréquence de passage, plages horaires de desserte, facilité d'accès de l'arrêt de transport depuis les entrées des centres) et développer l'intermodalité.

  À fin 2019, 99 % des centres de la Société sont accessibles en transport en commun, c'est-à-dire situés à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun depuis l'une des entrées du centre.

Mercialys développe également sur ses parkings des équipements spécifiques :

- des abris vélos ;
- des places de parking réservées aux utilisateurs du covoiturage. 67,5 % des centres Mercialys en disposent ;
- des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides. 46,3 % des centres Mercialys en sont équipés.

- la promotion de l'utilisation de modes de transport plus respectueux de l'environnement auprès des visiteurs et des commerçants de ses centres : affichage en temps réel des horaires de passage des bus dans la galerie, message de sensibilisation sur les écrans du centre, information sur le site Internet, etc.

En 2019, Mercialys a revu les modalités de collecte des modes de venue visiteur pour augmenter le nombre de répondants.

En 2019, 16 % des visiteurs se sont rendus sur les centres de Mercialys à pied, à vélo ou en transports en commun. La part des visiteurs venant en modes de transports alternatifs à la voiture essence individuelle a ainsi progressé de + 12 % entre 2015 et 2019.

MODES DE VENUE DES VISITEURS

		Voiture et moto	Transport en commun	Vélo	À pied	Taux de couverture
Périmètre courant	**2019**	**83,8 %**	**8,3 %**	**0,9 %**	**6,9 %**	**93 %**

Objectif n° 2 : 80 % de visiteurs ayant une image positive de l'accessibilité des centres de Mercialys

L'exigence d'immédiateté et de praticité se fait de plus en plus forte auprès des consommateurs. Par ailleurs, on observe actuellement un vieillissement de la population française [(1)]. Dès lors, l'accroissement du besoin d'accessibilité universelle est un enjeu auquel Mercialys s'attache à répondre, ce qui profite par ailleurs aux familles.

2.7 Bien-être, santé et sécurité des clients

En tant que société foncière, Mercialys a la responsabilité de garantir la sécurité des visiteurs et des personnels travaillant sur les centres en s'assurant notamment du respect de la réglementation en vigueur et de la qualité des prestations de sécurité incendie. Au-delà de la sécurité, Mercialys cherche à assurer le confort et le bien-être des clients et des enseignes dans ses centres afin de les fidéliser et de leur offrir une expérience client de qualité, gage de satisfaction.

Objectif n° 1 : 100 % des actifs avec un haut niveau de sécurité et de qualité sanitaire

La recherche de la qualité d'accueil des visiteurs et des personnels travaillant sur les centres de Mercialys guide la démarche d'excellence opérationnelle de la Société afin d'offrir une expérience client réussie. Cette démarche qualité s'applique également aux prestations de sécurité des centres, afin de limiter les risques et de satisfaire les visiteurs et les enseignes.

Les centres commerciaux de Mercialys sont à la fois des espaces de travail pour environ 20 000 personnes, salariés des enseignes, et également des lieux de promenade et de loisir pour les clients, avec plus de 119 millions de visiteurs accueillis en 2019. Du fait de cette concentration de population, les centres peuvent être la cible d'actes malveillants, ou des espaces où les conséquences d'un incident peuvent prendre des proportions importantes.

De plus, la satisfaction et le bien-être des visiteurs passent également par un sentiment de sécurité lors de leur présence sur site. Garantir la sécurité et la sûreté des visiteurs et des salariés des enseignes est donc une priorité pour la Société.

Aussi, Mercialys est particulièrement attentive à la gestion des risques sanitaires et sécuritaires opérée par le gestionnaire immobilier et le syndic de ses centres. Elle a par ailleurs travaillé avec ses parties prenantes à mettre en place une politique de prévention et de gestion de ces risques. Cette dernière passe tout d'abord par l'identification des risques, puis par leur évaluation et enfin par la mise en place de systèmes de gestion appropriés.

Ainsi, un reporting trimestriel sur l'état de conformité réglementaire du parc immobilier sur ces sujets a été mis en place afin de réaliser un état des lieux et d'identifier les actions à mener.

(1) Source : Tableaux de l'économie française, INSEE, Éditions 2018.

Des procédures de gestion de ces risques existent également. Ainsi, au cours de l'année 2019, marquée notamment au premier trimestre par le mouvement dit des « gilets jaunes » et au quatrième trimestre par des grèves nationales, elles ont été régulièrement testées et ont prouvé leur pertinence et leur efficacité.

Des mesures de prévention sont également mises en œuvre, notamment sur le volet sécurité. Ainsi, un audit annuel du prestataire de sécurité de chaque centre est effectué par un cabinet externe.

Cet audit porte sur la qualification des équipes, leur formation continue, leur connaissance des procédures et prévoit également une mise en situation. En cas de note inférieure à 90 %, le prestataire doit proposer au gestionnaire immobilier un plan d'actions et se soumettre à un nouvel audit sous 3 mois. Si le résultat de ce contre-audit est toujours inférieur à 90 %, le contrat avec le prestataire est alors dénoncé.

Enfin, Mercialys diligente régulièrement des audits et études spécifiques de manière préventive sur certains risques, pour s'assurer qu'ils sont correctement gérés, au-delà des exigences réglementaires : prélèvements sur les réseaux d'eau pour s'assurer de l'absence de contamination par la légionelle, audit structure pour vérifier la solidité des toitures, etc.

AUDITS SÉCURITÉ

		Note moyenne	Part des centres couverts par un audit du prestataire sécurité
Périmètre courant	2018	87,9 %	78,7 %
	2019	**86,7 %**	**82,9 %**

Au-delà de la sécurité physique des collaborateurs, des enseignes et des visiteurs, Mercialys se doit également d'assurer la sécurité de ses données informatiques et notamment des données à caractère personnel.

La Société dispose d'un *Data Protection Officer* (DPO) dont la mission est de s'assurer de la conformité de ses pratiques avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD), entré en vigueur le 25 mai 2018. Elle a mis en place à ce titre un programme de protection des données à caractère personnel. Une cartographie des traitements de ces données a été réalisée, visant à s'assurer que les données personnelles sont traitées en lien avec des finalités préalablement identifiées et proportionnées, en toute sécurité et confidentialité, et que les conditions dans lesquelles les sous-traitants traitent celles-ci le cas échéant soient également conformes. Les relations contractuelles avec les sous-traitants intègrent les dernières évolutions de la réglementation applicable en matière de protection des données personnelles, qu'il s'agisse de la réglementation européenne ou de la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 modifiée.

Mercialys s'est dotée d'un outil permettant un meilleur suivi des traitements des données personnelles *via* une plateforme logicielle de pilotage de la conformité au RGPD. Des contrôles sont par ailleurs régulièrement réalisés afin de s'assurer de cette conformité.

Les collaborateurs ont été sensibilisés à l'importance du respect de cette réglementation et une attention toute particulière est portée à l'assistance et à la formation des équipes plus particulièrement en charge du traitement de telles données. Au 31 décembre 2019, 92,5 % des salariés de Mercialys ont ainsi été formés à la protection des données personnelles.

Une veille permanente est réalisée à destination de l'ensemble des intervenants de la chaîne de traitement des données à caractère personnel. Enfin, Mercialys met tout en œuvre pour apporter aux personnes l'information la plus claire et la plus transparente sur l'utilisation faite de leurs données par la Société. Cette diffusion de la culture de la protection des données restera inscrite dans le programme de formation 2020.

Objectif n° 2 : augmenter le confort et la qualité de vie dans les centres

Mercialys cherche à améliorer le bien-être et le confort des visiteurs et des commerçants, vecteurs de différenciation et de préférence pour ses centres.

La Société a réalisé des mesures des niveaux d'éclairage, des débits d'air, acoustiques et de qualité de l'air intérieur sur 79 % de son patrimoine en 4 ans afin de déterminer les actions à mettre en œuvre pour améliorer le confort dans ses centres (augmentation des débits de soufflage, rééquilibrage du réseau aéraulique, changements de luminaires, etc.).

Des exigences spécifiques à la qualité de l'air intérieur, comme l'utilisation obligatoire de colles, peintures et vernis avec une étiquette environnementale A+ figurent dans le « cahier des charges travaux et maintenance » de la Société. Ce cahier des charges doit être respecté par les entreprises en charge des travaux et de la grosse maintenance intervenant sur les centres de Mercialys.

En outre, la Société contrôle régulièrement la qualité des principales prestations des centres (nettoyage, collecte et gestion des déchets, entretien des espaces verts, etc.) afin d'assurer aux personnels des sites une bonne qualité d'accueil, au même titre qu'aux visiteurs.

Enfin, Mercialys travaille à développer une offre de services adaptée à ses locataires. Ainsi, une « carte commerçants » a été spécialement mise en place pour les commerçants des centres, leur permettant de bénéficier d'offres privilégiées, d'un service de covoiturage dédié et de les récompenser pour leur fidélité.

Objectif n° 3 : augmenter la satisfaction des visiteurs

Dans un contexte concurrentiel qui s'accentue, du fait de la croissance du *e-commerce*, de l'augmentation du nombre d'espaces de commerce physiques et de l'émergence de modes de consommation alternatifs à la distribution conventionnelle, la satisfaction des visiteurs revêt une importance stratégique pour Mercialys. En effet, l'ancrage des centres au sein de leur communauté, la fréquentation et la fidélité des clients sont à la source de la performance économique des enseignes et donc de la valorisation du patrimoine de la Société.

Mercialys mesure la satisfaction des visiteurs de ses centres en temps réel grâce à ses outils digitaux, ce qui lui permet d'assurer une excellente réactivité dans la mise en place de mesures correctives. La Société utilise différents outils pour mesurer cette satisfaction : les *e-mails* envoyés aux clients après leur visite, le formulaire de connexion au portail *wifi* du centre (au sein duquel une question spécifique a été ajoutée) et les bornes digitales directionnelles présentes dans les centres. Les clients évaluent leur satisfaction sur une échelle de 1 à 5. En 2019, la note de satisfaction moyenne était de 4,3/5, en amélioration de + 2 % par rapport à 2018.

Les visiteurs peuvent interagir en temps réel, *via* les sites Internet et les pages Facebook des centres commerciaux, avec les directions des centres pour leur faire part de suggestions ou d'avis sur la qualité des prestations de ces centres (par exemple la prestation de nettoyage) ou les animations proposées.

SATISFACTION DES VISITEURS

		Note moyenne à l'enquête de satisfaction des visiteurs	Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des visiteurs
Périmètre courant	2015	Non comparable	63 %
	2016	Non comparable	65 %
	2017	Non comparable	86 %
	2018	4,2	93 %
	2019	**4,3**	**94 %**
	Évolution 2018-2019	+ 2 %	

Taux de couverture : 100 %

Outre ces retours directs de la part des clients, Mercialys a mis en place un dispositif interne d'excellence opérationnelle, permettant à chaque directeur de centre d'éliminer les sources d'insatisfaction client comme la propreté des toilettes ou une panne récurrente d'ascenseur, dans une logique d'amélioration continue. Chaque directeur de centre est ainsi invité à se mettre à la place d'un client et à faire part de ses remarques, à l'aide d'un outil informatique dédié.

Cet outil génère automatiquement des alertes au gestionnaire immobilier du site et aux services impliqués (marketing, asset management) et permet de suivre la mise en place des actions correctives.

La Direction de l'exploitation de Mercialys fait un point d'étape trimestriel sur le traitement de ces éléments d'insatisfaction clients avec les services concernés, afin notamment d'identifier les prestataires défaillants de manière récurrente ou de déterminer comment améliorer encore les délais de résolution de ces incidents. En 2019, 4 273 « irritants clients » ont ainsi été traités.

De plus, afin de mesurer et d'améliorer la qualité d'accueil des visiteurs et des personnels, un reporting annuel sur la qualité des principales prestations effectuées pour les centres (nettoyage, collecte et gestion des déchets, maintenance, entretien des espaces verts, etc.) est présenté par le gestionnaire immobilier à Mercialys. Suite à cette présentation, des réajustements budgétaires ou des changements de prestataires peuvent être décidés.

Enfin, pour améliorer la satisfaction des visiteurs de ses centres et les fidéliser, Mercialys a mis en place un programme de fidélité gratuit, innovant, entièrement dématérialisé et alimenté dans le respect du RGPD. Ce dispositif récompense les clients pour leurs visites ou leurs achats dans le centre *via* des bons d'achat entièrement dématérialisés. Les clients inscrits au programme bénéficient également de remises exclusives dans les boutiques du centre. Au 31 décembre 2019, près de 105 000 personnes étaient membres de ce programme de fidélité, un nombre en forte progression de + 113 % par rapport à 2018.

Objectif n° 4 : augmenter la satisfaction des locataires

Les enseignes sont les clients directs de Mercialys, la Société a donc à cœur de satisfaire leurs besoins et de leur procurer un environnement adapté à l'exercice de leur activité.

Pour s'en assurer, elle a réalisé plusieurs types d'enquêtes de satisfaction à destination des commerçants de ses centres en 2019.

Mercialys a d'abord interrogé ses locataires sur leur confort dans le centre, leur satisfaction quant aux services proposés et leur avis sur la qualité des prestataires intervenant dans la galerie. 84 % des centres de la Société ont fait l'objet d'une telle enquête en 2019.

SATISFACTION DES LOCATAIRES

		Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires
Périmètre courant	2016	28 %
	2017	53 %
	2018	63 %
	2019	**84 %**
	Évolution 2018-2019	**+ 33 %**

Taux de couverture : 100 %.

Afin d'interroger plus spécifiquement ses locataires sur leur satisfaction relative aux actions marketing proposées (animations, programme de fidélité, bons d'achat, application commerçant, etc.), une enquête a été réalisée par le service marketing en 2019 sur 89 % du parc en valeur, auprès des responsables de magasin et des vendeurs des enseignes. L'objectif était de déterminer s'ils étaient satisfaits des dispositifs en place et s'ils disposaient de suffisamment d'informations à ce sujet pour renseigner et guider les visiteurs des centres. Cette enquête a permis de conforter les choix de Mercialys dans ses dispositifs de récompense clients dématérialisés et de renforcer la nécessité d'informer régulièrement les enseignes localement sur les animations et outils mis en place par la Société.

Enfin, en 2019, le service commercialisation a également instauré une enquête pour mesurer la satisfaction des enseignes concernant le processus de commercialisation (des premiers échanges avec les équipes de commercialisation de Mercialys jusqu'à l'ouverture effective de la boutique). 100 % des locataires ayant signé un bail avec Mercialys en 2019 ont été sollicités pour cette enquête, pour un taux de réponse moyen de 23 %.

2.8 Vie citoyenne et développement économique local

Les centres commerciaux sont des espaces de rencontre et de rassemblement. À ce titre, ils sont des acteurs à part entière de la ville et constituent de nouvelles formes de centralité. Consciente de cette responsabilité, Mercialys inscrit ses centres dans leur écosystème local, en accueillant les associations et initiatives de proximité et en participant au développement économique des territoires dans lesquels ses centres sont implantés.

Objectif n° 1 : favoriser l'emploi local

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

En 2019, l'activité des centres de Mercialys a généré 19 764 emplois locaux : 19 364 emplois générés par les enseignes de ses centres et 400 emplois liés aux prestations réalisées pour les centres (maintenance, nettoyage, entretien, etc.).

La Société est par ailleurs proactive dans sa démarche de soutien de l'emploi local. En 2019, des initiatives en faveur de l'emploi ont été organisées sur 28 % des centres. Elles peuvent prendre la forme de forums emplois régionaux ou de *job datings*. À Toulouse par exemple, un forum de l'emploi régional a été organisé pour la 2e année consécutive : 77 entreprises sont venues recruter plus de 900 salariés lors de cet événement. Des associations d'insertion par l'emploi et des organismes de formation étaient notamment présents pour aider les candidats dans leur retour à l'emploi.

La Société amplifie également la visibilité des offres d'emploi de ses enseignes locataires *via* une rubrique dédiée sur le site Internet de chaque centre. En 2019, 104 offres d'emploi ont ainsi été proposées.

ACTIONS EMPLOI

		Nombre d'offres d'emploi proposées	Part des centres qui ont mené une action emploi
Périmètre courant	2018	1 524	31,4 %
	2019	**1 929**	**28,2 %**

Enfin, dans le cadre de son activité de développement de projets urbains, Mercialys entretient un dialogue régulier avec l'ensemble des parties prenantes de ces projets : mairies, établissements publics d'aménagement, co-promoteurs, riverains, etc. La Société est à l'écoute de leurs attentes et coconstruit avec elles les projets afin de participer au développement économique local et de les inscrire dans la vie publique. En 2019, Mercialys a été impliquée dans le cadre de 7 enquêtes publiques et est intervenue à l'occasion de deux réunions de concertations publiques. La Société a également inclus dans les cahiers des charges de consultation de ses projets le recours à des entreprises locales et un minimum d'heures d'insertion afin d'œuvrer en faveur du retour à l'emploi de personnes en difficulté.

Objectif n° 2 : être un facilitateur du vivre ensemble

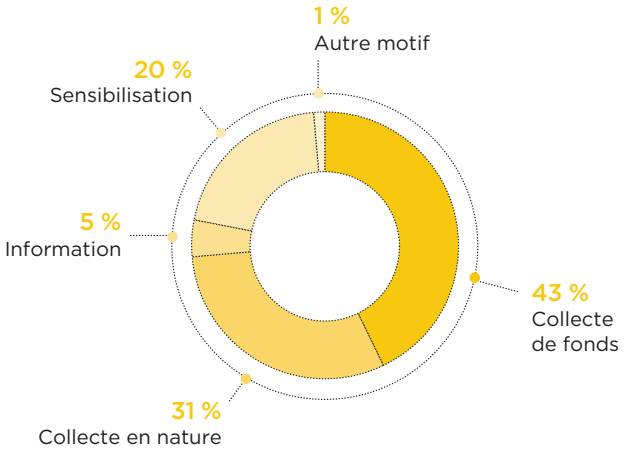
L'accueil des associations permet aux centres de s'inscrire dans la vie locale. Ces initiatives permettent également de développer indirectement la fréquentation et la notoriété du centre.

Mercialys apporte son soutien au tissu associatif, en mettant gratuitement à disposition des espaces de Commerce éphémère pour des collectes de fonds, des opérations de promotion ou de sensibilisation. Ainsi, en 2019, 94 % des centres de la Société ont accueilli au moins une association, qu'elle soit de portée nationale comme les Restos du Cœur, les Banques Alimentaires, les Apprentis d'Auteuil, ou locale. Au total, ce sont 327 associations qui ont été accueillies par les centres de Mercialys. En moyenne en 2019, un centre de Mercialys a accueilli 9 associations sur l'année, pour un total de 21 jours de présence.

VIE PUBLIQUE LOCALE

		Nombre d'associations accueillies	Part des centres ayant accueilli une association en valeur
Périmètre courant	**2019**	**327**	**93,9 %**

MOTIF DE VENUE DES ASSOCIATIONS



31 % des associations accueillies ont une vocation caritative ou solidaire.

Pour amplifier cet élan solidaire, quatre centres de Mercialys ont par ailleurs organisé un « vide *dressing* solidaire » en 2019, lors desquels 8 tonnes de vêtements ont été apportées par les clients et revalorisées au profit des associations APIVET 49 et Le Secours Populaire.

Enfin, Mercialys est partenaire de l'association Médecins du Monde depuis 2015. Grâce à sa présence dans les centres de la Société, l'association a recruté 1 793 donateurs pour un montant global de dons d'environ 289 000 euros en 2019.

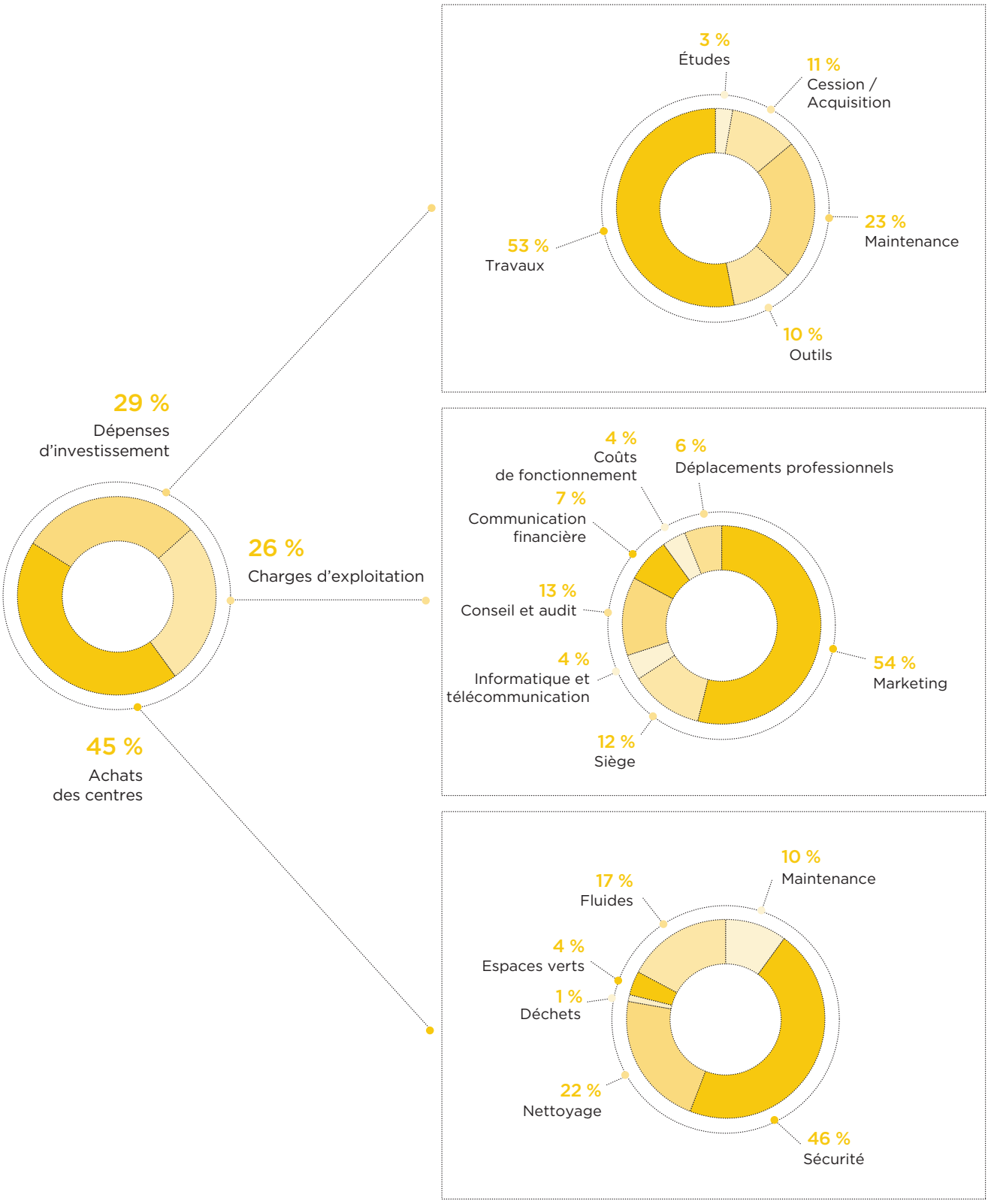
2.9 Chaîne de valeur responsable

Mercialys inscrit son activité dans une logique d'achats responsables, ce qui permet à la Société d'impliquer sa chaîne de valeur dans la mise en œuvre de sa démarche RSE, mais aussi de limiter les risques juridiques et financiers liés à la corruption ou au non-respect de la réglementation environnementale, par exemple.

Objectif n° 1 : 80 % des achats de plus de 10 milliers d'euros avec des clauses RSE

Mercialys fait appel à un grand nombre d'acteurs économiques pour animer, gérer et rénover ses centres commerciaux : gestionnaires immobiliers, agences de communication, experts immobiliers, géomètres, bureaux d'études, etc. La Société a principalement recours à des sociétés prestataires de services françaises, que ce soit pour les dépenses courantes ou les investissements (cf. cartographie des achats ci-contre). Une partie des entreprises auxquelles elle fait appel est en contrat direct avec Mercialys (typiquement les agences de communication ou les experts immobiliers). Pour les prestations de services assurées pour les centres de Mercialys (nettoyage, entretien des espaces verts), les entreprises contractualisent avec le gestionnaire immobilier de la Société, et pour les actions de marketing ou de communication des centres, avec le fonds marketing.

CARTOGRAPHIE DES ACHATS



En tant que société donneuse d'ordre, Mercialys a une responsabilité sur les prestations qu'elle achète directement mais aussi sur celles achetées pour ses centres par ses mandataires et fournisseurs (par exemple les matériaux acquis dans le cadre des opérations de travaux ou les produits de nettoyage utilisés pour l'entretien des centres), dans une logique de vigilance sur l'ensemble de sa chaîne de valeur. Même si la Société n'est pas soumise réglementairement à la loi dite Sapin 2 et à la loi sur le devoir de vigilance, et bien que son activité et sa chaîne de valeur soient essentiellement situées en France, elle souhaite s'inscrire dans une démarche éthique et d'achats

responsables. C'est pourquoi Mercialys a commencé par insérer des clauses RSE dans ses deux principaux contrats à fort impact éthique et environnemental, à savoir le mandat de gestion immobilière de ses centres et le mandat pour la réalisation de projets et travaux. En effet, les achats des prestations des centres et des opérations de travaux peuvent présenter des risques :

- sociaux *via* le risque de travail dissimulé, forcé, de travail des enfants ou le non-respect des horaires de travail ;
- environnementaux *via* le risque d'utilisation de produits dangereux pour les clients ou les salariés ou le non-respect de la réglementation environnementale ;
- économiques *via* le risque de dépendance, les délais de paiement et le risque de corruption.

Les clauses RSE du mandat de gestion technique et immobilière prévoient par exemple, outre le respect des législations en vigueur, le suivi mensuel sur l'outil de reporting de Mercialys des consommations d'énergie et d'eau ainsi que de la production de déchets. Mercialys fait un point mensuel avec son gestionnaire immobilier à ce sujet, pour s'assurer de la complétude du reporting et analyser les évolutions des consommations. Le mandat prévoit également la mise à disposition d'un reporting trimestriel sur la conformité réglementaire, ainsi que d'un reporting annuel sur la qualité des principales prestations achetées pour les centres et leur respect des exigences RSE de Mercialys (démarche « zéro produits phytosanitaires » pour les espaces verts, utilisation de produits de nettoyage labellisés, etc.). En 2019, pour la première restitution de ce reporting, Mercialys a indiqué à son gestionnaire immobilier la sélection d'indicateurs dont elle souhaitait disposer et s'est assurée du bon respect de ses exigences.

Il est aussi prévu au titre de ce contrat que le gestionnaire immobilier accompagne Mercialys dans la démarche de certification *BREEAM In-Use* de son portefeuille et participe à l'animation de la stratégie RSE auprès des locataires, notamment dans le cadre de l'annexe environnementale au bail. Mercialys s'assure annuellement du respect de cette obligation en récupérant les procès-verbaux ou comptes-rendus des réunions tenues.

Pour aller plus loin, en 2019, Mercialys a modifié le contrat de direction technique de ses centres afin d'intégrer la RSE au cœur des appels d'offres des prestations techniques des centres : rédaction de cahiers des charges prenant en compte la RSE pour les produits achetés ou les prestations réalisées pour les centres, sélection de prestataires adaptés, élaboration des contrats avec les clauses RSE correspondant au cahier des charges et suivi de la conformité de la prestation sur ces critères, sont désormais des dispositions prévues au contrat.

Concernant les projets et travaux, le « cahier des charges travaux et maintenance » reprenant l'ensemble des exigences sociales et environnementales de Mercialys pour ses travaux a été élaboré par les équipes de la Société et annexé au contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Il prévoit notamment des exigences concernant la certification environnementale de la construction, la performance énergétique des équipements, le tri des déchets de chantier, la labellisation des matériaux utilisés, etc. En 2019, Mercialys a vérifié le respect de ce cahier des charges sur une opération de travaux.

ACHATS RESPONSABLES *CORPORATE*

		Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE
Périmètre courant	2018	22,7 %
	2019	**21,4 %**

La Société a également travaillé avec son gestionnaire immobilier pour insérer des clauses environnementales et sociales dans les achats de prestations de services pour ses centres (nettoyage, entretien des espaces verts, gestion des déchets, maintenance, etc.). Ainsi, le contrat de nettoyage exige l'utilisation de produits labellisés, le contrat d'entretien des espaces verts prévoit une gestion différenciée, le contrat de gestion des déchets impose un reporting mensuel au prestataire, etc.

Dans le cadre du reporting annuel sur la qualité des prestations des centres, le respect de ces clauses contractuelles est également vérifié par le gestionnaire immobilier, à la demande de Mercialys.

ACHATS RESPONSABLES CENTRES

		Part des achats des centres couverts par des clauses RSE
Périmètre courant	2018	79,6 %
	2019	**78,9 %**

Enfin, au-delà des clauses contractuelles, Mercialys cherche à nouer un dialogue constructif avec ses prestataires afin de les inscrire dans une démarche d'amélioration continue.

Objectif n° 2 : sensibiliser la chaîne de valeur à la RSE

En aval de sa chaîne de valeur, la Société saisit également l'opportunité de sensibiliser à la RSE ses enseignes locataires et les clients de ses centres, afin d'améliorer l'empreinte environnementale et sociétale de ses actifs dans une démarche participative.

Sensibiliser les commerçants

Mercialys met en œuvre de nombreuses actions pour développer la coopération avec les enseignes, notamment sur les sujets environnementaux.

Ainsi, la Société met à leur disposition plusieurs documents d'information comme un livret des écogestes et un livret déchets adapté à chaque actif.

Mercialys souhaite également engager ses locataires dans une démarche de réduction des impacts environnementaux globaux. C'est pourquoi elle a signé dès 2013 ses premières annexes environnementales aux baux, qui ont très vite été généralisées à l'ensemble des nouvelles signatures dès le premier m² (hors avenants et baux dérogatoires).

L'annexe environnementale prévoit notamment l'échange d'informations entre le bailleur et le locataire et la mise en place d'un programme d'actions visant à améliorer la performance environnementale globale du bâtiment et des locaux loués.

En 2019, 94 % des signatures de l'année comportaient une annexe environnementale.

ANNEXES ENVIRONNEMENTALES

		Part des baux signés dans l'année avec une annexe environnementale
Périmètre courant	2015	61 %
	2016	70 %
	2017	100 %
	2018	100 %
	2019	**94 %**

Afin de mettre en œuvre concrètement ces annexes environnementales, des réunions de présentation de la stratégie RSE de Mercialys aux commerçants et de ses résultats ont été tenues sur 93 % des actifs en 2019.

Ces réunions ont également été l'occasion de partager les résultats de l'enquête de satisfaction des locataires et d'identifier avec eux des axes d'amélioration.

De plus, en 2019, afin de leur fournir des éléments de *benchmark* et d'identifier des pistes d'amélioration communes, Mercialys a mené une démarche proactive de collecte des consommations d'énergie de ses preneurs. En 2019, la Société a récupéré les consommations d'énergie de 23 % de ses locataires, permettant d'initier un dialogue avec les enseignes concernées en 2020.

En outre, comme en atteste le questionnaire de satisfaction preneurs, le tri des déchets est une préoccupation majeure de Mercialys. Dans la continuité de la convention RSE Enseignes qu'elle avait menée en 2016, Mercialys a réalisé des expérimentations sur deux sites pilotes. Ces dernières ont notamment permis d'identifier la nécessité de développer de manière transverse des outils de communication adaptés. C'est pourquoi la Société a retravaillé, en collaboration avec les enseignes, sa signalétique déchets sur site et a élaboré un guide de tri rappelant les principales consignes en la matière. Ces deux outils seront largement diffusés en 2020 par les directeurs de centre et devraient permettre d'améliorer la coopération entre bailleurs et locataires à ce sujet.

Par ailleurs, soucieuse d'entretenir des relations commerciales éthiques et équilibrées avec les enseignes, Mercialys a signé en 2019 la Charte NEGO4GOOD, charte de la négociation éthique et responsable.

Enfin, en 2019, Mercialys a initié une démarche de sensibilisation des visiteurs aux enjeux de développement durable, menée conjointement avec les enseignes. Cette opération, réalisée sur 95 % du patrimoine à l'occasion de la semaine du développement durable a permis de valoriser 355 actions RSE déployées par les enseignes et de montrer la coopération possible entre bailleurs et locataires à ce sujet.

Sensibiliser les visiteurs

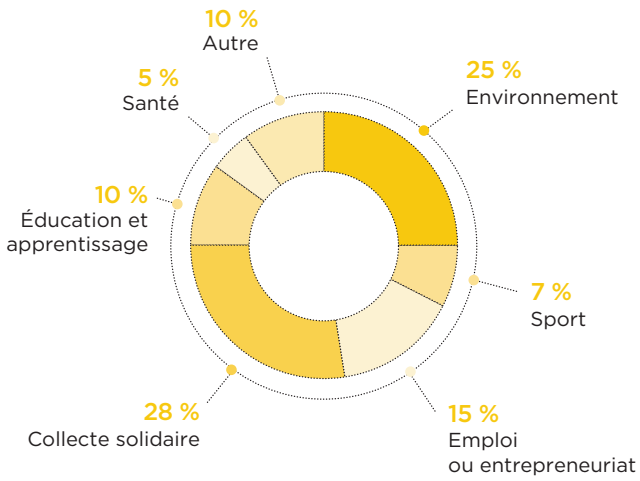
Mercialys mène deux types d'actions pour sensibiliser les visiteurs de ses centres aux enjeux du développement durable :

- des actions transverses, déployées sur l'ensemble des centres du patrimoine, comme la diffusion de messages sur l'accessibilité en transports en commun sur les écrans des centres ou la mise à disposition de bornes de recharge pour véhicules électriques. En 2019, 94 % des centres du patrimoine ont fait l'objet d'une communication digitale sur la RSE (site Internet, page Facebook, écrans dans le centre). 95 % des centres de Mercialys ont également participé à l'opération RSE « La Galerie s'engage » menée en partenariat avec Reforest'Action au cours de la semaine du développement durable. À cette occasion, 3 000 arbres ont été plantés en France ;
- des actions « sur mesure », adaptées à chaque centre et qui dépendent de l'actualité RSE du site : forum pour l'emploi, semaine de l'emploi des personnes handicapées, don du sang, opération vide *dressing* etc. En 2019, 69 % des centres de Mercialys ont réalisé *a minima* une animation RSE dans l'année.

ANIMATIONS RSE

		Part des centres ayant organisé au moins une animation RSE dans l'année
Périmètre courant	**2019**	**68,9 %**

RÉPARTITION DES ANIMATIONS RSE PAR THÉMATIQUE



Impliquer les salariés

Mercialys opère exclusivement en France métropolitaine et dans certains territoires d'outre-mer. L'ensemble de ses collaborateurs travaille en France. Pour rappel, le pays a ratifié les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail (OIT) relatives notamment à l'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession, à la liberté syndicale et à la reconnaissance effective du droit de négociation collective, à l'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, et à l'abolition du travail des enfants. Mercialys s'attache à respecter scrupuleusement ces conventions ainsi que toutes les législations en vigueur.

De plus, Mercialys est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies. Cet engagement témoigne de sa volonté de respecter et de faire respecter par ses fournisseurs les droits fondamentaux en termes de droits de l'Homme, normes internationales du travail, environnement et lutte contre la corruption. Acteur de référence des centres commerciaux en France, Mercialys inscrit son activité et ses projets dans une vision responsable et de long terme, formalisée dans sa Charte éthique et code de bonne conduite. Ce document rappelle les règles de comportement que l'ensemble des collaborateurs s'engage à respecter et à défendre dans l'exercice de leurs fonctions.

Cette charte est remise à tout nouvel entrant dans la Société. Elle est également disponible sur les sites Intranet et Internet de Mercialys en français et en anglais.

La charte aborde notamment les thématiques suivantes :

- le respect de l'environnement et les moyens mis en œuvre pour réduire l'empreinte environnementale de la Société ;
- la prévention des conflits d'intérêts ;
- la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- la lutte contre la corruption ;
- le devoir de vigilance ;
- l'encadrement des pratiques de *lobbying* (sur la base du suivi de ses registres, Mercialys n'a déclaré aucun représentant d'intérêt auprès de la HATVP [1] au niveau national, la faible fréquence des contacts ne qualifiant personne au sein de ses effectifs) ;
- l'information privilégiée et la prévention des délits d'initiés ;
- l'absence de financement de la vie politique ;
- la protection de la santé et la sécurité des collaborateurs ;
- la prévention des actions discriminatoires et le droit à la représentation syndicale ;
- le dispositif d'alerte professionnelle.

Afin de rendre les principes de la charte plus concrets, cette dernière comporte par ailleurs de nombreux cas pratiques.

En complément de cette Charte éthique, la Société procède chaque année à une formation de l'ensemble de ses collaborateurs à la déontologie et l'éthique professionnelle. En 2019, la session de formation a mis tout particulièrement l'accent sur la protection des données personnelles, la lutte contre la corruption et la diversité. Près de 85 % des collaborateurs de la Société y ont assisté.

Par ailleurs, Mercialys dispose d'une déontologue en charge de la conformité et de l'éthique. Chaque collaborateur peut, en cas de besoin, la consulter pour avis. Une procédure relative à la protection des lanceurs d'alerte est également en place et est rappelée régulièrement à l'ensemble des collaborateurs. Elle garantit la confidentialité exigée par la loi et permet de faire appel à la déontologue par téléphone ou par *e-mail*.

En 2019, la déontologue n'a pas été saisie dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte mais a été saisie spontanément par des collaborateurs à quatre reprises. Aucun manquement ou violation aux règles déontologiques n'a été signalé ni sanctionné.

Afin d'impliquer pleinement ses collaborateurs dans la mise en œuvre de sa stratégie RSE, Mercialys a intégré depuis 2017 des critères RSE au sein de leurs objectifs annuels individuels. En 2019, chaque collaborateur de la Société a disposé d'un objectif annuel RSE conditionnant, suivant son statut, de 5 à 20 % de son bonus annuel. Cet objectif est qualitatif pour les populations non-cadres, quantifiable pour les cadres, et spécifique à chaque service.

2019 est la première année où la fixation des objectifs RSE par service a résulté d'une proposition de chaque responsable de département, renforçant ainsi l'implication des opérationnels dans le déploiement de la stratégie RSE de la Société.

IMPLICATION DES COLLABORATEURS

		Part des collaborateurs formés à l'éthique	Part des collaborateurs avec un objectif RSE individuel
Périmètre courant	2018	84 %	-
	2019	**83 %**	**100 %**

(1) Haute autorité pour la transparence de la vie publique.

2.10 Talents et diversité

Les effectifs de Mercialys ont augmenté en 2019 (+ 3 % par rapport à 2018).

L'essentiel des effectifs de la Société est sous contrat à durée indéterminée (84 %).

En 2019, Mercialys a accueilli 5 stagiaires et eu recours à 9 intérimaires.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE CONTRAT DE TRAVAIL

	2019		2018		2017		2016		2015		Évolution 2018-2019
Effectif en CDI	93	84 %	97	90 %	97	86 %	95	83 %	91	96 %	- 4 %
Effectif en CDD	18	16 %	11	10 %	16	14 %	20	17 %	4	4 %	+ 64 %
EFFECTIF TOTAL	**111**	**100 %**	**108**	**100 %**	**113**	**100 %**	**115**	**100 %**	**95**	**100 %**	**+ 3 %**

Dans un marché du travail où la concurrence pour les talents est forte, Mercialys se doit d'avoir une politique de rémunération et une politique de formation actives pour les attirer et les retenir. La Société doit aussi être en capacité de former ses salariés aux transformations de leur métier et de détecter leurs besoins pour mieux les faire évoluer et préparer l'avenir de l'entreprise.

Objectif n° 1 : détecter, attirer et retenir les talents

MOUVEMENTS DE PERSONNEL

	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2018-2019
Turnover des CDI	**22,1 %**	10,2 %	14,2 %	14,4 %	17,0 %	+ 115,8 %

Politique de rémunération

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

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

- pour 20 % du variable : des objectifs quantifiables liés aux résultats de la Société ;
- pour 60 % du variable : des objectifs individuels, quantifiables et qualitatifs, associés à la performance du collaborateur évaluée par son manager. Un de ces objectifs quantifiables évalue la mise en œuvre de la stratégie RSE par le collaborateur, cet objectif étant adapté à son métier ;
- pour 20 % du variable : des objectifs qualitatifs liés aux Attitudes et Comportements Managériaux (ACM) attendus par la Société pour chacun de ses salariés. Les ACM s'organisent autour des 5 mots-clés suivants : Leadership, Innovation, Décision, Engagement et Responsabilité client. Ils couvrent l'ensemble des qualités professionnelles que Mercialys considère être essentielles à la réussite individuelle et collective.

Mercialys a également mis en place en 2016 une politique d'attribution gratuite d'actions afin de fidéliser ses collaborateurs. En 2019, un plan d'attribution global concernant l'ensemble des collaborateurs éligibles a été mis en œuvre, lors duquel 72 890 actions ont été distribuées à titre gracieux.

Par ailleurs, en 2019, Mercialys a mis en place un plan d'épargne entreprise par voie d'accord.

ACTIONS GRATUITES

	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2018 - 2019
Nombre d'actions distribuées	**72 890**	83 199	83 947	42 464	0	- 12,4 %

Politique de recrutement et d'intégration

Le recrutement et l'intégration des talents sont des enjeux primordiaux pour la Société. En 2019, Mercialys a recruté 30 collaborateurs. Pour ce faire, la Société peut faire appel à des cabinets de recrutement spécialisés en fonction de la séniorité et du type de profil recherché.

Une attention particulière est portée à l'intégration des nouveaux employés. Le Livret d'accueil et le parcours d'intégration proposent à chaque nouvel entrant un parcours d'intégration adapté aux besoins et spécificités de son poste, lui permettant une bonne compréhension du fonctionnement de l'entreprise.

Politique de formation

La formation des collaborateurs est un outil indispensable pour garantir l'agilité de l'entreprise et lui permettre de s'adapter rapidement aux évolutions du marché. Elle est également un vecteur de différenciation et de fidélisation des collaborateurs. La politique de formation de Mercialys est organisée autour de deux axes :

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

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

Mercialys s'appuie sur un centre de formation qui propose trois types de formations :

- des formations en présentiel spécifiques aux différents métiers (finance de l'immobilier, négociation commerciale, management, etc.) ;
- des formations en présentiel transverses, qui peuvent être utiles à l'ensemble des collaborateurs (communication, linguistique, etc.) ;
- des formations en *e-learning*.

En 2019, 99 % des collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs actions de formation.

FORMATION

	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2018 - 2019
Part des salariés formés	**99 %**	100 %	100 %	52 %	62 %	- 0,9 %

Objectif n° 2 : lutter contre toutes les formes de discrimination

Mercialys est convaincue que la diversité est source d'émulation, d'innovation et au fondement d'une société performante socialement et économiquement. Favoriser la diversité et l'égalité des chances contribue à développer un management respectueux des différences et fondé sur la confiance. Cela améliore ainsi la cohésion des équipes, source d'un meilleur vivre ensemble et donc de performances économiques.

La Société s'engage à ne pratiquer aucune discrimination pour quelque cause que ce soit, et notamment à ne pratiquer aucune distinction entre collaborateurs fondée sur l'âge, le sexe, l'origine sociale, culturelle, ethnique, raciale ou nationale, les opinions religieuses ou politiques, les activités syndicales, la situation familiale, l'orientation sexuelle, la santé ou le handicap. Elle est par ailleurs signataire de la « Charte pour la diversité en entreprise » et s'engage ainsi à :

- sensibiliser et former les managers et l'ensemble des collaborateurs aux enjeux de la non-discrimination et de la diversité ;
- promouvoir l'application du principe de non-discrimination sous toutes ses formes dans tous les actes de management et dans toutes les décisions de l'entreprise, en particulier dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines ;
- favoriser la représentation de la diversité dans toutes ses différences et ses richesses, au sein des effectifs et à tous les niveaux de responsabilité ;
- communiquer sur son engagement auprès de ses collaborateurs ainsi qu'auprès de ses clients et fournisseurs afin de les encourager à s'inscrire également dans cette démarche ;
- faire de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique diversité un objet de dialogue social avec les représentants du personnel ;
- évaluer régulièrement les progrès réalisés et informer en interne comme en externe de ces progrès.

Dans ce cadre, des campagnes de sensibilisation et de formation des collaborateurs sont mises en place chaque année. En 2019, près de 85 % des collaborateurs de Mercialys ont été formés à la lutte contre toutes les formes de discrimination par le Directeur des ressources humaines. À cette occasion, un rappel du cadre réglementaire a été fait ainsi qu'une illustration par des cas pratiques.

Un module de formation en *e-learning* sur la lutte contre le sexisme et le harcèlement au travail a également été mis en place. Cette formation a été suivie par 29 % des collaborateurs.

Égalité homme/femme

Les femmes représentent 55 % des effectifs de Mercialys et 42 % des cadres.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR SEXE

	2019		2018		2017		2016		2015		Évolution 2018-2019
Femmes cadres	33	42 %	34	41 %	37	44 %	35	44 %	31	40 %	- 2,9 %
Hommes cadres	45	58 %	49	59 %	48	56 %	45	56 %	46	60 %	- 8,2 %
Femmes employées	12	75 %	9	82 %	13	87 %	13	59 %	4	67 %	+ 33,3 %
Hommes employés	4	25 %	2	18 %	2	13 %	9	41 %	2	33 %	+ 100,0 %
Femmes agents de maîtrise	16	94 %	14	100 %	13	100 %	13	100 %	12	100 %	+ 14,3 %
Hommes agents de maîtrise	1	6 %	0	0	0	0 %	0	0	0	0 %	-
TOTAL DE FEMMES	**61**	**55 %**	**57**	**53 %**	**63**	**56 %**	**61**	**53 %**	**47**	**49 %**	**+ 7,0 %**
TOTAL D'HOMMES	**50**	**45 %**	**51**	**47 %**	**50**	**44 %**	**54**	**47 %**	**48**	**51 %**	**- 2,0 %**

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

ÉGALITÉ DANS LA RÉMUNÉRATION

	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2018-2019
Écart de salaires cadres	**- 2,1 %**	- 4,1 %	- 4,5 %	- 6,2 %	- 3,9 %	- 50,1 %

Les femmes représentent également 50 % des effectifs du Comité managérial et 55 % des membres du Conseil d'administration de la Société à fin 2019. Les présidences des trois Comités spécialisés assistant le Conseil d'administration (Comité des investissements, Comité d'audit, des risques et du développement durable et Comité des nominations et des rémunérations) sont également assurées par des femmes.

ÉGALITÉ DANS L'ENCADREMENT

	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2018-2019
Nombre de femmes au Comité managérial	**7 50 %**	2 22 %	2 22 %	2 22 %	1 14 %	+ 250,0 %
Nombre de femmes au Conseil d'administration	**6 55 %**	6 55 %	6 50 %	5 42 %	4 36 %	0,0 %

Handicap

La politique de Mercialys en matière d'emploi de personnes en situation de handicap est construite autour de deux axes :

- le développement de partenariats pour accueillir des stagiaires ou des jeunes diplômés en situation de handicap ;
- la sensibilisation des collaborateurs et managers.

En 2019, Mercialys compte un salarié en situation de handicap au sein de ses effectifs. De plus, la Société contribue indirectement à l'emploi de personnes en situation de handicap en ayant recours aux entreprises du secteur protégé, pour des prestations de services sur ses centres (entretien des espaces verts et nettoyage du centre notamment).

TRAVAILLEURS HANDICAPÉS

	2019	2018	2017	2016	2015
Nombre de salariés en situation de handicap	**1**	0	0	0	0

En 2019, Mercialys a mis en place deux partenariats associatifs en faveur de l'emploi pour les personnes en situation de handicap.

Le premier partenariat, signé avec l'association ARPEJEH, concerne principalement les collégiens. ARPEJEH a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l'emploi des jeunes en situation de handicap. À ce titre, Mercialys prévoit d'accueillir en 2020 quatre à cinq jeunes collégiens de 3e dans le cadre de leur stage de découverte et de proposer des simulations d'entretien menées par l'équipe des Ressources humaines. Une visite de l'entreprise avec l'exploration de différents métiers types sera également effectuée début juin 2020.

Le second partenariat a été signé avec l'association Tremplin, qui vise à impliquer les entreprises dans la préparation à l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap inscrites dans un parcours de formation. Elle s'adresse plus particulièrement aux lycéens, aux alternants et aux jeunes en recherche de leur premier emploi. Dans le cadre de ce partenariat, un alternant en situation de handicap a intégré les équipes de Mercialys en 2019.

Âge

La diversité se traduit également par un équilibre intergénérationnel. En 2019, la moyenne d'âge des collaborateurs de Mercialys était de 37 ans.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR ÂGE

	2019		2018		2017		2016		2015		Évolution 2018-2019
Effectifs de moins de 30 ans	**37**	**33 %**	22	20 %	33	29 %	36	31 %	16	17 %	+ 68,2 %
Effectifs âgés de 30 à 50 ans inclus	**54**	**49 %**	68	63 %	63	56 %	65	57 %	68	72 %	- 20,6 %
Effectifs de plus de 50 ans	**20**	**18 %**	18	17 %	17	15 %	14	12 %	11	12 %	+ 11,1 %

2.11 Organisation et qualité de vie au travail

Mercialys est convaincue des bénéfices d'un cadre de travail de qualité sur le bien-être, la productivité et l'engagement des collaborateurs.

Objectif n° 1 : garantir la santé et la sécurité des collaborateurs

En se préoccupant de la santé et du bien-être de ses collaborateurs et en leur garantissant un bon équilibre vie privée/vie professionnelle, Mercialys maintient un faible niveau d'absentéisme et dispose de salariés épanouis, plus engagés dans leur travail et dans la satisfaction de leurs clients.

En 2019, Mercialys n'a enregistré aucun accident du travail mortel ni aucun accident de travail avec arrêt d'au moins un jour.

Compte tenu des déplacements réguliers des directeurs de centre notamment, une attention particulière est donnée à la sécurité routière. Un dispositif complet, incluant une plaquette d'information « le mémo de la route », un module d'*e-learning* sur la prévention des risques routiers, un guide sur « les 10 gestes durables au volant » et des sessions de formation spécifiques, est en place pour sensibiliser les collaborateurs aux dangers de la route et leur rappeler les règles de bonne conduite.

SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2018-2019
Accidents mortels	**0**	0	0	0	0	-
Nombre d'accidents routiers	**0**	0	0	0	0	-
Nombre de maladies professionnelles	**0**	0	0	0	0	-
Nombre d'accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	**0**	0	0	0	0	-
Taux d'absentéisme	**4,4 %**	4,7 %	3,3 %	3,3 %	3,9 %	- 7,6 %

En matière de risques psychosociaux, la politique de la Société est articulée autour de trois niveaux de prévention :

- les actions destinées à supprimer le risque comme la mise en place par les managers d'une démarche par l'écoute ;
- les actions destinées à réduire le risque comme la formation des managers à la prévention et à la détection des situations à risques et la mise en place d'une « Charte sur le droit à la déconnexion ». Cette dernière définit le droit à la déconnexion et décrit les bonnes pratiques en matière de prévention du risque de stress lié à l'utilisation excessive des outils numériques professionnels ;
- les actions destinées à réparer le risque après sa survenance, avec la mise en place de relais d'écoute.

Par ailleurs, en 2019, les accords collectifs relatifs à la mutuelle et la prévoyance ont été renégociés afin d'offrir une couverture supérieure aux salariés et une prise en charge élevée par la Société. Les collaborateurs ont été associés au choix de la mutuelle *via* un sondage mené par la Direction des ressources humaines.

De plus, dans le cadre de l'aménagement du nouveau siège social de Mercialys, tous les mobiliers et outils informatiques ont été renouvelés. Afin de favoriser le confort des salariés, ces derniers ont été invités à voter pour les fauteuils les plus ergonomiques, un échantillon ayant été mis à disposition dans les bureaux. Convaincue que la qualité du cadre de travail influe sur la performance des collaborateurs, Mercialys a en outre multiplié les espaces communs et les formats d'espaces de réunion, avec une architecture intérieure ouverte, inclusive et propice au partage.

Enfin, afin d'encourager la pratique du sport, en 2019, Mercialys a pris en charge l'adhésion annuelle de 69 collaborateurs parisiens à un réseau de salles de sport.

Pour favoriser encore l'équilibre vie privée/vie professionnelle de ses collaborateurs, Mercialys a mis en place le télétravail en 2017. Fin 2019, 75 % des salariés éligibles, soit 41 collaborateurs, le pratiquent à raison d'un jour par semaine.

Ce dispositif et les outils de travail à distance mis en place à cet égard ont permis à de nombreux collaborateurs de traverser convenablement la période de grèves des transports en commun ayant impacté la fin de l'année 2019.

Enfin, convaincue que créer un environnement favorable aux salariés-parents contribue à la fidélisation de ses collaborateurs, Mercialys a signé la « Charte de la parentalité en entreprise ». La Société a aussi organisé la « Journée de la parentalité en entreprise » à l'occasion des fêtes de fin d'année. En 2019, 12 enfants ont participé à l'événement.

Objectif n° 2 : développer l'engagement des collaborateurs

Mercialys réalise tous les deux ans une enquête d'engagement auprès de ses collaborateurs. La dernière date de 2018 avec un taux de participation de 76,2 %.

ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

	2019
Taux de participation à la dernière enquête d'engagement	**76,2 %**

L'engagement des collaborateurs est d'autant plus important qu'ils ont confiance dans l'avenir de leur entreprise et qu'ils s'approprient la stratégie décidée par la Direction générale. Mercialys étant favorable à un échange direct et transparent entre l'équipe de direction et les collaborateurs, la Société organise chaque année une réunion plénière, rassemblant l'ensemble des employés. Cet événement permet de partager les résultats et succès de l'année précédente et de présenter la stratégie future de l'entreprise. Des sessions de questions/réponses permettent également aux collaborateurs d'avoir un retour de la Direction générale sur leurs interrogations spécifiques.

Par ailleurs, afin de développer l'esprit d'équipe et la fierté d'appartenance, les collaborateurs de Mercialys ont été une nouvelle fois invités en 2019 à participer à deux *challenges* sportifs solidaires :

- *Be Walk*, dont les bénéfices sont reversés à l'association des Étoiles du Sport Solidaires. Mercialys a constitué 10 équipes de collaborateurs parisiens et régionaux à cette occasion. Les vainqueurs se sont vus offrir des cartes cadeaux ;
- la *Football Charity Cup*, organisée au profit des Cafés Joyeux et qui a vu s'affronter des équipes d'enseignes et des équipes de sociétés foncières. 5 collaborateurs de Mercialys y ont participé et au total 6 400 euros ont été collectés pour le développement de nouveaux Cafés Joyeux, *coffee shops* qui emploient des personnes en situation de handicap mental et cognitif.

La Société encourage ses collaborateurs à faire preuve de solidarité et à s'engager au profit d'œuvres caritatives, convaincue que cela peut contribuer de manière positive à leur engagement professionnel. Ainsi, en 2019, Mercialys a mis en place deux partenariats associatifs au profit de l'insertion professionnelle des jeunes issus de milieux défavorisés.

Le premier avec l'institut Télémaque, qui œuvre pour l'égalité des chances dans l'éducation en accompagnant des jeunes de milieux modestes dès le collège. 6 collaborateurs de Mercialys se sont engagés à proposer chaque mois à leur filleul une activité culturelle commune dans le cadre de ce partenariat.

Le second avec l'association Article 1 qui propose aux jeunes étudiants un accompagnement pédagogique personnalisé par un tuteur professionnel en vue de les aider dans leur insertion et réussite professionnelle et notamment leur première recherche d'emploi. Dans le cadre de ce partenariat, deux binômes ont été constitués par Mercialys (aide à l'élaboration du CV, aide à la préparation des entretiens, etc.).

Tous les collaborateurs de Mercialys sont également invités à faire preuve de solidarité en faisant don de jours de congés à des collègues ayant un proche (ascendant ou descendant) dont la situation de santé nécessite une disponibilité importante.

Annexes

1. Informations et données complémentaires

1.1 Démarches volontaires appliquées par la Société dans le cadre de réglementations auxquelles elle n'est pas soumise

Plusieurs aspects fondamentaux de la vie des entreprises ont fait l'objet ces dernières années de réglementations liées à l'éthique des affaires et à la responsabilité des entreprises, visant à inciter ces dernières à mieux les intégrer dans leur réflexion stratégique et plans d'actions.

Mercialys, du fait de sa taille, de son secteur et/ou de son activité exclusivement française n'est pas soumise à un certain nombre d'entre elles. Néanmoins, en tant qu'acteur engagé, la Société a volontairement mis en œuvre certaines politiques, procédures et plans d'actions pour répondre à des enjeux qui, avant de constituer un prérequis réglementaire, s'inscrivent dans le respect de la déontologie et de l'éthique professionnelle.

Les réglementations auxquelles Mercialys n'est pas soumise mais pour lesquelles la Société a mis volontairement en place des bonnes pratiques sont les suivantes :

- **Article L. 225-102-1 du Code de commerce instaurant la Déclaration de performance extra-financière (DPEF)**

  Mercialys présente et fait auditer de manière volontaire les informations requises par la DPEF au sein du présent chapitre 2 de son Document d'enregistrement universel. À noter qu'en raison de la nature de ses activités, Mercialys ne présente pas d'information relative aux enjeux suivants :

  - évasion fiscale : Mercialys opère exclusivement en France, où sont situés l'ensemble de ses collaborateurs. Elle est en outre soumise au régime fiscal spécifique aux SIIC (Sociétés d'investissement immobilier cotées), l'exonérant d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité, sous conditions prédéterminées ;
  - engagements sociétaux en faveur de la lutte contre le gaspillage alimentaire, la lutte contre la précarité alimentaire, du respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable : Mercialys exerce une activité de foncière immobilière commerciale et ne développe pas d'activité alimentaire.

Pour plus de facilité, se référer à la table de concordance figurant au chapitre 9, § 9.4.5. p. 390.

- **Article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi Sapin 2)**

  Tous les actifs de Mercialys sont localisés en France, où l'environnement juridique est strict en ce qui concerne la lutte contre la corruption. Selon l'indice de perception de la corruption publié par Transparency International en 2019, la France se situe au 23e rang sur 180. Par ailleurs, Mercialys est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies, l'engageant à respecter et à faire respecter au sein de sa chaîne de valeur des principes universels, notamment en ce qui concerne la lutte contre la corruption. Le secteur de l'immobilier recèle des situations potentielles de corruption, toutes les fonctions de l'entreprise pouvant être concernées par ce risque. Dès lors, la lutte contre la corruption constitue un axe majeur d'attention pour Mercialys, et s'articule autour des dimensions suivantes :

  - une mesure des risques spécifiques de corruption *via* une cartographie dédiée tenue par la Directrice de la conformité et de l'éthique (également Déontologue) et le Responsable du contrôle interne, à travers des échanges réguliers avec l'ensemble des services de Mercialys et ses principaux prestataires. L'analyse et la mise à jour régulière sont réalisées *via* le Comité de prévention des risques, présidé par le Directeur général de Mercialys, et reportant au Comité d'audit, des risques et du développement durable ;
  - des procédures de contrôle et d'évaluation aux niveaux opérationnel et financier. Ces procédures intègrent notamment : 1/ la limitation des pouvoirs d'engagements au nom de la Société, 2/ le process de validation par plusieurs directions des dépenses et transactions avec les locataires, et 3/ la capacité, restreinte à quatre personnes au sein de la direction, de procéder à des paiements pour le compte de Mercialys ;
  - l'existence d'un dispositif d'alerte interne, rappelé régulièrement à l'ensemble des collaborateurs et garantissant la confidentialité exigée par la loi (cf. p. 90) ;
  - une Charte éthique et code de conduite, annexée au Règlement intérieur et expliquant les comportements à proscrire, notamment ceux liés à la corruption et au trafic d'influence. Remise à tous les nouveaux entrants, elle est régulièrement rediffusée et fait l'objet d'une formation dispensée annuellement (cf. p. 90).

- **Loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre**

  Mercialys inscrit son activité dans une logique d'achats responsables et de vigilance quant à sa chaîne de valeur. Cela lui permet d'impliquer concrètement ses parties prenantes dans sa démarche RSE et de prévenir les atteintes et limiter les risques sur les sujets relatifs notamment aux droits humains, à la santé et la sécurité des personnes ainsi qu'à l'environnement.

À ce titre, la Société est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies, l'engageant à respecter et à faire respecter au sein de sa chaîne de valeur des principes universels relatifs aux droits de l'Homme, à l'environnement, aux normes internationales du travail et à la lutte contre la corruption. Mercialys est également signataire de la Charte NEGO4GOOD, en faveur de négociations commerciales éthiques et responsables. Enfin, la Charte éthique et code de bonne conduite de la Société aborde la thématique du devoir de vigilance qu'elle s'impose.

Pour respecter ces engagements, Mercialys travaille à mettre en place une démarche de vigilance qui s'articule autour des dimensions suivantes :

- la réalisation et le suivi d'une cartographie précise de la nature des dépenses de la Société afin d'identifier les achats les plus significatifs au regard notamment de la responsabilité envers les droits humains, la santé et la sécurité et l'environnement (cf. p. 87 et suivantes). L'analyse et la mise à jour régulière sont réalisées par le département RSE, qui reporte notamment au Comité d'audit, des risques et du développement durable ;
- l'adoption de mesures visant à prévenir et atténuer les risques identifiés, par exemple par l'insertion de clauses RSE dans les contrats de prestations et appels d'offres majeurs tels que la gestion immobilière et la réalisation de projets et de travaux au sein des centres (cf. p. 87 et suivantes), ou par la revue des contrats et procédures pour s'assurer de la conformité avec le RGPD (cf. p. 83) ;
- le suivi de ces mesures et la réalisation d'évaluations et d'audits spécifiques, comme les audits externes sur la sécurité de chaque centre, comprenant le suivi de la mise en place des éventuelles mesures correctives et pouvant aller jusqu'à la dénonciation du contrat en cas de non-respect de ces mesures (cf. p. 82 et suivantes), les évaluations environnementales préventives, au-delà des exigences réglementaires (cf. p. 83), ou les audits sur la qualité des principales prestations des centres (cf. p. 88) ;
- l'existence d'un dispositif d'alerte interne, rappelé régulièrement à l'ensemble des collaborateurs et garantissant la confidentialité (cf. p. 90).

1.2 Informations et indicateurs complémentaires

Les accords collectifs suivants couvrent les salariés de Mercialys :

- l'accord sur le dialogue social ;
- l'accord sur le congé aidant familial ;
- l'accord sur la pénibilité ;
- l'accord sur le compte épargne temps ;
- l'avenant sur la journée de la solidarité ;
- l'accord sur l'égalité professionnelle ;
- l'avenant diversité ;
- l'accord prévoyance ;
- l'accord mutuelle ;
- la Charte droit à la déconnexion ;
- la Charte de risques psychosociaux ;
- l'accord ombrelle sur le temps de travail ;
- l'accord Casino de 1996.

CHANTIER STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	INDICATEUR DPEF	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019
Énergie et gaz à effet de serre	**Consommations d'énergie**	Courant			MWh	64 330	60 421	54 671	54 557	56 605
		Constant			MWh	46 607	44 476	44 639	43 497	41 289
	Consommations d'électricité	Courant	Elec-Abs		MWh	45 175	44 141	41 638	41 588	42 131
		Constant	Elec-LfL		MWh	35 487	34 952	34 266	33 365	32 040
	Consommations de gaz	Courant	Fuels-Abs		MWh	17 847	14 818	11 468	11 366	12 570
		Constant	Fuels-LfL		MWh	9 736	8 062	8 808	8 529	7 344
	Consommations de chaleur urbaine	Courant	DH&C-Abs		MWh	1 309	1 462	1 565	1 603	1 905
		Constant	DH&C-LfL		MWh	1 383	1 462	1 565	1 603	1 905
	Intensité énergétique surfacique	Courant	Energy-Int		kWh/m²	188,3	187,2	183,2	173,0	162,2
		Constant	Energy-Int	❖	kWh/m²	179,0	176,9	175,5	171,3	162,3
	Intensité énergétique d'usage	Courant	Energy-Int		kWh/ visiteur	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
		Constant	Energy-Int		kWh/ visiteur	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
	Consommations d'énergie retraitées du climat	Courant			MWh	22 028	27 721	22 962	22 714	19 416
		Constant			MWh	16 563	16 113	15 827	15 694	15 049
	Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable				%			9,1	9,9	10,1
	Part des centres équipés d'une GTB				%				89,9	85,1
	Part des centres ayant fait l'objet d'un *relamping* LED dans l'année				%				12,4	25,4
	Part des centres ayant fait l'objet d'un audit énergétique dans l'année				%					18,1
	Part des centres ayant fait l'objet d'installation de sous compteurs télé-relevables				%					60,0
	Nombre de centrales photovoltaïques sur les centres Mercialys					30	36	38	38	37
	Surface de panneaux				m²	202 816	203 148	210 498	211 760	202 785
	Production photovoltaïque				MWh	44 334	47 829	51 736	50 539	50 097
	Part du patrimoine disposant d'une centrale photovoltaïque en valeur				%	30,1	38,1	38,8	38,0	37,4
	Émissions de gaz à effet de serre scope 1	Courant	GHG-Dir-Abs		tCO_2e	3 031	2 843	2 074	2 135	2 203
		Constant			tCO_2e	1 966	1 548	1 413	1 420	1 255
	Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en *location based*	Courant	GHG-Indir-Abs		tCO_2e	2 280	4 409	4 253	4 368	4 795
		Constant			tCO_2e	2 056	1 862	1 754	1 779	1 722
	Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en *market based*	Courant	GHG-Indir-Abs		tCO_2e			4 447	4 245	4 241

CHANTIER STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	INDICATEUR DPEF	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019
Énergie et gaz à effet de serre	**Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *location based***	Courant			tCO_2e	5 311	7 252	6 327	6 503	6 998
		Constant			tCO_2e	4 021	3 410	3 167	3 200	2 976
	Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *market based*	Courant			tCO_2e			6 521	6 380	6 444
	Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en *location based*	Courant	GHG-Int		tCO_2e/m^2	23,0	26,2	23,5	21,5	20,6
		Constant	GHG-Int		tCO_2e/m^2	22,2	19,8	18,1	18,3	16,9
	Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en *market based*	Courant	GHG-Int	❖	tCO_2e/m^2			23,3	21,1	19,0
	Intensité carbone d'usage scopes 1 et 2 en *location based*	Courant	GHG-Int		tCO_2e/ visiteur	51,9	55,9	54,1	47,3	48,5
		Constant	GHG-Int		tCO_2e/ visiteur	54,1	44,8	40,1	43,4	40,2
	Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des locataires			❖	$kgCO_2e/m^2$			51,5	53,2	53,1
	Émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements des collaborateurs			❖	tCO_2e			289,0	321,0	190,0
	Émissions de gaz à effet de serre liées à la gestion des déchets d'exploitation			❖	tCO_2e/ tonne			0,3	0,3	0,3
Adaptabilité et résilience des actifs	**Part des centres certifiés *BREEAM In-Use* en valeur**		Cert-Tot	❖	%	28,4	28,2	45,9	55,6	68,3
	Part des centres certifiés *BREEAM In-Use* en surface		Cert-Tot		%		18,2	42,6	49,2	61,1
	Nombre de centres certifiés *BREEAM In-Use*		Cert-Tot			5	5	22	23	26
	Part des centres certifiés *BREEAM New Construction* en valeur		Cert-Tot		%	0,0	0,0	7,5	7,7	7,4
	Nombre de centres certifiés *BREEAM New Construction*		Cert-Tot			0	0	1	1	1
Économie circulaire	**Quantité totale de déchets**	Courant	Waste-Abs		tonnes	5 907	6 732	6 776	7 805	8 671
		Constant	Waste-LfL		tonnes	4 572	4 895	4 852	5 404	5 479
	Quantité de DIB (déchets industriels banals)	Courant	Waste-Abs		tonnes	4 605	5 320	5 158	5 955	6 576
		Constant	Waste-LfL		tonnes	3 546	3 791	3 679	4 144	4 267
	Quantité de cartons	Courant	Waste-Abs		tonnes	1 261	1 372	1 520	1 718	1 883
		Constant	Waste-LfL		tonnes	1 006	1 081	1 139	1 205	1 185
	Quantité de plastiques	Courant	Waste-Abs		tonnes	19	23	33	37	26
		Constant	Waste-LfL		tonnes	19	23	28	32	16
	Quantité de biodéchets	Courant	Waste-Abs		tonnes	22	17	61	82	80
		Constant	Waste-LfL		tonnes	0	0	0	10	6

CHANTIER STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	INDICATEUR DPEF	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019
Économie circulaire	**Quantité de papier**	Courant	Waste-Abs		tonnes	0	0	0	0	0
		Constant	Waste-LfL		tonnes	0	0	0	0	0
	Quantité de bois	Courant	Waste-Abs		tonnes	0	0	5	5	14
		Constant	Waste-LfL		tonnes	0	0	5	5	4
	Quantité de verre	Courant	Waste-Abs		tonnes	0	0	0	8	3
		Constant	Waste-LfL		tonnes	0	0	0	8	3
	Quantité de ferraille	Courant	Waste-Abs		tonnes	0	0	0	0	0
		Constant	Waste-LfL		tonnes	0	0	0	0	0
	Quantité d'encombrants	Courant	Waste-Abs		tonnes	0	0	0	0	89
		Constant	Waste-LfL		tonnes	0	0	0	0	0
	Taux de tri	Courant			%	22,1	21,0	23 ,9	23,7	24,2
		Constant			%	22,4	22,6	24 ,2	23,3	22,1
	Taux de recyclage	Courant			%	18,1	8,7	21,2	14,5	12,8
		Constant			%	19,5	10,8	16,3	8,1	7,8
	Taux de valorisation	Courant		❖	%	27,9	18,4	31,8	47,4	59,2
		Constant			%	24,1	14,2	23,6	41,9	49,8
	Part de déchets recyclés	Courant			%	18,1	7,0	20,2	14,4	12,6
		Constant			%	19,5	8,4	14,8	8,1	7,8
	Part de déchets réutilisés	Courant			%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		Constant			%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Part de déchets compostés	Courant			%	0,0	1,7	1,0	0,1	0,3
		Constant			%	0,0	2,4	1,5	0,0	0,0
	Part de déchets incinérés avec valorisation énergétique	Courant			%	4,8	5,6	3,7	8,1	6,1
		Constant			%	0,0	1,4	0,9	7,9	5,8
	Part de déchets incinérés sans valorisation	Courant			%	40,7	50,6	39,0	16,6	7,6
		Constant			%	45,7	60,3	51,8	23,2	12,2
	Part de déchets enfouis	Courant			%	22,2	22,0	21,6	29,6	27,1
		Constant			%	22,7	20,9	20,9	28,4	30,4
	Consommations totales d'eau	Courant	Water-Abs		m^3	135 459	139 763	144 199	134 028	159 418
		Constant	Water-LfL	❖	m^3	104 228	100 280	100 640	96 301	99 712
	Intensité hydrique surfacique	Courant	Water-Int		m^3/m^2	0,9	0,9	1,0	0,7	0,9
		Constant	Water-Int		m^3/m^2	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9
	Intensité hydrique d'usage	Courant	Water-Int		L/visiteur	1,2	1,3	1,3	1,0	1,2
		Constant	Water-Int		L/visiteur	1,3	1,2	1,3	1,2	1,3
	Part des centres équipés de cuves de récupération des eaux de pluie				%				27,6	24,1
Biodiversité	**Score moyen de la thématique *Land Use & Ecology* du *BREEAM In-Use***			❖	%					55,1

CHANTIER STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	INDICATEUR DPEF	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019
Accessibilité	Nombre moyen de lignes de transport accessibles à un visiteur sur un centre						3	3	3	3
	Part des centres situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun				%	80,0	96,2	98,3	98,3	99,5
	Part des clients venant en voiture et moto sur les centres			❖	%	85,5	85,5	75,1	63,6	83,8
	Part des clients venant en transport en commun sur les centres			❖	%	7,4	7,4	13,0	20,1	8,3
	Part des clients venant en vélo sur les centres			❖	%	0,8	0,8	2,7	1,1	0,9
	Part des clients venant à pied sur les centres			❖	%	6,3	6,3	9,2	15,2	6,9
	Part des centres équipés de places de covoiturage				%			60,8	61,3	67,5
	Nombre de bornes de recharge pour les véhicules électriques							21	27	28
	Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques				%			33,3	46,7	46,3
Bien-être santé et sécurité des clients	Part des centres ayant fait l'objet d'un audit sécurité dans l'année		H&S-Asset	❖	%				78,7	82,9
	Note moyenne à l'audit sécurité		H&S-Asset	❖	%				87,9	86,7
	Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des visiteurs			❖	%	63	65	86	93	94
	Note moyenne à l'enquête de satisfaction des visiteurs			❖	/5				4,2	4,3
	Part des centres couverts par le programme de fidélité				%	9	61	72	71	84
	Nombre de clients membres du programme de fidélité					420	12 505	25 497	49 143	104 890
	Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires			❖	%		28	53	63	84
	Nombre de locataires sondés						114	529	760	774

CHANTIER STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	INDICATEUR DPEF	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019
Vie citoyenne et développement économique local	Part des centres qui ont mené une action emploi dans l'année		Comty-Eng	❖	%				31,4	28,2
	Nombre d'offres d'emploi proposées sur les centres Mercialys			❖					1 524	1 929
	Nombre d'emplois induits par l'activité de Mercialys							20 607	20 617	19 764
	Part des centres qui ont accueilli une association dans l'année		Comty-Eng	❖	%					93,9
	Nombre d'associations accueillies		Comty-Eng	❖						327
	Part des centres ayant fait l'objet d'une communication RSE client pendant l'année				%				95,9	93,7
	Part des centres ayant organisé au moins une animation RSE dans l'année		Comty-Eng	❖	%					68,9
Chaîne de valeur responsable	Part des locataires dont les consommations d'énergie ont été récupérées				%			20,9	19,8	23,3
	Part des salariés formés à l'éthique pendant l'année			❖	%			85	84	83
	Part de baux signés dans l'année avec une annexe environnementale			❖	%	61	70	100	100	94
	Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE			❖	%				22,7	21,4
	Part des achats des centres couverts par des clauses RSE			❖	%				79,6	78,9
	Nombre de saisines du déontologue dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte								0	0
	Cotisation aux fédérations professionnelles				k€				83,3	84,0
	Part des collaborateurs avec un objectif RSE individuel			❖	%					100
	Part des centres ayant mis la RSE à l'ordre du jour d'une réunion avec les locataires				%				90,5	93,2

CHANTIER STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	INDICATEUR DPEF	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019
Talents et diversité	**Effectif total**			❖		95	115	113	108	111
	Effectif en CDI			❖		91	95	97	97	93
	Effectif en CDD			❖		4	20	16	11	18
	Nombre d'alternants						18	12	9	4
	Nombre de stagiaires					7	12	12	12	5
	Effectif intérimaire							7	13	9
	Effectif en temps complet					85	107	103	100	105
	Effectif en temps partiel					10	8	10	8	6
	Nombre total d'embauches		Emp-Turnover			29	43	35	19	30
	Nombre d'embauches en CDD		Emp-Turnover			3	20	13	8	14
	Nombre d'embauches en CDI		Emp-Turnover			26	23	22	11	16
	Nombre de licenciements pour motif économique		Emp-Turnover			0	0	0	0	0
	Nombre de licenciements pour autres motifs		Emp-Turnover			8	5	5	4	5
	Nombre total de départs		Emp-Turnover			15	21	36	25	21
	Turnover des CDI		Emp-Turnover		%	17,0	14,4	14,2	10,2	22,1
	Augmentation annuelle moyenne des salaires				%	0,7	1,0	1,0	1,5	1,0
	Nombre d'actions gratuites distribuées			❖		0	42 464	83 947	83 199	72 890
	Nombre total d'heures de formation		Emp-Training		h	962	1 082	1 747	1 281	1 402
	Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé		Emp-Training		h/sal	17,2	18,0	15,2	11,6	12,7
	Nombre de salariés en CDI formés		Emp-Training							96
	Part des salariés formés		Emp-Training	❖	%	62	52	100	100	99
	Budget consacré à la formation		Emp-Training		€	107 200	81 402	198 000	295 120	127 767
	Nombre de salariés en situation de handicap		Diversity-Emp	❖				0	0	1
	Nombre total de femmes		Diversity-Emp	❖		47	61	63	57	61
	Nombre total d'hommes		Diversity-Emp	❖		48	54	50	51	50
	Nombre total de femmes catégorie cadres		Diversity-Emp	❖		31	35	37	34	33
	Nombre total de femmes catégorie employés		Diversity-Emp	❖		4	13	13	9	12

CHANTIER STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	INDICATEUR DPEF	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019
Talents et diversité	**Nombre total de femmes catégorie agents de maîtrise**		Diversity-Emp	❖		12	13	13	14	16
	Nombre total d'hommes catégorie cadres		Diversity-Emp	❖		46	45	48	49	45
	Nombre total d'hommes catégorie employés		Diversity-Emp	❖		2	9	2	2	4
	Nombre total d'hommes catégorie agents de maîtrise		Diversity-Emp	❖		0	0	0	0	1
	Nombre de femmes au Comité managérial		Diversity-Emp	❖		1	2	2	2	7
	Nombre d'hommes au Comité managérial		Diversity-Emp	❖		7	7	7	7	7
	Nombre de femmes au Conseil d'administration		Diversity-Emp	❖		4	5	6	6	6
	Nombre d'hommes au Conseil d'administration		Diversity-Emp			7	7	6	5	5
	Nombre de femmes en CDI promues dans l'année		Diversity-Emp			3	1	1	0	1
	Nombre de femmes recrutées dans l'année		Diversity-Emp			13	24	21	10	22
	Nombre de femmes formées dans l'année		Diversity-Emp					83	61	66
	Âge moyen				Ans	39,0	37,0	37,1	38,7	37,3
	Salaire moyen cadres femmes		Diversity-Pay	❖	€	57 546	56 949	57 931	58 889	60 495
	Salaire moyen cadres hommes		Diversity-Pay	❖	€	59 877	60 687	60 641	61 413	61 762
	Nombre de salariés de moins de 30 ans		Diversity-Emp	❖		16	36	33	22	37
	Nombre de salariés de 30 à 50 ans		Diversity-Emp	❖		68	65	63	68	54
	Nombre de salariés de plus de 50 ans		Diversity-Emp	❖		11	14	17	18	20

CHANTIER STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	INDICATEUR DPEF	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019
Organisation et qualité de vie au travail	**Nombre d'accidents mortels**		H&S-Emp	❖		0	0	0	0	0
	Nombre d'accidents routiers		H&S-Emp	❖		0	0	0	0	0
	Nombre de maladies professionnelles		H&S-Emp			0	0	0	0	0
	Nombre d'accidents du travail		H&S-Emp	❖		0	0	0	0	0
	Taux de fréquence des accidents du travail		H&S-Emp	❖		0	0	0	0	0
	Taux de gravité des accidents du travail		H&S-Emp	❖		0	0	0	0	0
	Nombre de salariés bénéficiant du télétravail							22	36	41
	Nombre de personnes éligibles au télétravail							58	58	55
	Taux d'absentéisme		H&S-Emp		%	3,9	3,3	3,3	4,7	4,4
	Taux de participation à la dernière enquête d'engagement			❖	%			80,7	76,2	76,2
	Nombre de jours donnés aux aidants				j	5	4	6	5	0
	Nombre de salariés couverts par une convention collective						95	97	97	93
	Nombre de réunions tenues avec les délégués du personnel					15	18	17	17	27
	Nombre de collaborateurs ayant eu un entretien annuel dans l'année		Emp-Dev						101	95

Indicateurs gouvernance

Afin de se conformer aux bonnes pratiques de reporting de l'EPRA (sBPR), le tableau ci-dessous précise où trouver les informations relatives à la gouvernance dans le présent Document d'enregistrement universel.

Information	Code EPRA	Correspondance Document d'enregistrement universel
Composition du Conseil d'administration	Gov-Board	chapitre 4, § 4.1.1, p. 214 à 231
Procédure pour choisir et nommer les membres du Conseil d'administration	Gov-Select	chapitre 4, § 4.1.1, p. 232 et 233
Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Gov-Col	chapitre 4, § 4.1.7, p. 242 et 243

Indicateurs siège

Indicateur	Code EPRA	Unité	2015	2016	2017	2018	2019	Évolution 2018/2019
Consommation totale d'électricité	Elec-Abs	MWh	181	225	216	234	147	
Consommation totale d'électricité à périmètre constant	Elec-LFL	MWh	181	225	216	234	147	- 37,2 %
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	DH&C-Abs	MWh	137	156	156	197	184	
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant	DH&C-LFL	MWh	137	156	156	197	184	- 6,6 %
Consommation totale de carburant	Fuels-Abs	MWh	4,0	4,0	4,2	3,9	3,2	
Consommation totale de carburant à périmètre constant	Fuels-LFL	MWh	4,0	4,0	4,2	3,9	3,2	- 17,7 %
Intensité énergétique du bâtiment	Energy-Int	kWh/m²	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Total des émissions directes de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs	tCO_2	1,104	0,736	0,829	0,768	0,583	
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre	GHG-Indir-Abs	tCO_2	37,6	43,9	43,3	53,7	37,5	
Intensité carbone du bâtiment	GHG-Int	tCO_2e/m^2	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Consommation totale d'eau	Water-Abs	m³	478	608	514	688	611	
Consommation totale d'eau à périmètre constant	Water-LFL	m³	478	608	514	688	611	- 11,2 %
Intensité hydrique du bâtiment	Water-Int	m³/visite	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Production totale de déchets par type de traitement	Waste-Abs	tonnes	4,7	5,7	6,2	7,3	2,9	
		% recyclé	35 %	34 %	34 %	26 %	57 %	
		% enfoui	65 %	66 %	66 %	74 %	43 %	
Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant	Waste-LFL	tonnes	4,7	5,7	6,2	7,3	2,9	- 60,3 %
		% recyclé	35 %	34 %	34 %	26 %	57 %	
		% enfoui	65 %	66 %	66 %	74 %	43 %	

2. Note méthodologique

1. Périmètre

A. Périmètre RSE

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

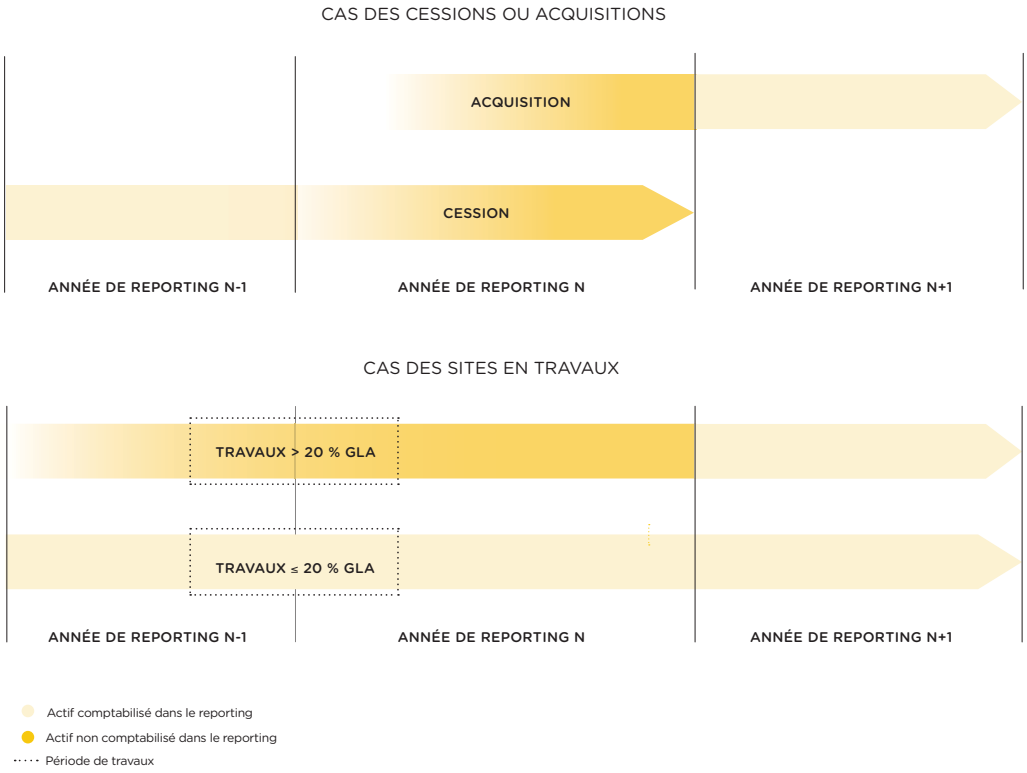
B. Périmètre courant

Le périmètre courant est composé des actifs du périmètre RSE, hormis les acquisitions de l'année, conformément aux recommandations du guide de reporting RSE du CNCC.

C. Périmètre constant

Le périmètre de reporting constant est composé des actifs du périmètre courant, hormis les actifs ayant fait l'objet de travaux représentant une création de surface GLA de plus de 20 %, conformément aux recommandations du guide de reporting RSE du CNCC.

Le périmètre constant est calculé par rapport à l'année 2015, année de référence de la stratégie RSE.



2. Période de reporting

Les indicateurs environnementaux (consommations d'énergie, consommations d'eau, émissions de gaz à effet de serre, quantités de déchets, etc.) sont reportés sur 12 mois glissants, du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N. Les données renseignées comme « N » correspondent donc aux indicateurs environnementaux calculés du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre N inclus.

Les fréquentations utilisées pour le calcul des indicateurs d'usage sont reportées sur 12 mois glissants, du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N.

Les indicateurs sociaux et sociétaux sont reportés une base calendaire, du 1er janvier au 31 décembre de l'année N.

3. Taux de couverture

Pour chaque indicateur, le taux de couverture est renseigné en valeur vénale droits inclus.

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

Pour les taux de couverture à périmètre constant, les valeurs vénales au 31 décembre de l'année N sont utilisées.

4. Indicateurs d'activité

A. Surfaces de parties communes

Sont considérées comme des parties communes : le mail et les parties accessibles ou non au public chauffées, ventilées ou rafraîchies/refroidies.

B. Surfaces GLA

Les surfaces GLA (utilisées pour les taux de couverture en surface) sont celles publiées au chapitre 1, § 1.3.2.3., p. 65 et suivantes.

C. Fréquentations

Les données de fréquentation sont issues des dispositifs de comptage mis en place sur les centres et sont collectées quotidiennement.

Les centres pour lesquels des compteurs ont été installés (appareillage total ou modification d'un équipement existant) pendant la période de reporting ne sont pas inclus dans le périmètre des indicateurs d'usage. Ils sont pris en compte après une année pleine d'exploitation.

5. Indicateurs environnementaux

A. Certification environnementale

Un centre est considéré comme certifié sur la période si le certificat est émis avant le 31 décembre de l'année N.

B. Consommations d'énergie

Il s'agit des consommations d'énergie en kWh (énergie finale) payées par le gestionnaire immobilier et distribuées aux parties communes et aux parties privatives qui seraient éventuellement desservies par des installations communes pour le chauffage, la ventilation et/ou la climatisation (parties privatives raccordées).

C. Émissions de gaz à effet de serre

Émissions de gaz à effet de serre scope 1

Émissions liées aux consommations d'énergies brûlées sur site pour les parties communes et les parties privatives raccordées (gaz notamment) et 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 ($kgCO_2e$) = quantité de fuite du fluide (kg) × PRG [(1)] du fluide ($kgCO_2e/kg$)

Émissions de gaz à effet de serre scope 2

Émissions liées aux consommations d'électricité et de chaleur urbaine utilisées pour les parties communes et les parties privatives raccordées.

Facteurs d'émission *location based* et PRG

Les facteurs d'émission *location based* utilisés sont ceux de la Base Carbone de l'ADEME, dans la dernière version disponible.

Les PRG sont également issus de la Base Carbone quand ils sont disponibles.

Facteur d'émission *market based*

Les facteurs d'émission *market based* sont directement récupérés auprès des différents fournisseurs d'énergie. En cas d'indisponibilité du facteur d'émission pour l'année N au moment de la publication du Document d'enregistrement universel, le facteur d'émission N-1 est pris en compte.

De plus, pour les actifs pour lesquels l'information n'est pas transmise par le fournisseur d'énergie, le facteur résiduel calculé par l'AIB *(Association of Issuing Bodies)* est pris en compte. Enfin, pour les actifs corses et réunionnais, le facteur d'émission *location based* de la Base Carbone est utilisé.

D. Déchets

Il s'agit des déchets :

- produits par les enseignes ;
- déposés par les visiteurs dans les poubelles du centre.

Les sites pour lesquels la gestion des déchets est commune entre l'hypermarché et la galerie ne sont pas pris en compte dans le périmètre déchets.

Quantité

Les quantités de déchets sont renseignées par le prestataire qui collecte et assure le traitement des déchets sur une plateforme Internet. En cas d'enlèvement en volume, une estimation du tonnage collecté est effectuée sur la base d'un nombre de contenants enlevés et d'une masse volumique moyenne.

En cas d'enlèvement par la commune, une méthodologie d'estimation a été construite à partir d'un tonnage moyen au m^2.

Les quantités de déchets déclassées (déchets triés mais refusés en valorisation par le prestataire car insuffisamment triés) sont intégrées au tonnage de DIB.

Exutoire

Les exutoires sont renseignés par les prestataires déchets sur la base des codes de la nomenclature européenne. Un site n'est pas inclus dans le périmètre pour cet indicateur si la fin de vie de plus de 30 % du tonnage des déchets n'est pas connue.

E. Consommations d'eau

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

Sont notamment incluses dans cet indicateur :

- les consommations associées aux sanitaires du centre (sanitaires clients et sanitaires des bureaux de la direction du centre) ;
- les consommations liées au nettoyage du centre (mail, compacteurs, etc.) ;
- les consommations liées à l'arrosage des espaces verts ;
- les consommations d'eau des installations de climatisation (tours aéroréfrigérantes).

Ne sont pas incluses dans cet indicateur :

- les consommations purement privatives (consommations des boutiques) ;
- les consommations d'eau liées à la sécurité incendie (cuve *sprinkler,* etc.).

(1) Pouvoir de réchauffement global (PRG), indicateur qui vise à regrouper sous une seule valeur l'effet additionné de toutes les substances contribuant à l'accroissement de l'effet de serre.

F. Indicateurs environnementaux du siège social

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

G. Accessibilité en transport en commun

L'accessibilité des centres est évaluée sur la base d'un recensement effectué auprès des directeurs de centre et mis à jour annuellement (arrêts à proximité du centre, ligne desservant le centre, fréquence de passage, etc.).

H. Les modes de venue des visiteurs

Les modes de venue visiteurs sont calculés sur la base de sondage des clients, par format papier ou digital (formulaire *wifi* ou jeu). Les centres pour lesquels le nombre de répondants est inférieur à 100 ne sont pas retenus pour le calcul de cet indicateur.

Les modes de venue sont pondérés par la fréquentation du centre.

6. Indicateurs sociaux

A. Formation

Tous les types de formation, en présentiel ou en *e-learning* sont pris en compte pour les indicateurs relatifs à la formation. Il n'y a pas de durée minimale introduite pour le calcul des heures de formation.

B. *Turnover*

Le *turnover* se calcule sur les effectifs en CDI en divisant le nombre total de départs en CDI par l'effectif moyen en CDI.

C. Absentéisme

Le taux d'absentéisme est calculé sur la base des heures de travail théoriques. Il prend en compte l'ensemble des heures d'absence, en dehors des heures pour congés maternité et paternité, des heures de formation et des jours de congés.

D. Écart de salaires cadres

L'écart de salaires entre les femmes cadres et les hommes cadres n'inclut pas les populations cadres niveau 9 et hors catégorie.

7. Indicateurs sociétaux

A. Baux verts

Le taux de couverture des annexes environnementales au bail est calculé en pourcentage de signatures de l'année en cours éligibles à l'annexe environnementale au bail. En sont exclus les baux dérogatoires, les avenants au bail et les cessions de fonds de commerce.

B. Emplois hébergés par les centres du patrimoine

Ces emplois comprennent :

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

C. Satisfaction des visiteurs

La satisfaction des visiteurs est calculée sur la base de la note de satisfaction globale, pondérée par la fréquentation du centre. La note est prise en compte pour l'ensemble des centres objets de la mesure, avec un nombre de répondants strictement supérieur à un.

Pour pouvoir intégrer le taux de couverture, un centre doit avoir fait l'objet d'une mesure sur les 24 derniers mois.

D. Satisfaction des locataires

La satisfaction des locataires est mesurée à l'aide de questionnaires papier.

Pour pouvoir intégrer le taux de couverture, un centre doit avoir fait l'objet d'une mesure sur les 24 derniers mois.

3. Avis de l'organisme tiers indépendant

Mercialys
Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport du vérificateur indépendant sur la Déclaration consolidée de performance extra-financière

À la Direction générale,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant, membre du réseau de l'un des Commissaires aux comptes de votre Société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur la Déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2019 (ci-après la « Déclaration »), que l'entité a choisi d'établir et de présenter dans le Rapport de gestion par référence aux dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Responsabilité de l'entité

Dans le cadre de cette démarche volontaire, il appartient à l'entité d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration (ou disponibles sur demande au siège de l'entité).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par le Code de déontologie de la profession. 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 textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués en appliquant les dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 (1) :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés, et
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (talents et diversité ainsi qu'organisation et qualité de vie au travail), nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités listées ci-après : la Galerie Espace Anjou (Angers) et la Galerie Espaces Fenouillet (Toulouse) ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 ;

(1) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices listées ci-dessus et couvrent entre 8 % et 16 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (8 % des consommations d'énergie, 10 % des surfaces de parties communes et 16 % de la valeur vénale) ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés 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.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2019 et février 2020 sur une durée totale d'intervention de dix semaines.

Nous avons mené quatre entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment les Directions environnement, ressources humaines et achats.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 13 février 2020

Le vérificateur indépendant
EY & Associés

Jean-François Bélorgey
Associé



Éric Duvaud
Associé, Développement Durable



Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	*Informations qualitatives (actions ou résultats)*
Part des femmes Part des hommes *Turnover* (CDI) Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé Part des salariés formés Nombre de salariés en situation de handicap Part des femmes au Comité managérial Part des femmes au Conseil d'administration Salaire moyen cadres femmes Salaire moyen cadres hommes Ratio d'équité salariale Répartition des salariés par âge Taux de fréquence des accidents du travail Taux de gravité des accidents du travail Taux d'absentéisme	Le recrutement et l'intégration des talents Le développement des compétences des collaborateurs et l'accompagnement dans l'évolution de leur métier ou de leur fonction Le développement de l'engagement des collaborateurs Les actions en faveur de la mixité et de la diversité au sein des équipes

Informations environnementales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	*Informations qualitatives (actions ou résultats)*
Intensité énergétique surfacique Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable Émissions de gaz à effet de serre scope 1 & 2 en *location-based* Émissions de gaz à effet de serre scope 1 & 2 en *market-based* Intensité carbone surfacique (scopes 1 & 2) Émissions de gaz à effet de serre liées à la gestion des déchets d'exploitation Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des locataires Émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements des collaborateurs Part des centres certifiés *BREEAM In-Use* en valeur Part des centres certifiés *BREEAM New Construction* en valeur Quantité totale de déchets par type de déchets Part de déchets recyclés Part de déchets réutilisés Part de déchets compostés Part de déchets incinérés avec valorisation énergétique Part de déchets enfouis Taux de tri Taux de recyclage Taux de valorisation Intensité hydrique d'usage	L'amélioration de l'efficacité énergétique, notamment *via* l'installation d'équipements plus performants La mise en place de mesures des consommations en temps réel La définition d'une stratégie 2 °C La progression d'un niveau de certification des actifs certifiés *BREEAM In-Use*

Informations sociétales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	*Informations qualitatives (actions ou résultats)*
Part des centres ayant fait l'objet d'un audit sécurité Note moyenne à l'audit sécurité Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des visiteurs Note moyenne à l'enquête de satisfaction des visiteurs Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires Part des centres qui ont mené une action emploi Nombre d'offres d'emploi proposées sur les centres Mercialys Nombre d'emplois induits par les centres de Mercialys Part des centres qui ont accueilli une association Nombre d'associations accueillies Part de baux signés dans l'année couverts par une annexe environnementale Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE Part des achats des centres couverts par des clauses RSE Nombre de saisies du déontologue dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte Accidents du travail mortels sur les chantiers Part des centres situés à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun Part des clients venant en voiture et moto sur les centres Part des clients venant en transport en commun sur les centres Part des clients venant à vélo sur les centres Part des clients venant à pied sur les centres Part des centres équipés de places de covoiturage Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques	Le déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques Le déploiement du programme Challenge Fidélité La mise en œuvre d'initiatives en faveur de l'emploi local La mise à disposition d'espaces pour les associations dans les mails L'insertion de clause RSE dans les contrats



3 634 M€
Valeur du patrimoine droits inclus

20,01 €
ANR triple net/action

1,35 €
FFO/action

3

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

3.1 Comptes consolidés 118

3.1.1 États financiers 118

3.1.2 Notes annexes 124

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 172

3.2 Comptes sociaux 176

3.2.1 États financiers 176

3.2.2 Notes annexes 179

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux 200

3.2.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 204

3.2.5 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices 209

3.2.6 Information sur les délais de paiement de la société Mercialys SA 210

3.1 Comptes consolidés

3.1.1 États financiers

3.1.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	12/2019	12/2018
Revenus locatifs		**191 853**	**187 287**
Charges locatives et impôt foncier		(47 811)	(45 668)
Charges refacturées aux locataires		42 236	40 668
Charges sur immeubles		(7 076)	(6 920)
Loyers nets	**6.1**	**179 202**	**175 367**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6.2	3 229	3 076
Autres produits	6.3	276	285
Autres charges	6.4	(7 283)	(8 335)
Charges de personnel	6.5	(12 413)	(12 581)
Dotations aux amortissements [1]	6.6	(40 440)	(37 016)
Reprises/(Dotations) aux provisions		(1 252)	(1 481)
Autres produits opérationnels	6.7	102 496	30 481
Autres charges opérationnelles	6.7	(98 792)	(25 610)
Résultat opérationnel		**125 023**	**124 186**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		190	430
Coût de l'endettement financier brut		(22 180)	(31 697)
(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette	**14.1.1**	**(21 990)**	**(31 267)**
Autres produits financiers	14.1.2	255	285
Autres charges financières [1]	14.1.2	(3 111)	(2 195)
Résultat financier		**(24 846)**	**(33 177)**
Impôt	7.1	(3 270)	(2 402)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	2 289	1 012
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**99 196**	**89 619**
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle		8 856	8 768
Dont part du Groupe		90 340	80 851
Résultat par action	**20.3**		
Résultat net, part du Groupe *(en euro)*		0,98	0,88
Résultat net dilué, part du Groupe *(en euro)*		0,98	0,88

(1) Application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » (note 1.2.3, p. 126) au 1er janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée.

3.1.1.2 États du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	12/2019	12/2018
Résultat net de l'ensemble consolidé		99 196	89 619
Éléments recyclables ultérieurement en résultat		**(9 180)**	**(3 077)**
Couverture de flux de trésorerie	18	(9 180)	(3 077)
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat		**(4 115)**	**(3 023)**
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	18	(3 326)	(4 552)
Écarts actuariels	22.1	(7)	(58)
Effets d'impôts		(783)	1 587
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts		(13 296)	(6 100)
RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**85 901**	**83 519**
Dont part des intérêts ne donnant pas le contrôle		8 856	8 768
Dont part du Groupe		**77 045**	**74 751**

3.1.1.3 Bilan consolidé

Actifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2019	12/2018
Immobilisations incorporelles	8.1	3 588	2 710
Immobilisations corporelles	8.1	857	8
Immeubles de placement	8.1	2 222 452	2 322 755
Actifs au titre des droits d'utilisation [(1)]	9	9 981	-
Participations dans les entreprises associées	3.5	36 355	35 160
Autres actifs non courants	10	51 867	46 773
Actifs d'impôts différés	7	1 200	1 727
Actifs non courants		**2 326 300**	**2 409 134**
Créances clients	12	20 532	22 341
Autres actifs courants	13	36 594	49 448
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	72 024	377 106
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	8.2	111	3 753
Actifs courants		**129 262**	**452 648**
TOTAL ACTIFS		**2 455 562**	**2 861 781**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2019	12/2018
Capital social	20	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		565 909	587 551
Capitaux propres part du Groupe	20	657 958	679 601
Intérêts ne donnant pas le contrôle	20.5	202 072	199 944
Capitaux propres		**860 030**	**879 545**
Provisions non courantes	22	1 128	1 063
Dettes financières non courantes	14	1 234 944	1 208 999
Dépôts et cautionnements		21 502	22 081
Passifs de location non courants [(1)]	9	9 640	-
Autres dettes non courantes		12 939	3 580
Passifs non courants		**1 280 154**	**1 235 723**
Dettes fournisseurs	15	13 839	14 769
Dettes financières courantes	14	261 643	690 939
Passifs de location courants [(1)]	9	959	-
Provisions courantes	22	10 920	7 538
Autres dettes courantes	16	27 542	33 218
Dettes d'impôt exigible courant	16	474	49
Passifs courants		**315 378**	**746 513**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**2 455 562**	**2 861 781**

(1) Application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » (note 1.2.3, p. 126) au 1er janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée.

3.1.1.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2019	12/2018
Résultat net, part du Groupe		90 340	80 851
Intérêts ne donnant pas le contrôle		8 856	8 768
Résultat net de l'ensemble consolidé		**99 196**	**89 619**
Dotation aux amortissements [2] et aux provisions, nette des reprises	6.6	54 226	41 507
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		206	235
Autres charges/(Produits) calculés [3]		(2 133)	(1 964)
Quote-part de résultat des entreprises associées	3.5	(2 289)	(1 012)
Dividendes reçus des entreprises associées	3.5	2 449	4 397
Résultat sur cessions d'actifs		(17 443)	(8 119)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net		21 990	31 268
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location [1]	9	328	-
Charge d'impôt (y compris différé)	7	3 270	2 402
Capacité d'Autofinancement (CAF)		**159 800**	**158 333**
Impôts perçus/(versés)		(2 572)	(305)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [4]		(1 688)	8 729
Variation des dépôts et cautionnements		(579)	(612)
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		**154 960**	**166 144**
Décaissements liés aux acquisitions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.2/8.1.2.3	(26 412)	(79 294)
• d'actifs financiers non courants		(1)	(221)
Encaissements liés aux cessions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations [5]	4.3	96 285	27 890
• d'actifs financiers non courants		-	-
Investissements dans des entreprises associées [6]		(1 625)	(975)
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle		-	(44)
Variation des prêts et avances consentis [8]		10 839	(7 826)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**79 086**	**(60 470)**
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	21	(56 863)	(62 403)
Acompte sur dividendes	21	(43 123)	(45 805)
Dividendes versés aux intérêts ne donnant pas le contrôle		(6 728)	(10 844)
Autres opérations avec les actionnaires		-	-
Variations des actions propres		960	(3 510)
Augmentation des emprunts et dettes financières [7]		1 499 700	1 080 043
Diminution des emprunts et dettes financières [7]		(1 912 400)	(857 000)
Remboursement des passifs de loyers [1]	9	(644)	-
Intérêts financiers nets perçus	4.4	33 349	31 140
Intérêts financiers nets versés	4.4	(53 332)	(56 715)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		**(539 080)**	**74 904**
VARIATION DE TRÉSORERIE		**(305 034)**	**180 577**
Trésorerie nette d'ouverture	14	377 046	196 469
Trésorerie nette de clôture	14	72 012	377 046
Dont :			
• Trésorerie et équivalents de trésorerie		72 024	377 106
• Concours bancaires		(12)	(60)

(1) Application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » (note 1.2.3, p. 126) au 1er janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée.
(2) Les dotations aux amortissements sont hors effet des dépréciations sur actifs circulants.

(en milliers d'euros)	Notes	12/2019	12/2018
(3) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :			
• *la désactualisation des baux à construction (note 10, p. 148)*		*(355)*	*(444)*
• *droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail*		*(2 899)*	*(1 980)*
• *l'étalement des frais financiers*		*921*	*402*
• *intérêts sur prêts non cash*		*102*	*(50)*
(4) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :			
• *créances clients*		*1 623*	*(7 076)*
• *dettes fournisseurs*		*(929)*	*2 228*
• *autres créances et dettes*		*(2 382)*	*13 577*
		(1 688)	***8 729***

(5) En 2019, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cessions des sites de Gap pour 6,4 millions d'euros hors droits, d'Anglet pour 2,8 millions d'euros, de La Garenne-Colombes pour 39,7 millions d'euros et de Saint-Germain-en-Laye pour 47,6 millions d'euros (note 2, p. 128).

En 2018, les encaissements liés aux cessions étaient essentiellement composés des cessions des sites de Saint-Paul et Lannion pour 25,2 millions d'euros hors droits.

(6) L'Assemblée générale de SCI Rennes-Anglet a décidé à l'unanimité le 28 juin 2019 d'affecter la répartition des pertes entre les associés à proportion de leur quote-part dans le capital soit 1 625 milliers d'euros pour Mercialys.

Mercialys avait participé au cours du premier semestre 2018 à une augmentation de capital de la SCI AMR pour 975 milliers d'euros.

(7) En 2019, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent aux souscriptions et remboursements des billets de trésorerie soit (67) milliers d'euros nets de frais en 2019 ainsi qu'au remboursement de l'emprunt obligataire pour 479,7 millions d'euros. (note 14.2.6, p. 154).

En 2018, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondaient aux souscriptions et remboursements des billets de trésorerie ainsi qu'à la mise en place du nouvel emprunt obligataire, soit 298 466 milliers d'euros nets de frais et 148 260 milliers d'euros nets de frais. (note 14.2.6, p. 154).

(8) En 2018, Mercialys avait octroyé un prêt complémentaire à la SCI Rennes-Anglet pour 7,8 millions d'euros. Le prêt a été intégralement remboursé en 2019 par la SCI Rennes-Anglet pour 10,8 millions d'euros (note 24.10, p. 169)

3.1.1.5 Variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital [1]	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Écarts actuariels	Var. actifs financiers par les autres éléments du résultat global	Capitaux propres Part du Groupe [2]	Intérêts ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
Au 31 décembre 2017	**92 049**	**482 834**	**(2 943)**	**145 345**	**(297)**	**1 529**	**718 517**	**202 023**	**920 540**
Retraitements IFRS 9	-	-	-	(2 690)	-	-	(2 690)	(2)	(2 692)
Au 1er janvier 2018	**92 049**	**482 834**	**(2 943)**	**142 654**	**(297)**	**1 529**	**715 827**	**202 021**	**917 848**
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	(3 077)	(38)	(2 985)	(6 100)	-	(6 100)
Résultat de l'exercice	-	-	-	80 851	-	-	80 851	8 768	89 619
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**77 774**	**(38)**	**(2 985)**	**74 751**	**8 768**	**83 519**
Opérations sur actions propres (note 20, p. 160)	-	-	(2 032)	(970)	-	-	(3 002)	-	(3 002)
Soldes des dividendes versés au titre de 2017	-	-	-	(62 403)	-	-	(62 403)	(10 844)	(73 248)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2018	-	-	-	(45 805)	-	-	(45 805)	-	(45 805)
Paiements en actions	-	-	-	235	-	-	235	-	235
Au 31 décembre 2018	**92 049**	**482 834**	**(4 975)**	**111 484**	**(335)**	**(1 456)**	**679 601**	**199 944**	**879 545**
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	(9 180)	(37)	(4 079)	(13 296)	-	(13 296)
Résultat de l'exercice	-	-	-	90 340	-	-	90 340	8 856	99 196
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**81 160**	**(37)**	**(4 079)**	**77 044**	**8 856**	**85 900**
Opérations sur actions propres (note 20, p. 160)	-	-	1 374	(281)	-	-	1 093	-	1 093
Soldes des dividendes versés au titre de 2018	-	-	-	(56 863)	-	-	(56 863)	(1 417)	(58 280)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2019	-	-	-	(43 123)	-	-	(43 123)	(5 311)	(48 434)
Paiements en actions	-	-	-	206	-	-	206	-	206
Autres mouvements	-	-	-	12	-	(12)	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2019	**92 049**	**482 834**	**(3 601)**	**92 595**	**(371)**	**(5 546)**	**657 958**	**202 072**	**860 030**

(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.

(2) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.

3.1.2 Notes annexes

Note 1	Principes, règles et méthodes comptables	125
Note 2	Faits marquants de l'exercice	128
Note 3	Périmètre de consolidation	128
Note 4	Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie	133
Note 5	Information sectorielle	134
Note 6	Informations sur le résultat opérationnel	135
Note 7	Impôts	138
Note 8	Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	140
Note 9	Contrats de location	146
Note 10	Autres actifs non courants	148
Note 11	Dépréciation des actifs non courants	149
Note 12	Créances clients et comptes rattachés	149
Note 13	Autres actifs courants	150
Note 14	Structure financière	150
Note 15	Dettes fournisseurs	155
Note 16	Autres dettes courantes et dette d'impôt	155
Note 17	Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments	155
Note 18	Hiérarchie des justes valeurs	157
Note 19	Gestion des risques financiers	158
Note 20	Capitaux propres et résultat par action	160
Note 21	Dividendes	163
Note 22	Provisions	165
Note 23	Engagements hors bilan	166
Note 24	Transactions avec les parties liées	167
Note 25	Honoraires des Commissaires aux comptes	171
Note 26	Effectif	171
Note 27	Événements postérieurs à la clôture	171

Informations relatives au groupe Mercialys

Mercialys est une société anonyme de droit français, spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 16-18, rue du Quatre-Septembre, 75002 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 2019 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 12 février 2020, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2019.

Note 1 Principes, règles et méthodes comptables

1.1 Référentiel

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration qui sont applicables au 31 décembre 2019.

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

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1er janvier 2019

L'Union Européenne a adopté les textes suivants qui sont d'application obligatoire par le Groupe pour son exercice ouvert le 1er janvier 2019 :

- IFRS 16 – Contrats de location. Les incidences liées à l'application de la norme IFRS 16 sont détaillées dans la note 1.2.3, p. 126.

Les textes suivants n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe :

- IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux ;
- Amendement à IFRS 9 – Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative ;
- Amendements à IAS 28 – Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises ;
- Amendements à IAS 19 – Modification, réduction ou liquidation de régime ;
- Améliorations annuelles (cycle 2015-2017) – Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2015-2017.

Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur

Textes adoptés par l'Union Européenne à la date de clôture mais non entrés en vigueur

L'IASB a publié les normes, amendements de normes et interprétations suivants, adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur au 1er janvier 2019.

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS ;
- Amendement à IFRS 3 – Définition d'une activité ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 – Définition du terme « Significatif » ;
- IFRS 17 – Contrats d'assurance.

Ces textes ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

1.2 Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés

1.2.1 Bases d'évaluation

Les comptes consolidés ont été préparés selon le principe du coût historique à l'exception :

- des actifs et passifs réévalués à leur juste valeur dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, conformément aux principes énoncés par la norme IFRS 3 ;
- des instruments financiers dérivés et actifs financiers évalués à la juste valeur. La valeur comptable des actifs et passifs qui sont des éléments couverts par une couverture de juste valeur, et qui seraient par ailleurs évalués au coût, est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuables aux risques couverts.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. 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.

1.2.2 Recours à des estimations et au jugement

La préparation des états financiers consolidés requiert, de la part de la direction, l'utilisation de jugements, d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'avoir une incidence sur les montants d'actifs, passifs, produits et charges figurant dans les comptes, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe. Les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations.

Le Groupe revoit régulièrement ses estimations et appréciations de manière à prendre en compte l'expérience passée et à intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques.

Les jugements significatifs exercés par la direction pour appliquer les méthodes comptables du Groupe et les principales sources d'incertitude relatives aux estimations sont identiques à ceux décrits dans les derniers états financiers annuels, sauf en ce qui concerne l'application de la norme IFRS 16 (note 1.1, p. 125).

Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont :

- les actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global dont la juste valeur a été déterminée sur la base de leur valeur liquidative ;
- la juste valeur des immeubles de placement dont les valorisations, déterminées par des évaluateurs indépendants, s'appuient sur des données non observables ;
- les dépréciations clients ;
- les modalités d'application de la norme IFRS 16 dont notamment la détermination des taux d'actualisation et de la durée de location à retenir pour l'évaluation du passif de loyer de contrats.

1.2.3 Changements de méthodes comptables

Les principaux changements induits par l'application de la norme IFRS 16 sont les suivantes :

La norme IFRS 16 qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations y afférentes à partir du 1er janvier 2019 supprime la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location financement ; elle requiert la reconnaissance d'un actif (« actif au titre des droits d'utilisation ») et un passif financier représentatif de la part fixe des loyers futurs actualisés pour pratiquement tous les contrats de location. Cette charge de loyer est remplacée par une charge d'amortissement liée au droit d'utilisation et une charge d'intérêt financier liée à la dette de location. Auparavant, le Groupe comptabilisait principalement les charges de location simple sur une base linéaire sur la durée du contrat de location et ne comptabilisait les actifs et les passifs que dans la mesure où il existait un décalage entre les paiements de location réels et la charge comptabilisée. Par ailleurs, les flux de trésorerie d'exploitation seront plus élevés dans la mesure où les paiements relatifs à la composante principale du passif financier ainsi que les intérêts associés seront présentés dans les activités de financement. Les contrats de location pour lesquels Mercialys est preneur relèvent de deux catégories :

- des baux sur des parcelles foncières liées à des immeubles de placement (principalement des baux à construction et des baux emphytéotiques) ;
- des baux commerciaux de bureaux.

Le Groupe a décidé d'adopter au 1er janvier 2019 l'approche rétrospective simplifiée comme méthode de transition. En conséquence, les comptes 2018 ne seront pas retraités.

Le Groupe a choisi d'appliquer l'une des exemptions de capitalisation proposées par la norme sur les contrats de location de biens de courte durée (12 mois).

Les loyers non inclus dans l'évaluation initiale du passif tels que les charges relatives aux contrats de location à court terme resteront classés en charges opérationnelles.

La durée de location correspondra à la période exécutoire du contrat et tiendra compte des options de résiliation et de renouvellement dont l'utilisation par le Groupe est raisonnablement certaine.

Les tableaux ci-dessous présentent les incidences, sur le bilan consolidé précédemment publié, de l'application rétrospective simplifiée au 1er janvier 2019 de la norme IFRS 16 – Contrats de locations.

Impacts sur les principaux agrégats de l'état de la situation financière consolidée

Actifs

(en milliers d'euros)	31 décembre 2018 publié	Retraitements IFRS 16	1er janvier 2019 retraité
Immobilisations incorporelles	2 710	-	2 710
Immobilisations corporelles	8	-	8
Immeubles de placement	2 322 755	-	2 322 755
Actifs au titre des droits d'utilisation	-	11 243	11 243
Participations dans les entreprises associées	35 160	-	35 160
Autres actifs non courants	46 773	-	46 773
Actifs d'impôts différés	1 727	-	1 727
Actifs non courants	**2 409 134**	**11 243**	**2 420 377**
Créances clients	22 341	-	22 341
Autres actifs courants	49 448	-	49 448
Trésorerie et équivalents de trésorerie	377 106	-	377 106
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 753	-	3 753
Actifs courants	**452 648**	**-**	**452 648**
TOTAL ACTIFS	**2 861 781**	**11 243**	**2 873 024**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	31 décembre 2018 publié	Retraitements IFRS 16	1er janvier 2019 retraité
Capital social	92 049	-	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	587 551	-	587 551
Capitaux propres part du Groupe	679 601	-	679 601
Intérêts ne donnant pas le contrôle	199 944	-	199 944
Capitaux propres	**879 545**	**-**	**879 545**
Provisions non courantes	1 063	-	1 063
Dettes financières non courantes	1 208 999	-	1 208 999
Dépôts et cautionnements	22 081	-	22 081
Autres passifs non courants	3 580	-	3 580
Passifs de loyers non courants	-	10 366	10 366
Passifs non courants	**1 235 723**	**10 366**	**1 246 089**
Dettes fournisseurs	14 769	-	14 769
Dettes financières courantes	690 939	-	690 939
Provisions courantes	7 538	-	7 538
Autres dettes courantes	33 218	-	33 218
Passifs de loyers courants	-	877	877
Dette d'impôt exigible courant	49	-	49
Passifs courants	**746 513**	**877**	**747 390**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**2 861 781**	**11 243**	**2 873 024**

Le droit d'utilisation correspond à l'engagement actualisé de paiements de la part fixe des loyers sur la durée du contrat. La durée du contrat retenue est la durée la plus probable d'exercice du bail.

La durée d'amortissement des agencements est en cohérence avec la durée retenue dans le calcul des droits d'utilisation.

Au 1er janvier 2019, les taux utilisés afin d'actualiser la dette de loyer sont les suivants :

Durée *(année)*	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Taux *(%)*	0,63	1,11	1,64	2,17	2,68	3,04	3,39	3,71	4,02	4,32

Réconciliation engagements locatifs au 31 décembre 2018 et passifs de loyers au 1er janvier 2019

L'engagement de loyers relatifs aux contrats de location simple dont le Groupe est preneur s'élevait au 31 décembre 2018 à 12,8 millions d'euros.

L'application rétrospective simplifiée de la norme IFRS 16 a conduit à la comptabilisation au 1er janvier 2019 d'un passif de loyers de 11,2 millions d'euros.

La différence de (1,5) million d'euros se décompose principalement entre :

- l'effet de l'actualisation pour 3,0 millions d'euros ;
- la différence entre la période d'engagement minimale et la durée raisonnablement certaine retenue pour certains contrats dans le cadre du retraitement IFRS 16 notamment le bail signé sur le siège social pour (2,7) millions d'euros ;
- la fin du bail pour le site de Gap pour 1,6 million d'euros suite à la cession du site.

Impact IFRS 16 sur le compte de résultat au 31 décembre 2019

Suite à l'application de la norme IFRS 16 sur 2019, le montant des charges de loyers retraitées s'élève à 1,5 million d'euros. Ces loyers sont remplacés par une charge d'amortissement de 1,3 million d'euros et une charge d'intérêt financier de 0,3 million d'euros.

La charge de loyers résiduelle relative aux contrats exclus de l'application d'IFRS 16 (inférieurs à 12 mois) s'élève à 424 milliers d'euros.

Note 2 Faits marquants de l'exercice

En février 2019, Mercialys a finalisé la cession du site de Gap, pour un montant de 6,7 millions d'euros (hors droits).

En mars 2019, Mercialys a remboursé à son échéance une souche obligataire d'un montant résiduel 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 %.

En avril 2019, Mercialys a procédé au changement de son siège social, désormais situé au 16-18, rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris.

En mai, la SCI Rennes-Anglet, détenue à 30 % par Mercialys, a cédé les murs de l'hypermarché d'Anglet pour 19,8 millions d'euros (hors droits). En parallèle, Mercialys a cédé des lots détenus en propre sur ce site pour 2,8 millions d'euros (hors droits). Puis, début juillet les murs de l'hypermarché de Rennes ont été cédés pour un montant de 24,1 millions d'euros (hors droits).

En juillet 2019, Mercialys a cédé les sites Monoprix de La Garenne-Colombes et de Saint-Germain-en-Laye pour respectivement 41,0 millions d'euros (hors droits) et 49,1 millions d'euros (hors droits).

En décembre 2019, un avenant à la Convention d'avance en compte courant a été conclu entre Mercialys et Casino Finance. Cet avenant porte l'avance à 35 millions d'euros (contre 50 millions d'euros précédemment), modifie les conditions financières et porte l'échéance au 31 décembre 2021.

En décembre 2019, Mercialys a également étendu la maturité de sa ligne de crédit non tirée de 3 ans, le montant étant revu de 240 millions d'euros à 225 millions d'euros.

En 2019, le capital de Mercialys a évolué suite à l'annonce, en juillet 2018 par le groupe Casino, de la cession définitive de 15 % de sa participation au capital de Mercialys sous la forme d'un *equity swap* avec la banque Crédit Agricole.

En avril, puis en septembre 2019, Crédit Agricole a déclaré auprès de l'AMF avoir franchi à la baisse les seuils des 15 % et 10 % du capital et des droits de vote, portant respectivement la participation de Crédit Agricole à 14,98 % puis 9,95 %. Le 14 janvier 2020, Crédit Agricole a déclaré auprès de l'AMF avoir franchi à la baisse le seuil des 5 % en capital et en droit de vote et détenir ainsi 4,99 % du capital et des droits de vote de Mercialys.

Enfin, au travers d'une déclaration de franchissement de seuil publiée auprès de l'AMF le 31 janvier 2020 par le concert constitué de M. Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement, il ressort que le groupe Casino détient à cette date 25,16 % du capital et des droits de vote de Mercialys, que Foncière Euris détient 0,32 % du capital et des droits de vote de Mercialys, et Crédit Agricole 4,47 % du capital et des droits de vote.

Note 3 Périmètre de consolidation

PRINCIPE COMPTABLE

Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister. Les filiales, quel que soit le pourcentage de détention, sont consolidées dans le bilan du Groupe selon la méthode de l'intégration globale.

Partenariats

Le Groupe classe ses intérêts dans des partenariats, soit en tant qu'activité conjointe (si le Groupe a des droits sur les actifs et assume des obligations au titre des passifs, dans le cadre d'un partenariat), soit en tant que 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 comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. Les entreprises associées sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de la mise en équivalence. Le goodwill lié à ces entités est inclus dans la valeur comptable de la participation.

Regroupement d'entreprises

En application d'IFRS 3 révisée, la contrepartie transférée (prix d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés en « Autres charges opérationnelles ».

Tout excédent de la contrepartie transférée, augmenté le cas échéant du montant des intérêts ne donnant pas le contrôle et de la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise, sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill. Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat.

À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un goodwill partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un goodwill complet. Dans le cas d'une option pour la méthode du goodwill complet, les intérêts ne donnant pas le contrôle sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un goodwill sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2010 étaient traités selon la méthode du goodwill partiel, seule méthode applicable avant IFRS 3 révisée.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »).

Les montants comptabilisés à la date d'acquisition peuvent donner lieu à ajustement, à condition que les éléments permettant d'ajuster ces montants correspondent à des informations nouvelles portées à la connaissance de l'acquéreur et trouvant leur origine dans des faits et circonstances antérieurement à la date d'acquisition. Au-delà de la période d'évaluation (d'une durée maximum de 12 mois après la date de prise de contrôle de l'entité acquise), le goodwill ne peut faire l'objet d'aucun ajustement ultérieur ; les acquisitions/cessions ultérieures d'intérêts ne donnant pas le contrôle sont comptabilisées comme des transactions avec des actionnaires, soit directement en capitaux propres.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans la contrepartie transférée à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quelle que soit leur probabilité de survenance. Durant la période d'évaluation, les ajustements ultérieurs trouvent leur contrepartie en goodwill lorsqu'ils se rapportent à des faits et circonstances existants lors de l'acquisition ; à défaut et au-delà, les ajustements de compléments de prix sont comptabilisés directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »), sauf si les compléments de prix avaient comme contrepartie un instrument de capitaux propres. Dans ce dernier cas, le complément de prix n'est pas réévalué ultérieurement.

Date de clôture

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

3.1 Opération de périmètre 2019

Dans le cadre des nouvelles activités développées par le Groupe, deux nouvelles entités ont été créées en 2019 : la SAS Ocitô la Galerie pour la livraison de plats à domicile et la SAS Cap cowork Mercialys pour la création d'espaces de *coworking*.

En décembre 2019 la société Astuy a créé avec la société Panhard Developpement la SAS Saint-Denis Genin (note 3.4, p. 130).

3.2 Opération de périmètre 2018

Les sociétés Agout, Alcudia Albertville et SCI MS Investissement avaient été dissoutes en 2018. Ces dissolutions avaient entraîné la transmission universelle de patrimoine de ces sociétés à Mercialys SA. Ces opérations n'ont pas d'impact sur les comptes consolidés.

3.3 Liste des sociétés consolidées

Au 31 décembre 2019, le groupe Mercialys comprend 27 sociétés consolidées :

	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
Dénomination	**Méthode**	**% d'intérêt**	**% de contrôle**	**Méthode**	**% d'intérêt**	**% de contrôle**
Mercialys SA	**IG**	**Société mère**	**Société mère**	**IG**	**Société mère**	**Société mère**
Mercialys Gestion SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Kerbernard	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	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 %
SARL La Diane	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société du Centre Commercial de Narbonne SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
FISO SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS des Salins	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Timur	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Géante Periaz	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Dentelle	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI AMR	MEE	39,90 %	39,90 %	MEE	39,90 %	39,90 %
SNC Aix2	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC Fenouillet Participation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Fenouillet Immobilier	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Hyperthetis Participations	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Immosiris	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Epicanthe	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SARL Toutoune	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Mercialys Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Rennes-Anglet	MEE	30,00 %	30,00 %	MEE	30,00 %	30,00 %
SAS Astuy	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Sacré-Cœur	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Ocitô la Galerie	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
SAS Cap Cowork Mercialys	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
SAS Saint-Denis Genin	MEE	30,00 %	30,00 %	-	-	-

IG : Intégration globale.
MEE : Mise en équivalence.

3.4 Évaluation du contrôle

Aucun évènement survenu en 2019 n'a remis en cause les évaluations du contrôle des entités du périmètre de consolidation.

Analyse du contrôle pour les entités non détenues à 100 % par le groupe Mercialys :

SAS Corin Asset Management

Le Groupe détient conjointement 40 % des titres de la société Corin Asset Management. Étant donné les accords avec le partenaire, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une coentreprise (*joint-venture*). La société Corin Asset Management est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 131).

SCI AMR

La SCI AMR est détenue à 60,1 % par Amundi et 39,9 % par Mercialys SA. La gouvernance de la SCI est régie par les statuts et un pacte d'associé en date du 23 avril 2013. L'essentiel des décisions conférant à leurs détenteurs un droit participatif est prise à la majorité simple. Les autres décisions nécessitant l'approbation de Mercialys sont des décisions non stratégiques et confèrent aux associés un droit protectif.

Le Groupe n'a qu'une influence notable sur la SCI AMR. Par conséquent, la société est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 131).

SNC Aix2

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SNC Aix2. Un pacte d'associés formalise le partage du contrôle de l'activité et définit les pouvoirs du comité de suivi composé des deux dirigeants. Chaque membre du comité de suivi dispose d'une voix. Le comité de suivi ne délibère valablement que si la totalité des membres sont présents. Les décisions du comité sont adoptées à l'unanimité des voix.

Par conséquent, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une coentreprise (*joint-venture*). La SNC Aix2 est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 131).

OPCI UIR II

Depuis juillet 2011, Mercialys détient 19,99 % de l'OPCI UIR II établie avec UI, détenteur de 80,01 %.

Les règles de gouvernance sont les suivantes :

- le Conseil d'administration prend l'ensemble des décisions (stratégiques, financières et opérationnelles) ;
- le management est assuré par UI et Mercialys ne peut le dénoncer ;
- les distributions de dividendes sont à la main d'UI ;
- toutes les décisions du Conseil d'administration se prennent à la majorité des présents (UI est représentée par quatre membres sur cinq) ;
- aucun droit spécifique n'a été accordé à Mercialys ;
- Mercialys peut décider de sortir de l'OPCI car elle bénéficie d'une option de vente vis-à-vis d'UI.

Ces règles de gouvernance ne peuvent présumer d'une influence notable de Mercialys dans l'OPCI. L'OPCI UIR II est par conséquent classé en Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (note 10, p. 148).

SAS Hyperthetis Participations (note 20.5, p. 162)

Le 1er juin 2015, Mercialys a constitué la société par actions simplifiée Hyperthetis Participations au capital de 10 euros. Le 17 juin 2015, Mercialys a apporté à Hyperthetis Participations six actifs immobiliers. Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2, détenue majoritairement par BNP Paribas, 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations.

Mercialys possède depuis fin juin 2015, 51 % de la SAS Hyperthetis Participations. Au regard de la norme IFRS 10, l'analyse a mené à conclure que Mercialys exerce un contrôle exclusif sur l'ensemble.

Mercialys a le pouvoir d'influencer les rendements de la SAS Hyperthetis Participations à travers le pacte d'actionnaires mis en place.

Par conséquent, la SAS Hyperthetis Participations est comptabilisée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés du Groupe.

SAS Immosiris (note 20.5, p. 162)

Le 22 octobre 2015, Mercialys a constitué la société par actions simplifiée Immosiris au capital de 100 euros.

Le 2 novembre 2015, Mercialys a apporté à Immosiris un actif immobilier. Le 10 novembre 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI REAF, détenue majoritairement par BNP Paribas, 29,7 % des titres de la société Immosiris. Le 10 novembre 2015, Mercialys a été diluée par la société OPCI REAF à hauteur de 51 %.

Mercialys possède, depuis novembre 2015, 51 % de la SAS Immosiris. Au regard de la norme IFRS 10, l'analyse a mené à conclure que les règles de gouvernance mises en place ne définissent pas un co-contrôle mais encadrent le contrôle exclusif de Mercialys sur l'ensemble, accompagnée de droits protecteurs pour les minoritaires compte tenu du caractère particulier de l'activité dont une partie des revenus est obtenue d'une partie liée. En effet, les critères définissant la notion de contrôle selon la norme IFRS 10 sont respectés :

- Mercialys a le pouvoir sur les décisions collectives et par conséquent contrôle les activités opérationnelles et stratégiques de la SAS Immosiris qui comprennent principalement la gestion des loyers et des investissements ;
- les droits accordés aux intérêts ne donnant pas le contrôle par Mercialys sont « protectifs ».

Par conséquent, la SAS Immosiris est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés du Groupe.

SCI Rennes-Anglet

La SCI Rennes-Anglet est détenue à 70 % par le groupe Casino et à 30 % par Mercialys SA. Les décisions opérationnelles et stratégiques de cette société sont prises par le gérant : groupe Casino. Mercialys siège au comité stratégique de la SCI Rennes-Anglet et a des droits de véto sur certaines décisions. Ces droits de véto sont considérés comme protectifs et montrent que Mercialys exerce une influence notable sur la société. La SCI Rennes-Anglet est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 131).

SAS Saint-Denis Genin

La SAS Saint-Denis Genin est détenue à 70 % par la SAS Panhard Developpement et à 30 % par la SAS Astuy. Les décisions ordinaires sont prises à la majorité simple des voix dont disposent les associés. Les décisions extraordinaires, toutes comme celles prises en application de l'article L.227-19 du Code de commerce, sont adoptées à l'unanimité des associés. Le Groupe n'a qu'une influence notable sur la SAS Saint-Denis Genin. Par conséquent, la société est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

3.5 Participations dans les entreprises associées et les coentreprises

3.5.1 Entreprises associées significatives

Le tableau ci-dessous présente les comptes résumés à 100 % des trois principales entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Ces informations sont établies en conformité avec les normes IFRS, retraitées le cas échéant des ajustements effectués par le Groupe tels que des ajustements de réévaluation de juste valeur à la date de prise ou perte de contrôle, des ajustements d'homogénéisation de principes comptables avec ceux du Groupe et des éliminations d'opérations d'acquisitions ou de cessions intragroupes à hauteur du pourcentage de détention dans les entités associées :

	2019			2018		
(en milliers d'euros)	SCI AMR	SNC Aix2	SCI Rennes-Anglet	SCI AMR	SNC Aix2	SCI Rennes-Anglet
% d'intérêts	39,9 %	50 %	30 %	39,9 %	50 %	30 %
Loyers nets	7 614	2 244	1 514	8 859	2 489	3 957
Résultat opérationnel	5 345	1 244	1 072	6 232	1 105	(3 547)
Résultat financier	(1 329)	(353)	(105)	(1 312)	(352)	(981)
Impôt	(54)	(9)	(13)	(29)	(3)	(26)
Résultat net	**3 962**	**882**	**953**	**4 892**	**750**	**(4 554)**
Immeubles de placement	126 919	29 646	5 537	128 627	30 394	5 471
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-	44 032
Actifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	-	-	-	-	90	-
Actifs non courants	**126 919**	**29 646**	**5 537**	**128 627**	**30 484**	**49 503**
Créances clients	1 968	460	478	1 991	357	662
Autres actifs courants	7 510	81	141	10 890	130	554
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 893	6 181	15 406	3 227	4 763	1 022
Actifs courants	**14 371**	**6 723**	**16 025**	**16 108**	**5 250**	**2 238**
TOTAL ACTIFS	**141 290**	**36 370**	**21 561**	**144 735**	**35 735**	**51 740**
Capitaux propres	**56 604**	**14 847**	**20 869**	**58 119**	**14 953**	**14 631**
Dettes financières non courantes	75 000	18 376	-	74 628	18 455	36 214
Autres passifs non courants	-	528	98	-	421	103
Passifs non courants	**75 000**	**18 904**	**98**	**74 628**	**18 876**	**36 317**
Dettes fournisseurs	7 337	24	237	8 524	15	265
Dettes financières courantes	-	204		190	247	-
Autres passifs courants	2 349	2 391	358	3 274	1 644	526
Passifs courants	**9 686**	**2 619**	**595**	**11 988**	**1 906**	**791**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**141 290**	**36 370**	**21 561**	**144 735**	**35 735**	**51 740**

3.5.2 Variation des participations dans les entreprises associées et coentreprises

Le tableau ci-dessous présente les informations agrégées des entreprises associées et coentreprises individuellement non significatives, pour la quote-part détenue par le Groupe.

(en milliers d'euros)	Ouverture	Quote-part de résultat de l'exercice	Distribution	Autres	Clôture
Coentreprises					
SAS Corin Asset Management	53	51	-	-	104
SCI AMR	23 645	1 952	(2 495) [1]	88	23 190
SNC Aix2	7 362	375	(305)	45	7 477
SCI Rennes-Anglet	7 384	(1 366)	(1 510)	(119)	4 389
EXERCICE 2018	**38 445**	**1 012**	**(4 310)**	**14**	**35 160**
Coentreprises					
SAS Corin Asset Management	104	(19)	-	-	85
SCI AMR	23 190	1 581	(2 173) [1]	(13)	22 585
SNC Aix2	7 477	441	(377)	(117)	7 424
SCI Rennes-Anglet	4 389	286		1 585 [2]	6 260
SAS Saint-Denis Genin	-	-	-	-	-
EXERCICE 2019	**35 160**	**2 289**	**(2 550)**	**1 455**	**36 355**

(1) dont 651 milliers d'euros de dividendes non encaissés au 31 décembre 2019 et 550 milliers d'euros au 31 décembre 2018.
(2) dont 1 625 milliers d'euros de remontée de pertes de la SCI Rennes Anglet

Note 4 Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie

PRINCIPE COMPTABLE

Le tableau de trésorerie est établi selon la méthode indirecte à partir du résultat avant impôt de l'ensemble consolidé et est ventilé selon trois catégories :

- Les flux de trésorerie liés à l'activité : y compris impôt, dividendes reçus des entreprises associées et coentreprise ;
- Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : notamment prises de contrôle, perte de contrôle y compris frais de transactions, acquisitions et cessions de titres de participation non consolidés et d'entreprises associées et coentreprises ainsi que les acquisitions et cessions d'immobilisations ;
- Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement : notamment émissions et remboursement d'emprunts, émissions d'instruments de capitaux propres, transactions entre les actionnaires, intérêts nets (flux cash liés aux coûts de l'endettement), transactions relatives aux actions propres et dividendes versés.

4.1 Réconciliation entre la variation de trésorerie et la variation de dette financière nette

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Variation de trésorerie	(305 034)	180 577
Augmentation emprunts et dettes financières	(1 499 700)	(1 081 500)
Diminution emprunts et dettes financières	1 912 400	857 000
Frais d'émissions et primes de remboursement d'emprunts [(1)]	10 357	(8 656)
Juste valeur de la dette	(13 018)	1 422
VARIATION DE DETTE FINANCIÈRE NETTE	**105 005**	**(51 158)**

(1) Les frais relatifs à la mise en place du nouvel emprunt obligataire s'élevaient à 1 534 milliers d'euros en 2018.

4.2 Réconciliation des acquisitions d'immobilisations

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations incorporelles	(1 998)	(1 140)
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations corporelles	(904)	-
Augmentation et autres acquisitions d'immeubles de placement	(21 695)	(77 096)
Variation des dettes sur immobilisations	(1 814)	(1 058)
FLUX DE DÉCAISSEMENTS LIÉS AUX ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	**(26 412)**	**(79 294)**

4.3 Réconciliation des cessions d'immobilisations

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Sorties de l'exercice d'immobilisations corporelles	5 088	1 968
Sorties des actifs classés en IFRS 5 (note 8.2, p. 145)	74 407	16 995
Résultats sur cessions d'actifs	17 443	8 119
Variation des créances sur immobilisations	(654)	807
FLUX D'ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	**96 285**	**27 890**

4.4 Réconciliation des intérêts financiers nets versés

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Coût de l'endettement financier net présenté au compte de résultat	**(21 990)**	**(31 267)**
Neutralisation des amortissements de frais et primes d'émission/remboursement	4 792	5 034
Variation des intérêts courus et des dérivés de couverture de juste valeur des dettes financières	(2 456)	658
Intérêts financiers versés sur passifs de loyers	(328)	-
Intérêts financiers nets	**(19 983)**	**(25 575)**
Dont perçus	33 349	31 140
Dont versés	(53 332)	(56 715)

Note 5 Information sectorielle

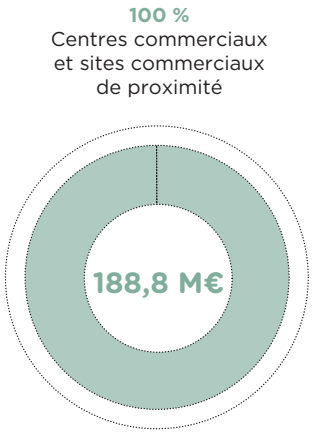
PRINCIPE COMPTABLE

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (le Président-Directeur général) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance du Groupe.

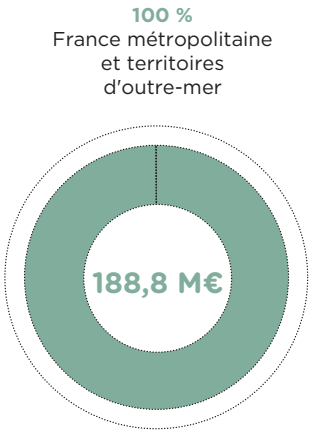
La Direction générale du Groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

À ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le Groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le Groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être présentés.

RÉPARTITION DES LOYERS PAR ACTIVITÉ



RÉPARTITION DES LOYERS PAR GÉOGRAPHIE



Note 6 Informations sur le résultat opérationnel

6.1 Loyers nets

PRINCIPE COMPTABLE

Revenus locatifs

La location des biens immobiliers par le Groupe à ses locataires génère des revenus locatifs ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique.

Les paliers, franchises de loyers et autres avantages accordés aux locataires sont comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail, s'ils sont analysés comme des compléments de loyers et sont étalés sur la première période ferme du bail, soit en général trois ans.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturées aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par le Groupe comme « Autres charges » et « Charges de personnel ».

Les textes régissant les baux commerciaux disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le preneur dispose d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « fermes » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par Mercialys.

Les charges locatives refacturées sont comptabilisées comme un revenu de la période au cours de laquelle il est perçu, elles correspondent aux charges refacturées aux locataires. Ces charges sont présentées séparément des refacturations depuis le 1er janvier 2019. Afin d'obtenir des données comparables, l'exercice 2018 a été aligné sur cette présentation.

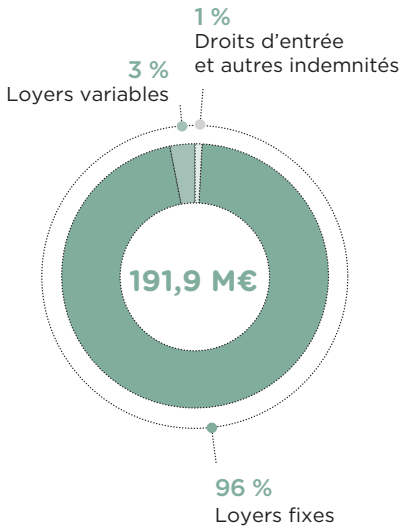
Composition des loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Loyers (1)	188 849	185 213
Droits d'entrée et autres indemnités	3 003	2 074
Revenus locatifs	**191 853**	**187 287**
Impôt foncier	(14 608)	(14 339)
Refacturation aux locataires	13 325	13 480
Impôt foncier non récupéré	**(1 283)**	**(860)**
Charges locatives	(33 202)	(31 329)
Refacturation aux locataires	28 911	27 188
Charges locatives non récupérées	**(4 291)**	**(4 141)**
Honoraires de gestion	(6 888)	(6 688)
Refacturation aux locataires	4 530	3 921
Pertes et dépréciations sur créances	(3 342)	(2 586)
Autres charges (2)	(1 376)	(1 567)
Charges sur immeubles	**(7 076)**	**(6 920)**
LOYERS NETS	**179 202**	**175 367**

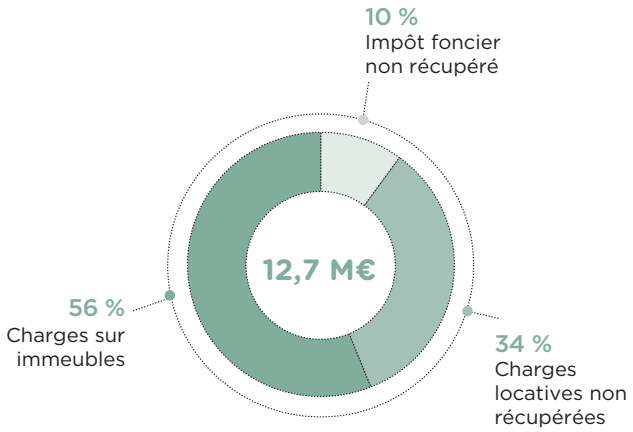
(1) Dont partie variable sur la base du chiffre d'affaires : 5 477 milliers d'euros en 2019 contre 5 184 en 2018.

(2) Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS



RÉPARTITION DES CHARGES NON RÉCUPÉRÉES



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

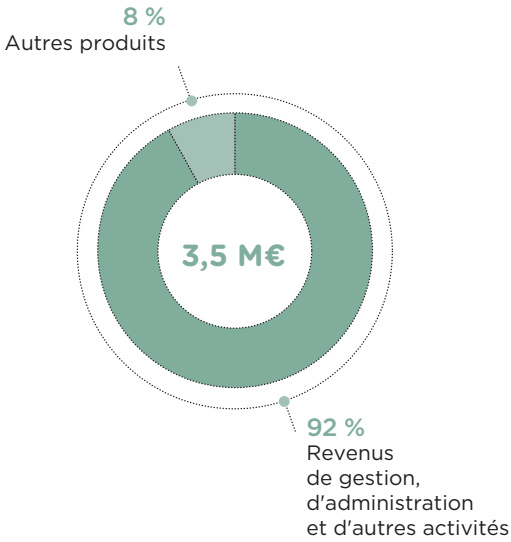
Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place. Les honoraires facturés en 2019 s'établissent à 3,2 millions d'euros contre 3,1 millions d'euros facturés en 2018.

6.3 Autres produits

Les autres produits courants comptabilisés à fin décembre 2019 correspondent principalement aux dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment : UIR II. Ces dividendes correspondent à l'exploitation d'actifs commerciaux de l'OPCI, activité similaire à celle de Mercialys. Ils sont par conséquent présentés en résultat opérationnel.

En 2019, ces dividendes s'élèvent à 276 milliers d'euros contre 285 milliers d'euros en 2018.

RÉPARTITION DES AUTRES REVENUS
ET PRODUITS OPÉRATIONNELS



6.4 Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, les dépenses de communication, les frais d'études marketing, les honoraires versés au groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de Prestation de Services (note 24.5, p. 168) (comptabilité, gestion financière, Direction des ressources humaines, gestion, informatique) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2019, ces charges se sont élevées à (7,3) millions d'euros contre (8,3) millions d'euros en 2018.

6.5 Charges de personnel

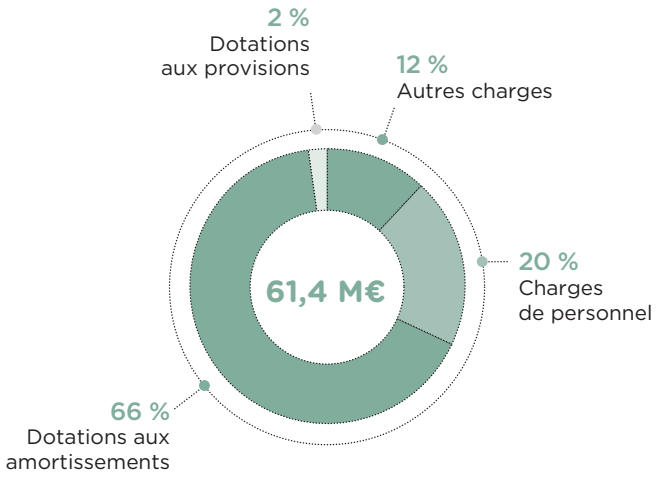
Les charges de personnel s'élèvent à (12,4) millions d'euros à fin décembre 2019 contre (12,6) millions d'euros à fin décembre 2018.

Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre de la prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes.

6.6 Amortissements, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)		12/2019	12/2018
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement		(39 179)	(36 298)
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles en location financement		-	(718)
Dotations aux amortissements sur actifs au titre des droits d'utilisation		(1 262)	-
Dotations aux amortissements		**(40 440)**	**(37 016)**
Reprises/(Dotations) aux dépréciations d'immeubles de placement	6.7	(10 403)	(3 158)
Reprises/(Dotations) aux provisions		(3 382)	(1 335)
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants		(1 200)	(1 514)
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS		**(55 426)**	**(43 022)**

RÉPARTITION DES AUTRES CHARGES, CHARGES DE PERSONNEL ET AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS



6.7 Autres produits et charges opérationnels

PRINCIPE COMPTABLE

Cette rubrique enregistre les éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante telle que les pertes de valeur d'actifs non courants, les cessions d'actifs non courants et les incidences de l'application de la norme IFRS 3 le cas échéant.

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 101,4 millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre 30,5 millions d'euros au 31 décembre 2018). Il provient :

- des produits de cessions d'actifs réalisées en 2019 pour 101,4 millions d'euros, principalement des sites de La Garenne-Colombes et Saint-Germain-en-Laye dont le produit comptabilisé dans les comptes consolidés de Mercialys s'établit à 90,1 millions d'euros (contre notamment 27,2 millions d'euros de cessions et 1,5 million d'euros de complément de prix constatés sur des cessions antérieures au 31 décembre 2018).

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à (93,7) millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre (25,6) millions d'euros au 31 décembre 2018). Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2019 et frais afférents à ces cessions pour (84,0) millions d'euros, principalement des sites de La Garenne-Colombes et Saint-Germain-en-Laye pour (73,0) millions d'euros (dont (2,8) millions d'euros de frais) contre (21,2) millions d'euros (dont (1,8) millions d'euros de frais) au 31 décembre 2018 (note 8.2, p. 145) ;
- à la dépréciation des immeubles de placement pour (9,7) millions d'euros (contre (3,2) millions d'euros au 31 décembre 2018).

Sur cette base, le montant de la plus-value nette de cession d'immobilisations comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 ressort à 17,4 millions d'euros dont 17,1 millions d'euros sur les sites de La Garenne-Colombes et Saint-Germain-en-Laye, contre une plus-value nette comptabilisée en 2018 de 6,3 millions d'euros, dont 6,4 millions d'euros sur les sites de Saint-Paul et Lannion (net de frais).

Au 31 décembre 2019, d'autres charges et produits opérationnels ont été comptabilisés pour (4,0) millions d'euros et sont constitués principalement d'une dotation aux provisions de (2,1) millions d'euros relative à un litige sur un site à La Réunion portant sur une problématique de voirie, ainsi que de reprises sur des immobilisations en cours liées à des projets étudiés durant les dernières années et non mis en œuvre pour (1,2) millions d'euros.

Note 7 Impôts

PRINCIPE COMPTABLE

Impôts exigibles et différés

Le 1er novembre 2005, Mercialys a opté pour le régime fiscal des SIIC qui lui est applicable à compter de cette date.

Ce régime exonère d'impôt les opérations de location d'immeubles et les plus-values de cession. En contrepartie de cette exonération, la société est tenue de distribuer 95 % de son résultat de location et 70 % 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.

7.1 Charge d'impôts

Rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique

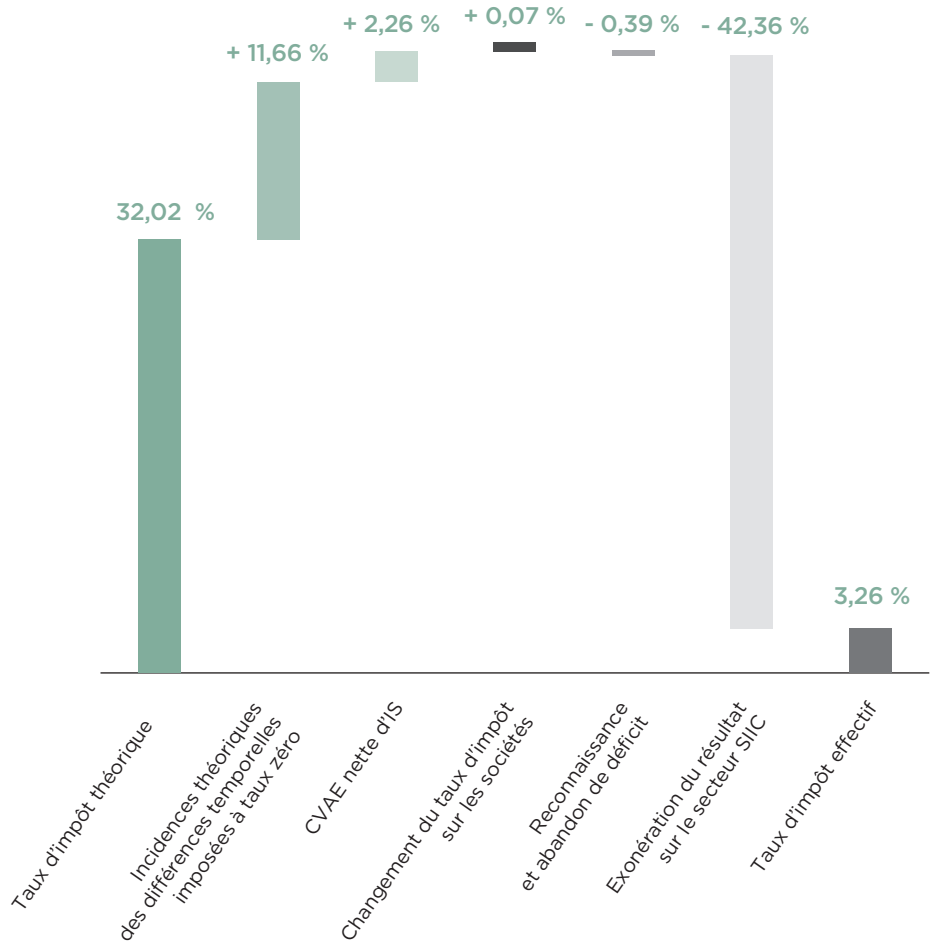
(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Taux d'impôt théorique	32,02 %	34,43 %
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	**100 177**	**91 009**
Charge d'impôt théorique	(32 077)	(31 334)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	42 437	48 360
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro [1]	(11 685)	(16 467)
CVAE [2] nette d'IS	(2 264)	(1 975)
Produit d'impôt	-	9
Changement du taux d'impôt sur les sociétés [3]	(70)	-
Reconnaissance et abandon de déficit	389	(995)
Charge d'impôt effective	**(3 270)**	**(2 402)**
Taux d'impôt effectif	3,26 %	2,64 %

(1) En 2019 comme en 2018, les différences temporelles imposées à taux zéro sont principalement composées de provisions pour risques divers, de dépréciations sur actifs et de retraitements de consolidation non soumis à impôt différé, notamment l'annulation de la plus-value de cession interne des immobilisations et des titres.

(2) CVAE : charges sur la valeur ajoutée des entreprises.

(3) Suite à l'adoption le 21 décembre 2017 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt sur les sociétés, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera soit 25,825 % à horizon 2022.

La charge d'impôt pour l'exercice 2019 représente un montant de (3 270) milliers d'euros contre (2 402) milliers d'euros en 2018. Cette charge d'impôt est composée de la CVAE pour (2 264) milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour (809) milliers d'euros et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporaires pour (196) milliers d'euros.



7.2 Impôts différés

PRINCIPE COMPTABLE

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés. Cette fiscalité différée correspond à l'impôt calculé et dont le recouvrement est jugé récupérable s'agissant des éléments d'actif, sur les décalages temporaires d'imposition, les reports fiscaux déficitaires et certains retraitements de consolidation.

Les impôts différés actifs et passifs sont calculés selon la méthode du report variable sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

Les impôts différés sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rattachent à des regroupements d'entreprises ou à des éléments comptabilisés en résultat global ou directement en capitaux propres.

Les impôts différés sont toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

7.2.1 Variation des impôts différés actifs

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Ouverture	**1 727**	**319**
Retraitement IFRS 9	-	84
Produit/(Charge) de l'exercice	(126)	(372)
Effet des variations de périmètre et reclassements	(102)	(578)
Variations constatées en autres éléments du résultat global	(299)	2 275
CLÔTURE	**1 200**	**1 727**

7.2.2 Variation des impôts différés passifs

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Ouverture	**-**	**578**
Produit/(Charge) de l'exercice	70	-
Effet des variations de périmètre et reclassements	(102)	(578)
Variations constatées en autres éléments du résultat global	32	-
CLÔTURE	**-**	**-**

Au 31 décembre 2019, les impôts différés comptabilisés portent principalement sur les réévaluations à la juste valeur des actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (note 1.2.3, p. 126).

Note 8 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

PRINCIPE COMPTABLE

Les immobilisations incorporelles et corporelles ainsi que les immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode du coût (coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles).

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le Groupe pour en retirer des loyers, ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement sont comptabilisés et évalués conformément aux dispositions de la norme IAS 40.

Dans le Groupe, les galeries marchandes sont reconnues comme des immeubles de placement.

La juste valeur des immeubles de placement est par ailleurs donnée dans l'annexe en note 8.1.3, p. 143. 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 RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de juin 2006 (3e édition) et du rapport du groupe de travail de la Commission des opérations de Bourse (COB) et du Conseil national de la comptabilité (CNC) de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne. L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys est soumis à expertise par rotation d'un tiers par an et par actualisation sur les deux autres tiers. Conformément au rapport COB/CNC de 2000, deux approches sont retenues pour déterminer la juste valeur de chaque actif :

- la première approche, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif net de l'actif

et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché immobilier correspondant (prise en compte de la surface de vente, la configuration, l'emplacement, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension et comparabilité avec des transactions récentes) et, tenant compte du niveau de loyer effectif duquel est retiré le montant des charges et travaux non refacturables par rapport au prix de marché et de la vacance ;

- la deuxième approche, l'approche par les flux de trésorerie actualisés, consistant à actualiser les flux futurs de revenus et de dépenses, permet de tenir compte année après année, des ajustements de loyer prévisionnel, de la vacance et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

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

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

Lorsque la différence entre la valeur vénale et la valeur nette comptable est, supérieure ou égale à 15 000 euros, ou supérieure à 5 % de la valeur de l'actif, une provision est comptabilisée.

Prix de revient des immobilisations et immeubles de placement

Les frais d'acquisition d'immobilisations et immeubles de placement sont incorporés au coût d'acquisition de ces immobilisations et immeubles de placement pour leur montant brut d'impôt.

Figurent notamment en immeubles de placement les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- remplacement d'un locataire : si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif, cette dépense est incluse dans le coût de l'actif ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice ;
- restructuration d'un site : si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

Les coûts de personnel et les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif, dont la préparation préalable à l'utilisation ou la vente prévue nécessite un délai substantiel (généralement supérieur à six mois), sont incorporés au coût de cet actif. En 2019, des coûts de personnel pour 1 285 milliers d'euros et des coûts d'emprunt pour 129 milliers d'euros ont été incorporés au coût de l'actif. Le taux de capitalisation utilisé pour l'activation des coûts d'emprunt est de 1,8 %.

Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les coûts d'emprunt sont les intérêts et autres coûts supportés par une entreprise dans le cadre d'un emprunt de fonds.

Amortissements

Les immobilisations et immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode des composants et font l'objet d'un amortissement. Pour les constructions, quatre composants ont été identifiés : gros œuvre, étanchéité toiture, protection incendie de la coque et agencements. Les composants « étanchéité toiture » et « protection incendie de la coque » ne sont identifiés que lors de rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du « gros œuvre ».

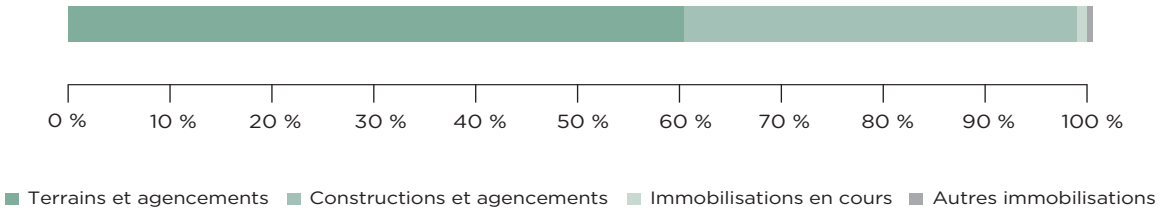
Les immobilisations corporelles et immeubles de placement, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

Nature des biens	**Durée d'amortissement** *(en années)*
Agencements et aménagements des terrains	40 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	50 ans
Étanchéité de la toiture	15 ans
Protection incendie de la coque	25 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans - 20 ans

8.1 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

8.1.1 Composition

	12/2019			12/2018		
(en milliers d'euros)	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Logiciels	7 040	(4 261)	2 779	5 520	(3 141)	2 379
Autres immobilisations incorporelles en cours	809	-	809	330	-	330
Immobilisations incorporelles	**7 849**	**(4 261)**	**3 588**	**5 851**	**(3 141)**	**2 710**
Autres immobilisations corporelles	958	(101)	857	54	(45)	8
Immobilisations corporelles	**958**	**(101)**	**857**	**54**	**(45)**	**8**
Terrains et agencements	1 376 391	(28 995)	1 347 396	1 422 645	(21 621)	1 401 024
Constructions et agencements	1 114 784	(257 182)	857 602	1 124 486	(219 279)	905 207
Autres immobilisations corporelles	11 620	(6 181)	5 439	11 606	(5 333)	6 273
Immobilisations en cours	12 017	-	12 017	10 251	-	10 251
Immeubles de placement	**2 514 811**	**(292 358)**	**2 222 452**	**2 568 988**	**(246 234)**	**2 322 755**



8.1.2 Variation des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

8.1.2.1 Variation des immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Logiciels	Autres immobilisations incorporelles	Total
Au 1er janvier 2018	**2 001**	**485**	**2 486**
Augmentation et autres acquisitions	447	693	1 140
Dotations aux amortissements	(917)	-	(917)
Sorties de l'exercice	848	(848)	-
Au 31 décembre 2018	**2 379**	**330**	**2 710**
Augmentation et autres acquisitions	1 520	478	1 998
Dotations aux amortissements	(1 120)	-	(1 120)
Sorties de l'exercice	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2019	**2 779**	**809**	**3 588**

8.1.2.2 Variation des immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
Au 1er janvier 2018	**5**	**6**	**-**	**10**
Dotations aux amortissements	-	(2)	-	(2)
Au 31 décembre 2018	**5**	**4**	**-**	**8**
Augmentation et autres acquisitions	541	363	-	904
Dotations aux amortissements	(21)	(34)	-	(55)
AU 31 DÉCEMBRE 2019	**524**	**333**	**-**	**857**

Les immobilisations corporelles sont constituées d'immobilisations utilisées par les services centraux du Groupe.

8.1.2.3 Variation des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
Au 1er janvier 2018	**1 381 413**	**879 267**	**5 901**	**38 833**	**2 305 414**
Augmentation et autres acquisitions	4 362	43 604	331	28 799	77 096
Dotations aux amortissements	(4 163)	(34 138)	(957)	-	(39 258)
Sorties de l'exercice	(1 266)	(491)	(8)	(202)	(1 968)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	(8 899)	(11 721)	(3)	(13)	(20 635)
Reclassement et autres mouvements (1)	29 577	28 686	1 009	(57 166)	2 106
Au 31 décembre 2018	**1 401 024**	**905 207**	**6 273**	**10 251**	**2 322 755**
Augmentation et autres acquisitions	6 367	7 436	1	7 891	21 695
Dotations aux amortissements	(7 380)	(40 169)	(858)	-	(48 407)
Sorties de l'exercice	(2 111)	(1 933)	(28)	(1 016)	(5 088)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente note 8.2, p. 145	(50 532)	(18 345)	-	(1 889)	(70 766)
Reclassement et autres mouvements (1)	28	5 404	51	(3 221)	2 262
AU 31 DÉCEMBRE 2019	**1 347 396**	**857 602**	**5 439**	**12 017**	**2 222 452**

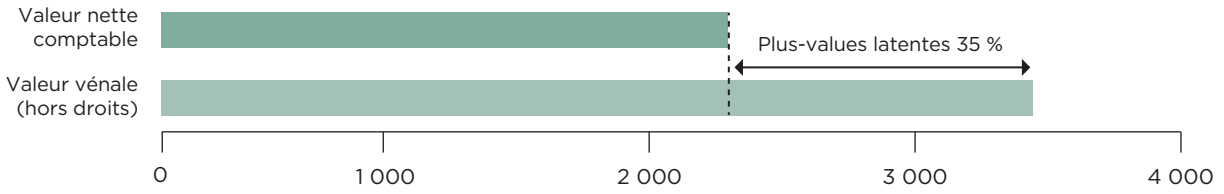
(1) La ligne « reclassement et autres mouvements » correspond essentiellement aux mises en services d'immeubles déjà comptabilisés sur l'exercice antérieur en immobilisations en cours et aux reclassements d'immeubles en immeubles détenus en vue de la vente.

En 2019, Mercialys a réalisé des travaux principalement sur les sites de Jumbo Sacré-Cœur pour 5,9 millions d'euros, Besançon pour 2 millions d'euros, Nîmes pour 1,6 million d'euros et Saint-Germain-en-Laye pour 1 million d'euros.

En 2018, Mercialys avait réalisé des travaux principalement sur les sites de Jumbo Sacré-Cœur pour 48,2 millions d'euros, Rennes Saint-Grégoire pour 5,1 millions d'euros et Saint-Étienne Monthieu pour 4,1 millions d'euros.

8.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

	2019		2018	
(en milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)
Immeubles de placement	2 222 452	3 419 534	2 322 755	3 550 172
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	111	111	3 753	6 680
TOTAL	**2 222 563**	**3 419 645**	**2 326 508**	**3 556 852**



Au 31 décembre 2019, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 38 sites au 31 décembre 2019 sur la base d'une visite *in situ* de 5 sites au cours du 2nd semestre 2019, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2019 pour les autres sites. Une visite *in situ* avait été réalisée sur 6 sites au cours du 1er semestre 2019. Les expertises réalisées par BNP Real Estate Valuation représentent 2 808,8 millions d'euros droits inclus (2 647,6 millions d'euros hors droits) soit 77,4 % du patrimoine ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 17 sites au 31 décembre 2019 sur la base d'une visite *in situ* de 5 sites et d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2019. Les expertises réalisées par Catella représentent 389,1 millions d'euros droits inclus (363,7 millions d'euros hors droits) soit 10,6 % du patrimoine ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2019 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2019. Les expertises réalisées par Cushman & Wakefield représentent 269,5 millions d'euros droits inclus (252,1 millions d'euros hors droits) soit 7,4 % du patrimoine ;
- CBRE a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2019 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2019. L'expertise réalisée par CBRE représente 156,0 millions d'euros droits inclus (146,0 millions d'euros hors droits) soit 4,3 % du patrimoine ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 2 actifs au 31 décembre 2019 sur la base d'une visite *in situ*. Les expertises réalisées par Galtier représentent 11,0 millions d'euros droits inclus (10,3 millions d'euros hors droits) soit 0,3 % du patrimoine.

Les droits correspondent aux droits d'enregistrement sur les ventes d'immeubles exigibles lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire.

La valorisation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimations. Les évaluations déterminées par des évaluateurs indépendants s'appuient sur des données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 634,4 millions d'euros droits inclus (3 419,5 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2019 contre 3 780,2 millions d'euros droits inclus (3 556,9 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2018.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de 3,9 % sur 12 mois (et en baisse de - 1,4 % à périmètre constant [(1)]). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,26 % au 31 décembre 2019. Le taux de rendement moyen des expertises ressortait à 5,10 % au 31 décembre 2018.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur l'exercice 2019 provient principalement :

- de l'effet des loyers à périmètre constant représentant un impact de 51 millions d'euros ;
- de la variation du taux de capitalisation moyen (qui traduit l'appréciation des évaluateurs quant à la pérennité et la récurrence des revenus générés par les actifs du patrimoine) qui a un impact de (108) millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour (89) millions d'euros.

Catégorie d'actifs immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2019	Taux de rendement moyen 30/06/2019	Taux de rendement moyen 31/12/2018
Grands centres régionaux et commerciaux	5,07 %	5,04 %	4,93 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	6,12 %	5,84 %	5,78 %
Ensemble du portefeuille [(1)]	5,26 %	5,20 %	5,10 %

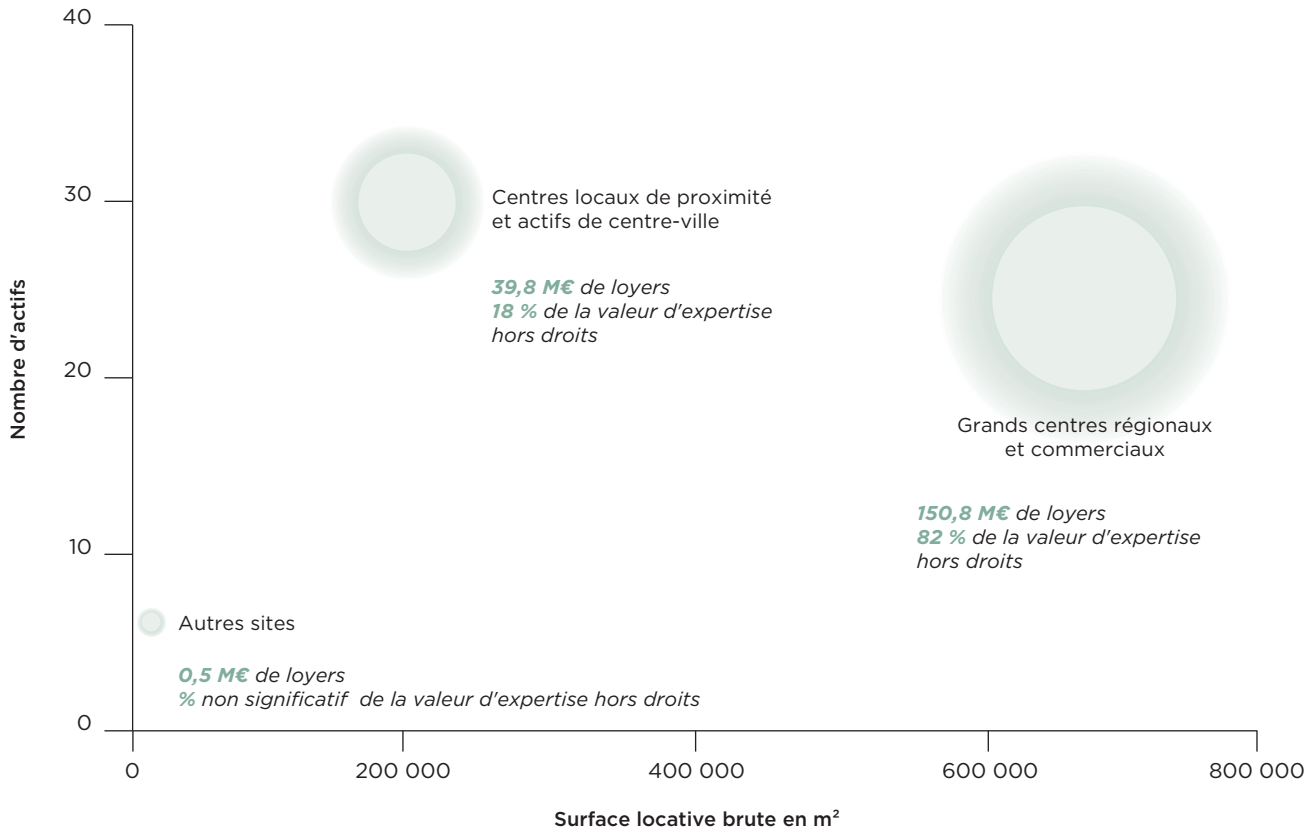
(1) Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres sites isolés).

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2019, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actifs immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2019	Valeur d'expertise au 31/12/2019 HD (en millions d'euros)	(%)	Surface locative brute au 31/12/2019 (m^2)	(%)	Loyers nets expertise (en millions d'euros)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 798,5	81,8 %	654 852	77,6 %	150,8	78,9 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	28	609,5	17,8 %	186 637	22,1 %	39,8	20,9 %
Sous-total	**53**	**3 408,0**	**99,7 %**	**841 489**	**99,7 %**	**190,6**	**99,8 %**
Autres sites [(1)]	5	11,5	0,3 %	2 359	0,3 %	0,5	0,2 %
TOTAL	**58**	**3 419,5**	**100,0 %**	**843 848**	**100,0 %**	**191,1**	**100,0 %**

(1) Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés).

(1) Sites constants en surface.



En raison de la forte corrélation entre le taux de capitalisation et le taux d'actualisation dans le modèle des experts, le test sur la sensibilité à la variation des taux de capitalisation représente également la sensibilité à la variation du taux d'actualisation.

Ainsi, dans l'hypothèse de loyers nets d'expertise annuels de 191,1 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,59 % :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (hors droits) *(en millions d'euros)*
Diminution 0,5 % taux de capitalisation	+ 336,1
Hausse des loyers de 10 %	+ 342,0
Augmentation 0,5 % taux de capitalisation	(280,9)
Baisse des loyers de 10 %	(342,0)

Les honoraires comptabilisés chez Mercialys au titre des travaux d'expertises détaillés ci-dessus s'élèvent à 206 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019 contre 188 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

8.2 Immeubles de placement détenus en vue de la vente

PRINCIPE COMPTABLE

Ces immeubles de placement destinés à être cédés sont évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Ils sont classés comme des actifs détenus en vue de la vente si leur valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par une utilisation continue.

Cette condition est considérée comme remplie uniquement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif destiné à être cédé est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel. La direction doit être engagée dans un plan de vente, qui devrait se traduire, sur le plan comptable, par la conclusion d'une vente dans un délai d'un an à compter de la date de cette classification.

Les immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement, une fois classées comme détenues en vue de la vente, ne sont plus amortis.

Variation des immeubles de placement détenus en vue de la vente

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
Au 1er janvier 2018	**113**	**-**	**-**	**-**	**113**
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente [1]	8 899	11 721	3	13	20 635
Sorties de l'exercice	(6 560)	(10 419)	(3)	(13)	(16 995)
Au 31 décembre 2018	**2 451**	**1 302**	**-**	**-**	**3 753**
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente [1] (note 8.1.2.3, p. 143)	50 532	18 345	-	1 889	70 766
Sorties de l'exercice (note 6.7, p. 138)	(52 871)	(19 647)	-	(1 889)	(74 407)
AU 31 DÉCEMBRE 2019	**111**	**-**	**-**	**-**	**111**

(1) En 2019, les reclassements intervenus au cours de l'exercice sont composés des sites de Saint-Germain-en-Laye pour 36,8 millions d'euros, La Garenne-Colombes pour 32,4 millions d'euros et Gap pour 5,2 millions d'euros. Ces sites ont été identifiés comme des actifs détenus en vue de la vente au cours de l'exercice, à l'exception de Gap qui avait déjà été identifié en 2018. Ces trois sites ont ensuite été cédés au cours de l'exercice. En 2018, les reclassements intervenus au cours de l'exercice étaient composés des sites de Gap pour 3,6 millions d'euros, Lannion pour 7,5 millions d'euros et Saint-Paul pour 9,5 millions d'euros. Ces sites avaient été identifiés comme des actifs détenus en vue de la vente et les sites de Lannion et Saint-Paul avaient été cédés au cours de l'exercice. (note 6.7, p. 138).

Note 9 Contrats de location

PRINCIPE

En tant que preneur

Le Groupe est preneur dans des contrats de location immobiliers portant essentiellement sur :

- des baux sur des parcelles foncières liées à des immeubles de placement (principalement des baux à construction et des baux emphytéotiques) ;
- des baux commerciaux de bureaux.

Les contrats de location du Groupe sont comptabilisés en application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », en tenant compte des termes et conditions des contrats et de tous les faits et circonstances pertinents.

À la date de conclusion d'un contrat, le Groupe détermine si ce contrat est (ou contient) un contrat de location, c'est-à-dire s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie.

Les contrats de location sont comptabilisés au bilan chez le preneur et se traduisent par la constatation :

- d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat. Cet actif est présenté sur la ligne « Actifs au titre de droits d'utilisation » de l'état de la situation financière consolidée ;
- d'une dette au titre de l'obligation de paiement des loyers sur cette même durée présentée sur les lignes « Passifs de loyers courants » et « Passifs de loyers non courant » de l'état de la situation financière consolidée. Les passifs de loyers ne sont pas inclus dans la dette financière nette du Groupe.

Évaluation initiale

À la date de prise d'effet du contrat :

Le passif de loyer est comptabilisé pour un montant égal à la valeur actualisée des paiements de loyer fixe futurs relatifs à la durée estimée du contrat, telle que déterminée par le Groupe. Le taux utilisé afin d'actualiser la dette de loyer à l'origine est présenté en note 1.2.3.

Les loyers fixes futurs incluent la réévaluation éventuelle de loyer correspondant à un index ou un taux de croissance contractuellement établi. Ils peuvent également inclure la valeur d'une option d'achat ou l'estimation de pénalités de fin de contrat anticipée, lorsque Mercialys est raisonnablement certain d'exercer de telles options. En outre, les paiements fixes incluent la déduction des éventuels avantages incitatifs à la location à recevoir à la date d'effet du contrat de location.

L'actif relatif au droit d'utilisation correspond à la valeur du passif de loyer diminuée des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur, et augmentée de loyers payés d'avance, des coûts directs initiaux ainsi qu'une estimation des coûts de remise en état lorsque ceux-ci font l'objet d'obligations contractuelles.

Évaluation ultérieure

Le passif de loyer est comptabilisé au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

L'évolution de la dette liée au contrat de location est la suivante :

- Elle est augmentée à hauteur des charges d'intérêts déterminées par application du taux d'actualisation à la dette, à l'ouverture de la période. Cette charge d'intérêt est enregistrée au compte de résultat dans les « autres charges financières » ;
- Et diminuée du montant des paiements de loyers effectués.

Les flux de trésorerie relatifs aux paiements du principal du passif de loyers ainsi que des intérêts associés sont présentés dans les activités liées aux opérations de financement dans l'état des flux de trésorerie consolidés.

Outre les cas de modifications de contrats, une réévaluation de la dette est effectuée en contrepartie de l'actif droit d'utilisation dans les situations suivantes :

- En cas de révision de la durée du contrat ;
- En cas de modification relative à l'évaluation du caractère raisonnablement certain (ou non) de l'exercice d'une option d'achat ;
- En cas de changement du montant de paiement attendu au titre de la garantie de valeur résiduelle octroyée au bailleur ;
- En cas de changement des loyers variables basés sur un taux ou un index et ce, lorsque l'ajustement du taux ou de l'indice prend effet (c'est-à-dire lorsque les loyers sont effectivement modifiés).

Dans les deux premiers cas, la dette est réévaluée en utilisant un taux d'actualisation révisé à la date de réévaluation. Dans les deux derniers cas, le taux d'actualisation utilisé lors de l'évaluation initiale est inchangé.

Le droit d'utilisation est évalué selon le modèle du coût et amorti, à partir de la date d'effet du contrat, sur la durée du bail estimée. Ceci génère une charge d'amortissement linéaire au compte de résultat. En outre, il est diminué le cas échéant de toute perte de valeur conformément à la norme IAS 36 et il est réajusté en cas de réévaluation du passif de loyers.

Dans le cas d'une rupture anticipée de contrat, tout écart résultant de la décomptabilisation du passif de loyer et du droit d'utilisation est comptabilisé au compte de résultat dans les autres produits opérationnels ou autres charges opérationnelles.

Estimation de la durée des contrats de location

La durée de location correspond à la période exécutoire du contrat (c'est-à-dire la durée pendant laquelle le contrat est non résiliable par le bailleur ainsi qu'à l'ensemble des renouvellements possibles prévus au contrat à la main exclusive du preneur) et tient compte des options de résiliation et de renouvellement dont l'utilisation par le Groupe est raisonnablement certaine.

Dans l'estimation de cette durée raisonnablement certaine, le Groupe prend en compte l'ensemble des caractéristiques liées aux actifs loués (emplacement, bureaux, nature immobilière ou mobilière, l'horizon économique d'utilisation…). Généralement, la durée retenue relative aux baux correspond à la date initiale du contrat.

De manière plus spécifique, pour les baux commerciaux (3-6-9) et conformément à la position publiée par l'ANC le 16 février 2018, le Groupe reconnaît comme durée exécutoire à la date de début du contrat de location une durée de 9 ans.

Par ailleurs, certains contrats de location comportent des clauses de tacite reconduction. Pour ces contrats, le Groupe est dans l'impossibilité de déterminer de manière fiable la durée de location estimée au-delà de son strict engagement contractuel qui se limite généralement à quelques mois.

Détermination du taux d'actualisation

Généralement, le taux d'actualisation utilisé pour calculer le passif de loyer est déterminé, pour chaque bien, en fonction du taux marginal d'endettement à la date de commencement du contrat. Ce taux correspond au taux d'intérêt qu'obtiendrait le preneur, au commencement du contrat de location, pour emprunter sur une durée avec une garantie et dans un environnement économique similaires, les fonds nécessaires à l'acquisition de l'actif.

Contrats de location de biens de courte durée et de biens portant sur des actifs de faible valeur

Le Groupe a choisi d'appliquer l'une des exemptions proposées par la norme sur les contrats de location de biens de courte durée (inférieure ou égale à 12 mois à compter de la date d'origine du contrat).

Les loyers relatifs à ces contrats sont présentés en charges opérationnelles dans le compte de résultat consolidé au même titre que les loyers variables qui ne sont pas inclus dans l'évaluation initiale du passif de loyer. Les flux de trésorerie liés aux paiements de ces contrats sont quant à eux présentés dans les flux de trésorerie générés par l'activité de l'état des flux de trésorerie consolidés.

En tant que bailleur

Lorsque le Groupe agit en tant que bailleur, il détermine au début du bail si chaque bail est un contrat de location-financement ou s'il s'agit d'un contrat de location simple.

S'agissant d'opérations de location-financement, elles sont assimilées à une vente d'immobilisation au locataire financée par un crédit accordé par le bailleur qui conduit le Groupe à :

- Décomptabiliser du bilan l'immobilisation louée ;
- Constater une créance financière classée en « actifs financiers au coût amorti » et présentée en « autres actifs courants » et « autres actifs non courants » dans l'état de la situation financière consolidée, pour une valeur égale à la valeur actualisée au taux implicite du contrat des paiements de location à recevoir au titre du contrat de location, majorée de toute valeur résiduelle non garantie revenant au Groupe ;
- Décomposer les produits correspondant aux loyers entre d'une part les intérêts reconnus au compte de résultat consolidé dans les autres produits financiers et d'autre part l'amortissement du capital qui vient réduire le montant de la créance.

S'agissant d'opérations de location simple, le bailleur présente les biens loués parmi les « immobilisations corporelles » à l'actif de son bilan et comptabilise les loyers perçus en tant que produits, sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location, dans la catégorie « revenus locatifs » du compte de résultat consolidé.

9.1 Preneur

Les informations relatives à ces contrats de location sont présentées ci-après.

9.1.1 Informations relatives au bilan

Composition et variation des actifs au titre de droits d'utilisation

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Total
Au 1er janvier 2019	**-**	**-**	**-**
Retraitements liés à la norme IFRS 16	4 129	7 114	11 243
Dotations aux amortissements	(236)	(1 025)	(1 262)
AU 31 DÉCEMBRE 2019	**3 892**	**6 089**	**9 981**

9.1.2 Informations relatives au compte de résultat

Les montants reconnus au compte de résultat sur l'exercice au titre des contrats exclus des passifs de loyers s'élèvent à 424 milliers d'euros et concernent principalement à des contrats de faible valeur//a des contrats de courte durée.

Au 31 décembre 2019, le Groupe est engagé dans des contrats de location à court terme pour un montant de 959 milliers d'euros.

La charge d'amortissements sur actifs au titre de droits d'utilisation est présentée en note 6.6, p. 137, et les intérêts financiers sur les passifs de loyers en note 4.4, p. 134.

9.1.3 Informations relatives au tableau des flux de trésorerie

Le montant total décaissé sur l'exercice au titre des contrats de location s'élève à 644 milliers d'euros.

Note 10 Autres actifs non courants

PRINCIPE COMPTABLE

Les actifs non courants sont essentiellement constitués des actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction ; en substance, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail, s'analyse comme un complément de loyer payable en nature et est étalé sur la durée du bail. À l'échéance, lors de la remise de l'actif par le locataire, ce compte de produits à recevoir est soldé par un compte d'immobilisations. Les échéances étant à l'origine supérieures à un an, le montant est actualisé.

(en milliers d'euros)	Total	Actifs financiers à la JV par les autres éléments du résultat global (1)	Baux à construction	Cautions immobilières	Actifs de couverture non courants (2)	Prêts et intérêts	Charges constatées d'avance
Au 1er janvier 2018	**36 258**	**10 855**	**6 514**	**22**	**12 985**	**5 882**	**-**
Augmentation	8 098	-	-	222	-	7 876 (3)	-
Variation juste valeur	3 134	(4 552)	-	-	7 686	-	-
Diminution	(2)	(2)	-	-	-	-	-
Actualisation/Désactualisation	(716)	-	(696)	-	-	(20)	-
Au 31 décembre 2018	**46 773**	**6 302**	**5 819**	**243**	**20 670**	**13 738**	**-**
Augmentation	27	-	-	1	-	27	-
Variation juste valeur	17 354	(3 326)	-	-	20 680	-	-
Diminution	(13 231)	-	(2 265)	-		(10 966)	-
Actualisation/Désactualisation	311	-	331	-	-	(20)	-
Autres reclassements et autres mouvements	635	-	-	-	-	-	635
31 DÉCEMBRE 2019	**51 867**	**2 976**	**3 885**	**244**	**41 350**	**2 778**	**635**

(1) Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont essentiellement composés des titres de l'OPCI UIR II. Cette OPCI est détenue à 80,01 % par Union Investment et 19,99 % par Mercialys. Elle exploite un actif à Pessac qui lui procure des revenus locatifs. UIR II a également versé un dividende de 276 milliers d'euros à fin décembre 2019 (note 6.3, p. 136).

(2) Les dérivés actifs de couverture de juste valeur (couverture du risque de taux d'intérêt) arrivent à échéance le 31 mars 2023, 27 février 2026 et 3 novembre 2027 (note 14.2.3, p. 153).

(3) En 2018 l'augmentation de 7,9 millions d'euros correspondait principalement au complément de prêt octroyé par Mercialys à la SCI Rennes Anglet et en 2019, la diminution de 11 millions d'euros correspond au remboursement de ce prêt. (note 24.11, p. 169)

Note 11 Dépréciation des actifs non courants

PRINCIPE COMPTABLE

La norme IAS 36 définit les procédures qu'une entreprise doit appliquer pour s'assurer que la valeur nette comptable de ses actifs (immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement) n'excède pas leur valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente.

La valeur recouvrable d'un actif est estimée chaque fois qu'il existe un indice montrant que cet actif a pu perdre de sa valeur.

Unité génératrice de trésorerie (UGT)

L'Unité Génératrice de Trésorerie est le plus petit groupe d'actifs qui inclut l'actif et dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes de celles générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Le Groupe définit l'UGT comme étant le centre (Grands centres régionaux ou centres locaux de proximité).

Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation est effectué chaque semestre. Une provision pour dépréciation des immeubles de placement est comptabilisée lorsqu'une expertise indique une juste valeur hors droit inférieure de plus de 5 % à la valeur nette comptable des actifs et que cet écart à la valeur nette comptable peut être considéré comme significatif.

Détermination de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre :

- la juste valeur diminuée des coûts, correspondant au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ;
- et la juste valeur hors droits déterminée par des experts indépendants, correspondant à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité. Elle est déterminée selon deux approches décrites en note 10.

Perte de valeur

Une perte de valeur est comptabilisée dès que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable. Les pertes de valeurs sont comptabilisées en charges dans « Autres charges opérationnelles ».

Dans certains cas le Groupe peut être amené à reprendre tout ou partie de cette perte de valeur comptabilisée les années précédentes.

Dépréciation sur immeubles de placement

Sur la base des expertises décrites en note 8, p. 140, des dépréciations sur immeubles de placement concernant principalement les sites d'Arles, de Tours la Riche et de Narbonne ont été comptabilisées à fin décembre 2019 pour 9,7 millions d'euros en autres charges opérationnelles.

Note 12 Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Créances clients et comptes rattachés	29 768	30 333
Dépréciations	(9 236)	(7 992)
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS	**20 532**	**22 341**

Les créances clients au 31 décembre 2019 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

Les créances clients font l'objet d'une analyse au cas par cas et sont le cas échéant dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture					Actifs dépréciés	
Créances clients et comptes rattachés *(en milliers d'euros)*	**Total**	**Retard n'excédant pas 3 mois**	**Retard compris entre 3 et 6 mois**	**Retard compris entre 6 et 12 mois**	**Retard supérieur à 12 mois**	**Total**	**Total**	**Total**
Au 31 décembre 2018	6 313	1 221	5 204	1 001	(169)	7 257	16 763	30 333
Au 31 décembre 2019 (Note 1.2.3)	**7 078**	**2 944**	**448**	**200**	**1 509**	**5 101**	**17 590**	**29 768**

Note 13 Autres actifs courants

PRINCIPE COMPTABLE

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

(en milliers d'euros)	Note	12/2019	12/2018
Avances et acomptes versés sur commandes		2 807	1 222
Créances sur immobilisations		2 110	1 253
Crédit de TVA		2 636	1 848
Autres créances diverses d'exploitation [1]		15 628	16 522
Charges constatées d'avance		3 262	4 610
Actifs financiers de couverture courants	14.2.4	10 149	23 992
AUTRES CRÉANCES		**36 594**	**49 448**

(1) Les autres créances diverses d'exploitation sont essentiellement composées de créances de TVA, notamment liées aux appels de fonds réalisés par le gestionnaire d'immeubles Sudeco.

Note 14 Structure financière

14.1 Résultat financier

14.1.1 Coût de l'endettement financier net

PRINCIPE COMPTABLE

Le coût de l'endettement financier net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement financier net pendant la période, y compris les produits et résultats de cession des équivalents de trésorerie ainsi que la charge d'intérêts attachés aux contrats de locations financements.

L'endettement financier net est composé des emprunts et des dettes financières incluant les dérivés faisant l'objet d'une comptabilité de couverture, diminué (i) de la trésorerie et équivalents de trésorerie, (ii) des dérivés dont la juste valeur est positive faisant l'objet d'une comptabilité de couverture portant sur les emprunts et dettes financières.

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Coût de la dette mise en place	(30 887)	(43 937)
Impact des instruments de couverture	8 706	12 239
Coût de l'endettement financier brut	**(22 180)**	**(31 697)**
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	190	430
PRODUIT DE LA TRÉSORERIE NETTE/ (COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET)	**(21 990)**	**(31 267)**

Le coût de la dette mise en place comprend notamment les charges d'intérêts sur les emprunts obligataires pour (26,2) millions d'euros pour l'exercice 2019 contre (40,6) millions d'euros pour l'exercice 2018.

14.1.2 Autres produits et charges financiers

PRINCIPE COMPTABLE

Il s'agit des produits et charges de nature financière qui ne font pas partie du coût de l'endettement financier net. Sont compris notamment dans cette rubrique : les commissions de non-utilisation, les frais liés à la dette bancaire non tirée, les dividendes reçus, les intérêts sur les comptes courants conclus avec des sociétés externes au groupe Mercialys et les résultats d'actualisation.

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Autres produits financiers	255	285
Produits financiers	**255**	**285**
Autres charges financières	(3 111)	(2 195)
Charges financières	**(3 111)**	**(2 195)**
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	**(2 856)**	**(1 910)**

En 2019 comme en 2018, les autres produits et charges financiers sont principalement composés des commissions de non-utilisation et de l'étalement des frais relatifs à la dette bancaire (RCF) non tirée pour (2,7) millions d'euros, et des intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

14.2 Actifs et passifs financiers

Suite à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 9 au 1er janvier 2018, le Groupe a revu son principe comptable relatif aux instruments financiers.

PRINCIPE COMPTABLE

Actifs financiers

Les actifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables à leur acquisition pour les instruments qui ne sont pas évalués à la juste valeur par le biais du résultat. Les coûts d'acquisition des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat sont enregistrés dans le compte de résultat.

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.

Le Groupe classe ses actifs selon trois catégories :

- coût amorti ;
- juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global (FVOCI) ;
- juste valeur par résultat.

Actifs financiers au coût amorti

Les actifs financiers sont évalués au coût amorti lorsqu'ils ne sont pas désignés à la juste valeur par le biais du compte de résultat, qu'ils sont détenus aux fins d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels, et qu'ils donnent lieu à des flux de trésorerie correspondant uniquement au remboursement du principal et aux versements d'intérêts (critère « SPPI »).

Ces actifs sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeurs. Les produits d'intérêts, dépréciations et profits et pertes résultant de la décomptabilisation sont enregistrés en résultat.

Cette catégorie inclut principalement les créances commerciales, les disponibilités ainsi que d'autres prêts et créances.

Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (OCI)

Cette catégorie comprend principalement les instruments de dette, des instruments de capitaux propres et les titres de participation non consolidés.

- Les instruments de dette sont évalués à la juste valeur par OCI s'ils ne sont pas désignés à la juste valeur par résultat et s'ils sont détenus aux fins d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels et à des fins de vente et qu'ils donnent lieu à des flux de trésorerie correspondant uniquement au remboursement du principal et aux versements d'intérêts (critère « SPPI »). Les produits d'intérêts et les dépréciations sont enregistrés en résultat. Les autres profits et pertes nets sont enregistrés en OCI. Lors de la décomptabilisation, les profits et pertes cumulés en OCI sont reclassés en résultat.
- Les instruments de capitaux propres qui ne sont pas détenus à des fins de transaction peuvent être évalués à la juste valeur par OCI. Le Groupe peut en faire le choix irrévocable, investissement par investissement. Les dividendes sont alors comptabilisés dans le résultat à moins qu'ils ne représentent clairement la récupération d'une partie du coût de l'investissement. Les autres profits et pertes sont comptabilisés en OCI et ne sont jamais reclassés en résultat. Le Groupe enregistre les titres de participation non consolidés de l'OPCI UIR II dans cette catégorie.

Actifs financiers à la juste valeur par le résultat

Tous les autres actifs qui ne sont pas classés comme étant au coût amorti ou à la juste valeur par OCI sont évalués à la juste valeur par résultat. Les profits et pertes nets, y compris les intérêts et dividendes perçus sont comptabilisés en résultat.

Cette catégorie comprend principalement les dérivés non qualifiés d'instruments de couverture.

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.

Décomptabilisation d'actifs financiers

Un actif financier est décomptabilisé dans les deux cas suivants :

- Les droits contractuels aux flux de trésorerie de l'actif ont expiré, ou,
- Ces droits contractuels ont été transférés à un tiers et ce transfert répond à certaines conditions :
  - si le cédant a transféré la quasi-totalité des risques et avantages, l'actif est décomptabilisé pour sa totalité ;
  - si le cédant a conservé la quasi-totalité des risques et avantages, l'actif reste comptabilisé au bilan pour sa totalité.

Passifs financiers

Définition

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.

Passifs financiers comptabilisés au coût amorti

Les emprunts et autres passifs financiers au coût amorti sont évalués à l'émission à la juste valeur de la contrepartie reçue, puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE). Les frais de transaction, primes d'émission et les primes de remboursement directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier viennent en diminution de la valeur de ce passif financier. Les frais sont ensuite amortis actuariellement sur la durée de vie du passif, selon la méthode du TIE.

Au sein du Groupe, certains passifs au coût amorti et notamment les emprunts font l'objet d'une comptabilité de couverture.

Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Ils représentent les instruments dérivés (voir ci-dessous). Ils sont évalués à la juste valeur et les variations de juste valeur sont comptabilisées par le compte de résultat.

Instruments dérivés

Les instruments dérivés figurent au bilan à la juste valeur.

Dérivés qualifiés de couverture : comptabilisation et présentation

Le Groupe utilise la possibilité offerte par la norme IFRS 9 d'appliquer la comptabilité de couverture :

- en cas de couverture de juste valeur (emprunt à taux fixe swappé à taux variable par exemple), la dette est comptabilisée pour sa juste valeur à hauteur du risque couvert et toute variation de juste valeur est inscrite en résultat. La variation de la juste valeur du dérivé est comptabilisée en compte de résultat. Si la couverture est parfaitement efficace, les deux effets se neutralisent parfaitement ;
- en cas de couverture de flux de trésorerie (emprunt à taux variable swappé à taux fixe par exemple), la variation de la juste valeur du dérivé est inscrite en résultat pour la part inefficace et en autres éléments du résultat global pour la part efficace avec reprise en résultat symétriquement à la comptabilisation des flux couverts et dans la même rubrique que l'élément couvert : résultat financier.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- la relation de couverture est clairement définie et documentée à sa date de mise en place ; et
- l'efficacité de la couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure.

14.2.1 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Trésorerie	21 924	277 005
Équivalents de trésorerie	50 101	100 101
Trésorerie brute	**72 024**	**377 106**
Concours bancaires courants	(12)	(60)
TRÉSORERIE NETTE DES CONCOURS BANCAIRES	**72 012**	**377 046**

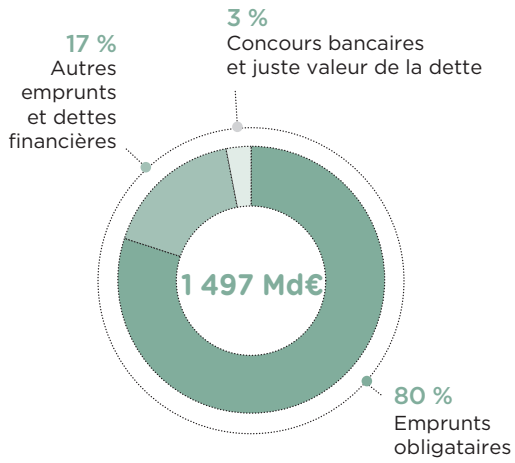
14.2.2 Dettes financières

La dette financière nette comprend les emprunts et dettes financières incluant la juste valeur de la dette diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie et des dérivés actifs de couverture de juste valeur.

La dette financière nette s'élève à (1 373,2) millions d'euros au 31 décembre 2019 et (1 478,2) millions d'euros au 31 décembre 2018 et comprend les éléments suivants :

	12/2019			12/2018		
(en milliers d'euros)	Part non courante	Part courante	Total	Part non courante	Part courante	Total
Emprunts obligataires	(1 189 037)	(11 389)	(1 200 425)	(1 184 719)	(506 428)	(1 691 146)
Autres emprunts et dettes financières	-	(250 000)	(250 000)	-	(183 000)	(183 000)
Concours bancaires	-	(12)	(12)	-	(60)	(60)
Juste valeur de la dette	(45 908)	(242)	(46 150)	(24 280)	(1 451)	(25 731)
Dettes financières brutes	**(1 234 944)**	**(261 643)**	**(1 496 588)**	**(1 208 999)**	**(690 939)**	**(1 899 938)**
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	41 350	10 043	51 393	20 670	23 985	44 656
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	72 024	72 024	-	377 106	377 106
Trésorerie active et autres actifs financiers	**41 350**	**82 067**	**123 417**	**20 670**	**401 091**	**421 762**
DETTE FINANCIÈRE NETTE	**(1 193 594)**	**(179 577)**	**(1 373 171)**	**(1 188 329)**	**(289 847)**	**(1 478 176)**

RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES BRUTES



Les principaux flux qui ont impacté la variation de la dette financière sont notamment l'émission de billets de trésorerie nette des remboursements pour (67,0) millions d'euros (note 14.2.6, p. 154) ainsi que le remboursement à maturité de la souche obligataire pour 479,7 millions d'euros.

14.2.3 Emprunts obligataires

En mars 2019, Mercialys a réalisé le remboursement d'une souche obligataire à sa maturité pour 479,5 millions d'euros.

En février 2018, Mercialys avait réalisé une nouvelle émission obligataire d'un montant de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,80 % et à maturité février 2026.

Au 31 décembre 2019, le montant des financements obligataires s'élève à 1 200 millions d'euros répartis en 3 souches :

- une émission obligataire d'un montant de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,80 % et à maturité février 2026 ;
- une souche obligataire de 750 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,787 %, avec une maturité de 8 ans et 4 mois (échéance en mars 2023) ;
- une souche obligataire de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2 %, avec une maturité de 10 ans (échéance en novembre 2027).

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (*pari passu*), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (*negative pledge*) et défaut croisé (*cross default*). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le *rating downgrade* est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en *non-investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà *non-investment grade*, dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la société.

14.2.4 Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de *swaps* afin de lui permettre de se couvrir contre le risque de taux d'intérêt.

La structure de la dette de Mercialys après couverture se décompose à fin décembre 2019 en 86 % de dette à taux fixe et 14 % de dette à taux variable, après opération de couverture.

Ces instruments de couverture sont comptabilisés selon la méthode de couverture de juste valeur.

14.2.5 Lignes de crédit confirmées

À fin décembre 2019, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 410 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 225 millions d'euros à échéance décembre 2022 ;
- cinq lignes bancaires confirmées pour un montant total de 150 millions d'euros, de maturité comprise entre juillet 2021 et décembre 2022 ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 millions d'euros, à maturité décembre 2021.

14.2.6 Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros avait été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé, depuis 2014. L'encours de billets de trésorerie s'élève, au 31 décembre 2019, à 250 millions d'euros. Il s'élevait à 183,0 millions d'euros à fin décembre 2018.

14.2.7 Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de ratios financiers présentés ci-dessous :

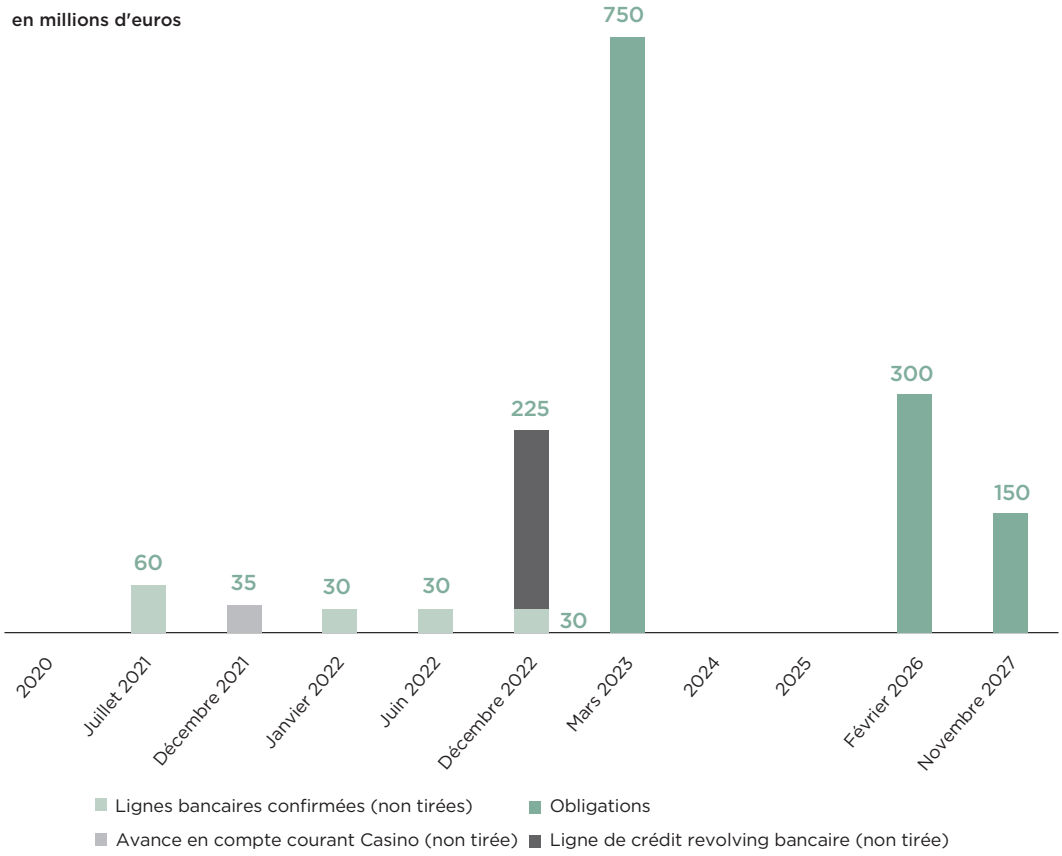
- LTV (*Loan To Value*) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence) < 50 %, à chaque arrêté ;

  Un covenant inférieur à 55 % s'applique sur 60 % des lignes bancaires confirmées. Le solde de ces lignes impliquant un covenant de LTV inférieur à 50 % ;
- ICR (*Interest Coverage Ratio*) : EBITDA [(1)] consolidé/Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;
- Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits < 20 % à tout moment ;
- Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits > 1 milliard d'euros à tout moment ;
- Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	12/2019	12/2018
LTV (*Loan To Value*)	<50 %	39,5 %	40,8 %
ICR (*Interest Coverage Ratio*)	>2	7,4x	5,0x

Au 31 décembre 2019, les deux autres covenants contractuels (Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE OBLIGATAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2019 ET RESSOURCES FINANCIÈRES NON TIRÉES



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

Note 15 Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2019 et 2018, les dettes fournisseurs sont principalement composées de factures non parvenues et de l'encours fournisseur Sudeco (gestionnaire des immeubles pour le compte de Mercialys ; Sudeco est une filiale du groupe Casino).

Note 16 Autres dettes courantes et dette d'impôt

PRINCIPE COMPTABLE

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ». Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de douze mois.

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 357	12 456
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 379	2 297
Dettes fiscales et sociales	7 931	8 601
Dettes diverses	2 476	2 479
Produits constatés d'avance	5 400	7 386
Autres dettes courantes	**27 542**	**33 218**
Dettes d'impôt exigible courantes	474	49
Dettes d'impôt exigible courantes	**474**	**49**

Au 31 décembre 2019 comme au 31 décembre 2018, les dettes sur immobilisations portaient sur la constatation des factures non parvenues en fin d'exercice. Les produits constatés d'avance sont relatifs aux étalements des droits d'entrée.

Note 17 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments

17.1 Actifs financiers

Au 31 décembre 2019

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Instruments de couverture comptable	Prêts et créances	Actifs financiers à la JV par le biais des autres éléments du résultat global	Juste valeur
Autres actifs non courants	51 867	4 129	47 738	41 350	3 413	2 976	51 867
Créances clients	20 532	-	20 532	-	20 532	-	20 532
Autres actifs courants	36 594	13 937	22 657	10 149	12 506	-	36 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie	72 024	-	72 024	-	72 024	-	72 024

Les principales méthodes d'évaluation retenues sont les suivantes : la juste valeur de la trésorerie, des créances clients et autres actifs financiers courants est assimilée à leur valeur comptable au bilan, compte tenu des échéances courtes de paiement de ces créances.

Les méthodes d'évaluation de la juste valeur retenues relatives aux actifs disponibles à la vente, aux dérivés, ainsi qu'à la trésorerie et équivalent de trésorerie sont décrites dans la note 18, p. 157.

Au 31 décembre 2018

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Instruments de couverture comptable	Prêts et créances	Actifs financiers à la JV par le biais des autres éléments du résultat global	Juste valeur
Autres actifs non courants	46 773	6 062	40 711	20 670	13 738	6 302	46 773
Créances clients	22 341	-	22 341	-	22 341	-	22 341
Autres actifs courants	49 448	16 612	32 835	23 992	8 842	-	49 448
Trésorerie et équivalents de trésorerie	377 106	-	377 106	-	377 106	-	377 106

17.2 Passifs financiers

Au 31 décembre 2019

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(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	1 200 425	-	1 200 425	-	-	1 200 425	1 220 425
Autres emprunts et dettes financières [1]	250 000	-	250 000	-	-	250 000	250 000
Passifs de loyers	10 599	-	10 599	-	-	10 599	10 599
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	46 150	-	46 150	-	46 150	-	46 150
Dépôt et cautionnements	21 502	-	21 502	-	-	21 502	21 502
Dettes fournisseurs	13 839	-	13 839	-	-	13 839	13 839
Autres dettes non courantes	12 939		12 939		12 939		12 939
Autres dettes courantes	27 542	8 145	19 397	-	-	19 397	27 542
Concours bancaires courants	12	-	12	-	-	12	12

(1) Les autres emprunts et dettes financières correspondent aux billets de trésorerie (note 14.2.6, p. 154).

Au 31 décembre 2018

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(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	1 691 146	-	1 691 146	-	-	1 691 146	1 640 146
Autres emprunts et dettes financières	183 000	-	183 000	-	-	183 000	183 000
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	25 731	-	25 731	-	25 731	-	25 731
Dépôt et cautionnements	22 081	-	22 081	-	-	22 081	22 081
Dettes fournisseurs	14 769	-	14 769	-	-	14 769	14 769
Autres dettes non courantes	3 580	-	3 580	-	3 580	-	3 580
Autres dettes courantes	33 218	9 975	23 243	-	-	23 243	33 218
Concours bancaires courants	60	-	60	-	-	60	60

Note 18 Hiérarchie des justes valeurs

La norme distingue trois catégories de classification des instruments financiers à partir des deux modes de valorisation utilisés (prix cotés et techniques de valorisation). Le Groupe s'appuie sur cette classification pour exposer les caractéristiques des instruments financiers comptabilisés au bilan à la juste valeur en date d'arrêté :

- niveau 1 : instruments financiers faisant l'objet de cotations sur un marché actif ;
- niveau 2 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables ;
- niveau 3 : instruments financiers dont tout ou partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

Les tableaux ci-dessous présentent les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur, selon les trois hiérarchies suivantes :

Au 31 décembre 2019

(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 à la juste valeur pas le biais des autres éléments du résultat global	2 976	2 976	-	-	2 976
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	51 393	51 393	-	51 393	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants)	107	107	-	107	-
Équivalents de trésorerie	72 024	72 024	72 024	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 200 425	1 220 425	1 220 425	-	
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	13 096	13 096	-	13 096	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	46 150	46 150	-	46 150	-

Au 31 décembre 2018

(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 à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	6 302	6 302	-	-	6 302
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	44 656	44 656	-	44 656	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants)	7	7	-	7	-
Équivalents de trésorerie	377 106	377 106	377 106	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 691 146	1 640 146	1 640 146	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	3 596	3 596	-	3 596	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	25 731	25 731	-	25 731	-

18.1 Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat global sont principalement constitués de parts de l'OPCI dont la juste valeur est déterminée sur la base de leur valeur liquidative. Il s'agit d'une évaluation de niveau 3.

18.2 Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés font l'objet d'une évaluation externe sur la base de techniques d'évaluations usuelles de ce type d'instruments. Les modèles d'évaluation intègrent les paramètres observables de marché (notamment la courbe des taux) et la qualité de contrepartie. Ces évaluations à la juste valeur sont généralement de catégorie 2.

18.3 Emprunt obligataire

La juste valeur a été déterminée pour l'emprunt obligataire coté sur la base du dernier cours de Bourse à la date de clôture. Il s'agit d'une évaluation de niveau 1.

Note 19 Gestion des risques financiers

19.1 Risque de crédit

L'exposition au risque de crédit du Groupe est le risque de perte financière dans le cas où un client (les locataires) ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles.

L'exposition de Mercialys au risque de crédit est influencée par le profil statistique de la clientèle. Les locataires remettent, à la signature des contrats de bail, des sécurités financières sous forme de dépôts de garantie ou cautionnement représentant généralement trois mois de loyer.

Au 31 décembre 2019, les créances clients s'élèvent à 22,0 millions d'euros (note 12, p. 149). Le client principal du Groupe, Distribution Casino France, qui est une partie liée, représente 18,3 % des loyers facturés du Groupe au 31 décembre 2019. La structure des autres clients est fortement atomisée.

19.2 Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours des liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, sans encourir des pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Mercialys n'a pas de risque de liquidité à court terme. Au 31 décembre 2019, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 72 012 milliers d'euros.

Le Groupe dispose de lignes bancaires pour un montant de 375 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2019) et d'une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2019).

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2019, pour leur montant nominal y compris les intérêts et sans tenir compte de l'actualisation.

Au 31 décembre 2019

	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	271 803	21 803	21 803	780 203	469 800	1 565 410	1 450 425
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	34 681	-	-	21 502	-	56 183	56 183
Passifs de loyers	959	985	1 013	980	6 662	10 599	10 599
Instruments financiers passifs non dérivés :							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	16 140	15 489	14 629	16 580	7 214	70 052	-
Contrats dérivés – payés	(7 909)	(8 468)	(8 245)	(3 750)	(3 338)	(31 710)	
Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)	**8 231**	**7 021**	**6 384**	**12 830**	**3 876**	**38 342**	

Au 31 décembre 2018

	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	704 290	21 803	21 803	793 605	478 200	2 019 700	1 874 146
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	38 072	-	-	22 081	-	60 153	60 153
Instruments financiers passifs non dérivés :							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	29 451	14 102	12 362	23 938	8 261	88 116	
Contrats dérivés – payés	(8 287)	(6 426)	(6 354)	(13 345)	(12 360)	(46 772)	
Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)	**21 164**	**7 676**	**6 008**	**10 593**	**(4 099)**	**41 344**	

19.3 Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition du Groupe au risque de taux résulte des emprunts décrits en note 14, p. 150. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux).

Le risque de hausse des taux d'intérêt doit être analysé dans le cadre de la politique de couverture mise en place par Mercialys au travers d'instruments financiers dérivés. Une analyse de sensibilité est présentée ci-après.

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 2019 et 2018.

Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux).

ÉVALUATION DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT :

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Concours bancaires courants	12	60
Total dette à taux variable (hors intérêts courus) (1)	**12**	**60**
Équivalent de trésorerie	50 101	100 101
Disponibilités	21 924	277 005
Total actif	**72 024**	**377 106**
Position nette avant gestion	**(72 024)**	**(377 106)**
Instruments dérivés	210 000	685 000
Position nette après gestion	**137 975**	**307 894**
Position nette à renouveler	137 975	307 894
Variation de 1 %	1 380	3 079
Durée moyenne restant à courir d'ici à la fin de l'exercice	1	1
Variation des frais financiers	1 380	3 079
Coût d'endettement	21 991	31 267
Impact variation frais financiers/charges financières	**6,27 %**	**9,85 %**

(1) L'échéance des actifs et des dettes à taux révisable est celle de la révision du taux. Les éléments de la dette non exposés aux risques de taux, essentiellement les intérêts non courus non échus ne sont pas inclus dans ce calcul.

ÉVALUATION DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT SUR LES INSTRUMENTS DÉRIVÉS :

Critères de sensibilité	Impact en résultat avant impôt *(en milliers d'euros)*
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêts	(4 478)
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêts	4 167

Note 20 Capitaux propres et résultat par action

PRINCIPE COMPTABLE

Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique des caractéristiques de chaque instrument émis par le Groupe.

Les frais (lorsqu'éligibles) directement attribuables aux opérations de capital ou sur instruments de capitaux propres sont comptabilisés, nets d'impôt, en diminution des capitaux propres. Les autres frais sont portés en charges de l'exercice.

Les actions propres sont enregistrées à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres est inscrit directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession, nettes de l'effet d'impôt attaché, n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

20.1 Capital social

Au 31 décembre 2019, le capital social s'élève à 92 049 169 euros. Il est composé de 92 049 169 actions entièrement libérées de valeur nominale de 1 euro.

(en nombre d'actions)	12/2019	12/2018
Début d'exercice	92 049 169	92 049 169
Fin d'exercice	**92 049 169**	**92 049 169**

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Début d'exercice	92 049	92 049
Fin d'exercice	**92 049**	**92 049**

Au 31 décembre 2019, le nombre d'actions propres s'élève à 296 302 représentant 3 601 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à (281) milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

Au 31 décembre 2018, le nombre d'actions propres s'élevait à 381 424 représentant 4 975 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à 598 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

20.2 Gestion du capital

La politique du Groupe consiste à maintenir une base de capital solide, afin de préserver la confiance des investisseurs, des créanciers et du marché et de soutenir le développement futur de l'activité. Le Groupe prête attention au nombre et à la diversité des actionnaires, au rendement des capitaux propres totaux et au niveau des dividendes versés aux porteurs d'actions et à la liquidité du titre.

Occasionnellement, le Groupe achète ses propres actions sur le marché. Ces actions sont acquises notamment en vue d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres, de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de couvrir les plans d'options d'achat et/ou de souscription d'actions consentis aux salariés et aux mandataires sociaux, de les attribuer gratuitement aux salariés et aux dirigeants.

Ni la société, ni ses filiales ne sont soumises, en vertu de règles extérieures, à des exigences spécifiques externes en matière de capital.

20.3 Résultat par action

PRINCIPE COMPTABLE

Le résultat par action de base est calculé sur le nombre moyen d'actions pondéré selon la date de création des actions au cours de l'exercice, déduction faite des actions propres.

Le résultat par action dilué est calculé selon la méthode du rachat d'actions (*Treasury stock method*), qui au dénominateur, rajoute au nombre basique d'actions, le nombre d'actions potentielles qui résulteront de la conversion ou de l'exercice des instruments dilutifs (bons de souscription, options), déduction faite des actions qui pourraient être rachetées au prix de marché avec les fonds recueillis de l'exercice des instruments concernés. Le prix de marché correspond au cours moyen de l'action sur l'exercice.

Les instruments de capitaux propres donnant accès au capital ne sont retenus dans le calcul que pour autant qu'ils aient un effet dilutif sur le résultat par action.

20.3.1 Résultat de base, part du Groupe

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Résultat net, part du Groupe	90 340	80 851
Nombre moyen pondéré		
• d'actions en circulation sur la période	92 049 169	92 049 169
• d'actions auto-détenues	(259 559)	(315 303)
Nombre total d'actions avant dilution	**91 789 610**	**91 733 866**
RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(EN EURO)*	**0,98**	**0,88**

20.3.2 Résultat dilué, part du Group

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Résultat net, part du Groupe	90 340	80 851
Nombre d'actions pondéré avant dilution	91 789 610	91 733 866
Nombre d'actions après dilution (1)	**91 789 610**	**91 733 866**
RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(EN EUROS)*	**0,98**	**0,88**

(1) Les actions gratuites attribuées faisaient partie du stock d'actions gratuites existant. Par conséquent, cette attribution n'a pas eu d'effet dilutif.

20.4 Paiement en actions

PRINCIPE COMPTABLE

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions réglés en instruments de capitaux propres accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période d'acquisition des droits. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé *in fine* est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

S'agissant des actions gratuites, la juste valeur est également déterminée en fonction des caractéristiques du plan, des données de marché lors de l'attribution et d'une hypothèse de présence à l'issue de la période d'acquisition des droits. Si le plan ne spécifie pas de conditions d'acquisition, la charge est comptabilisée entièrement dès que le plan est accordé, sinon la charge est constatée sur la période d'acquisition en fonction de la réalisation des conditions.

Depuis le 1er décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

Dates d'attribution	20/03/2017	27/04/2017	27/04/2017	26/04/2018	26/04/2018	26/4/2019	25/4/2019	25/04/2019	25/04/2019
Échéance de la période d'attribution	20/03/2020	27/04/2020	27/04/2020	26/04/2021	26/04/2021	26/04/2020	25/04/2022	25/04/2022	25/04/2021
Échéance de la période de conservation	20/03/2022	27/04/2022	27/04/2022	26/04/2023	26/04/2023	26/04/2020	25/04/2024	25/04/2024	25/04/2021
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	16,75	17,93	17,93	16,08	16,08	16,08	12,50	12,50	12,50
Nombre de bénéficiaires	11	2	3	2	7	112	2	7	104
Nombre d'actions attribuées à l'origine	12 283	41 750	14 562	46 959	26 496	9 744	45 621	23 109	4 160
Juste valeur de l'action gratuite en euros	9,64	5,04	5,04	7,91	7,91	13,89	6,57	6,21	10,29
Taux de performance retenu	83 %	67 %	67 %	88 %	88 %	100 %	133 %	133 %	100 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**6 945**	**41 750**	**10 279**	**46 959**	**26 496**	**6 090**	**45 621**	**20 739**	**3 320**

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à un critère de présence et à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus sont les suivants :

- Performance absolue et performance relative du TSR de l'action Mercialys ;
- Croissance organique moyenne sur 3 ans et TSR moyen sur 3 ans ;
- Croissance organique des revenus locatifs et croissance organique du FFO.

20.4.1 Plans d'attribution d'actions gratuites

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1er janvier 2018	**135 413**
Actions attribuées	83 199
Actions supprimées	(27 429)
Actions émises	(8 933)
Actions en circulation au 31 décembre 2018	**182 250**
Actions attribuées	72 890
Actions supprimées	(27 871)
Actions émises	(19 070)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2019	**208 199**

20.4.2 Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2019, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge comptabilisée en « charges de personnel » pour (205) milliers d'euros. En 2018, la charge relative aux plans d'actions s'élevait à (235) milliers d'euros comptabilisés en « charges de personnel ».

20.5 Intérêts ne donnant pas le contrôle

Informations financières résumées des principales filiales présentant des participations ne donnant pas le contrôle

Les informations présentées dans le tableau ci-dessous sont en conformité avec les normes IFRS, ajustées le cas échéant des réévaluations de juste valeur à la date de prise de contrôle ou perte de contrôle et des retraitements d'homogénéisation de principes comptables avec ceux du Groupe. Les montants sont présentés avant éliminations des comptes et opérations réciproques.

	2019		2018	
(en milliers d'euros)	**SAS Hyperthetis Participations**	**SAS Immosiris**	**SAS Hyperthetis Participations**	**SAS Immosiris**
% d'intérêts	51 %	51 %	51 %	51 %
Loyers nets	16 475	8 510	16 473	8 057
Résultat opérationnel	11 984	6 334	11 774	6 362
Impôt	(180)	(66)	(180)	(67)
Résultat net	**11 805**	**6 268**	**11 594**	**6 296**
Immeubles de placement	263 224	138 063	265 788	137 826
Actifs non courants	263 224	138 063	265 788	137 826
Créances clients	839	1 100	803	203
Autres actifs courants	1 650	380	523	888
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 888	1 972	1 088	2 446
Actifs courant	9 377	3 453	2 414	3 537
TOTAL ACTIFS	**272 601**	**141 516**	**268 203**	**141 363**
Capitaux propres	**272 069**	**140 323**	**267 877**	**140 174**
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle (§3.1.1.3, p 120)	133 314	68 758	131 260	68 685
Autres passifs non courants	-	857	-	845
Passifs non courants	**-**	**857**	**-**	**845**
Dettes fournisseurs	267	257	163	177
Autres passifs courants	266	78	163	167
Passifs courants	**533**	**336**	**326**	**344**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**272 603**	**141 516**	**268 203**	**141 363**

Note 21 Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2018, 91 714 589 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2018 (334 580 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,12 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Un acompte de 0,50 euro par action a été mis en paiement en 2018, et le solde du dividende de 0,62 euro par action a été versé le 2 mai 2019.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 56 863 milliers d'euros.

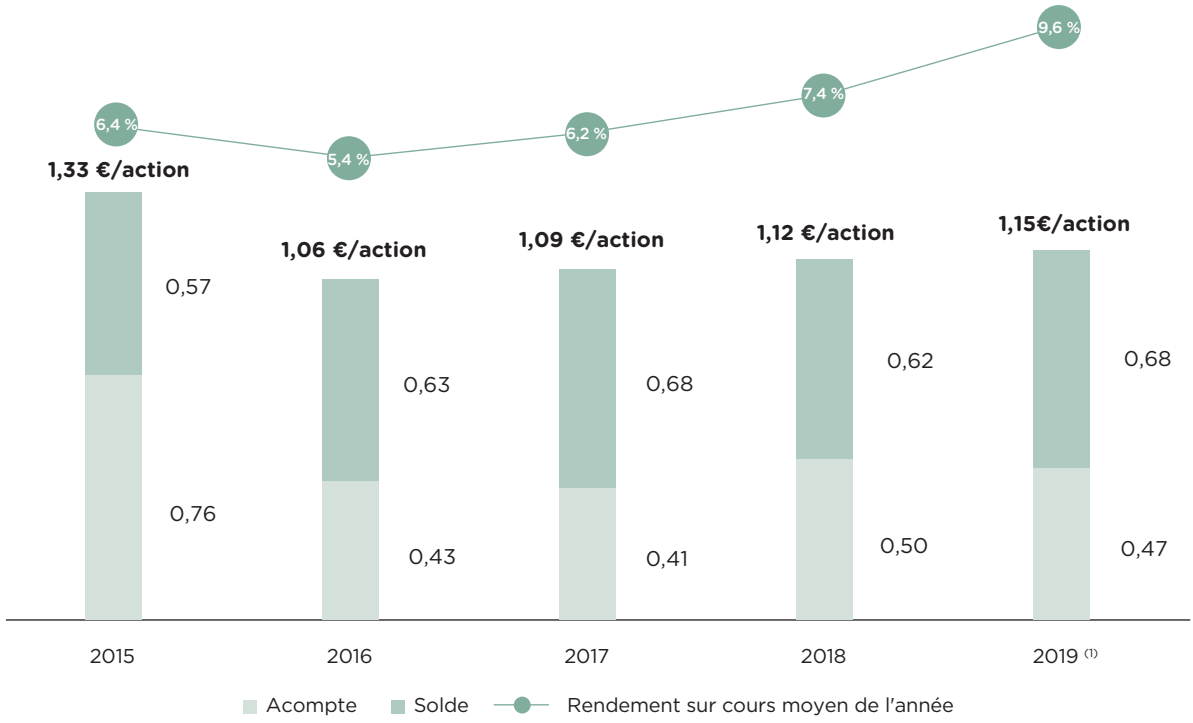
Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2018 s'est élevé à un montant total de 102 668 milliers d'euros.

Mercialys a également versé le 23 octobre 2019 un acompte sur dividende de 0,47 euro par action représentant un montant de 43 123 milliers d'euros.

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 23 avril 2020 le versement d'un dividende de 1,15 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,47 euro par action déjà versé en octobre 2019). Le dividende proposé est en hausse de + 2,7 % par rapport à 2018. La distribution correspond à 85 % du FFO 2019, et est conforme à l'objectif annoncé par Mercialys d'un dividende au moins stable dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2019. Le dividende offre un rendement de 5,8 % sur l'ANR triple net EPRA de 20,01 euros par action à fin 2019 et de 9,3 % sur le cours de clôture annuel.

Le détachement du coupon interviendra le 27 avril 2020, le dividende étant payé le 29 avril 2020.

Ce versement correspond à la distribution de 95 % du résultat récurrent fiscal hors plus-values, tel que fixé par le statut SIIC (soit 0,84 euro par action), des plus-values distribuables au titre des cessions réalisées en 2019 (soit 0,11 euro par action), et de 0,20 euro par action de résultat exonéré inscrit au bilan de la Société.



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale qui se tiendra le 23 avril 2020

Note 22 Provisions

PRINCIPE COMPTABLE

Engagements de retraite et assimilés

Les sociétés du Groupe participent à la constitution de différents types d'avantages au personnel de leurs salariés.

Dans le cadre de régimes à cotisations définies, le Groupe n'a pas d'obligation d'effectuer des versements supplémentaires en sus des cotisations déjà versées à un fonds, si ce dernier n'a pas suffisamment d'actifs pour servir les avantages correspondant aux services rendus par le personnel pendant la période en cours et les périodes antérieures. Pour ces régimes, les cotisations sont inscrites en charges lorsqu'elles sont encourues. Les régimes à cotisations définies correspondent aux régimes généraux et complémentaires de la sécurité sociale.

Les autres régimes sont les régimes à prestations définies concernent les indemnités de départ à la retraite. Dans le cadre de ces régimes, les engagements sont évalués suivant la méthode des unités de crédit projetées sur la base des conventions ou des accords en vigueur dans chaque société. Selon cette méthode, chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations et chaque unité est évaluée séparément pour obtenir l'obligation finale. Cette obligation est ensuite actualisée. Ces régimes et les indemnités de fin de contrat font l'objet d'une évaluation actuarielle par des actuaires indépendants chaque année pour les régimes les plus importants et à intervalles réguliers pour les autres régimes. Ces évaluations tiennent compte notamment du niveau de rémunération future, de la durée d'activité probable des salariés, de l'espérance de vie et de la rotation du personnel.

Les gains et pertes actuariels résultent des modifications d'hypothèses et de la différence entre les résultats estimés selon les hypothèses actuarielles et les résultats effectifs. Ces écarts sont comptabilisés en autres éléments du résultat global pour l'ensemble des écarts actuariels portant sur des régimes à prestations définies.

Le coût des services passés, désignant l'accroissement d'une obligation suite à l'introduction d'un nouveau régime ou d'une modification d'un régime existant, est comptabilisé immédiatement en charges.

Les charges relatives à ce type de régimes sont comptabilisées en résultat opérationnel (coûts des services rendus, de la période et passés, réductions et règlements) et en « Autres produits et charges financiers » (coûts financiers).

La provision comptabilisée au bilan correspond à la valeur actualisée des engagements ainsi évalués.

Autres provisions

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus.

22.1 Décomposition et variations

Mouvements *(en milliers d'euros)*	Autres provisions	Provisions Retraite	Provisions Médaille du Travail	Total
Au 1er janvier 2018	**6 265**	**804**	**54**	**7 122**
Dotations	3 578	72	2	3 653
Reprises	(2 244)	-	-	(2 244)
Autres variations (1)	-	70	-	70
Au 31 décembre 2018	**7 600**	**945**	**56**	**8 601**
Dotations	4 701	59	3	4 763
Reprises	(1 319)	-	-	(1 319)
Autres variations (1)	-	4	-	4
AU 31 DÉCEMBRE 2019	**10 982**	**1 008**	**59**	**12 048**

(1) Les autres variations correspondent principalement aux entrées de périmètre et aux écarts actuariels.

Les autres provisions enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques liés à l'activité.

Les montants constatés de ces provisions ne diffèrent pas significativement des charges réellement supportées en contrepartie.

Les reprises de 1 319 milliers d'euros à fin décembre 2019 correspondent pour 703 milliers d'euros à des provisions qui étaient devenues sans objet.

22.2 Principales hypothèses retenues pour la détermination du montant des engagements relatifs aux régimes à prestations définies

Les plans relevant des régimes à prestations définies sont exposés aux risques de taux d'intérêt, de taux d'augmentation des salaires et de taux de mortalité.

Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation des engagements sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	12/2019	12/2018
Taux d'actualisation	0,6 %	1,7 %
Taux de croissance attendu des salaires	1,0 %	1,9 %
Âge de départ à la retraite	64 ans	64 ans

Le taux d'actualisation est déterminé en référence à l'indice Bloomberg 15 ans sur des composites AA.

Les tables de mortalité référence TGH05 et TGF05 sont utilisées pour le calcul.

Note 23 Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

23.1 Engagements liés à l'activité courante

23.1.1 Engagements reçus

23.1.1.1 Cautions bancaires reçues

- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2019, elles s'élèvent à 9 281 milliers d'euros contre 6 941 milliers d'euros au 31 décembre 2018 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 26 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 1 246 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

23.1.1.2 Convention de Partenariat

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de Partenariat. La nature de cet engagement est détaillée en note 24, p. 167.

23.1.2 Engagements donnés

Garantie locative Poitiers

Mercialys a accordé une garantie locative portant sur l'hypermarché de Poitiers et s'est engagé à verser les loyers de la deuxième période triennale (du 30 juin 2020 au 29 juin 2023) en cas de départ de DCF à l'issue de la première triennale.

DCF n'ayant pas signifié de congé avant le 28/12/2019, il n'existe plus de faculté d'exercer l'échéance triennale compte tenu des délais de préavis. La garantie locative est ainsi éteinte.

Garantie locative Fontaine-Lès-Dijon

Garantie locative sur la seconde triennale du bail de l'hypermarché (du 17 juillet 2020 au 16 juillet 2023) en cas de départ de DCF à l'issue de la première triennale. Cette garantie locative accordée par les vendeurs Mercialys et Fiso est constituée dans un protocole *ad hoc* entre les parties.

DCF n'ayant pas signifié de congé avant le 18/01/2020, il n'existe plus de faculté d'exercer l'échéance triennale compte tenu des délais de préavis. La garantie locative est ainsi éteinte.

Engagement dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthetis Participations

Dans le cadre de la cession des 49 % de la SAS Hyperthetis Participations, Mercialys dispose d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti et exerçable à sa main en 2022.

Ce prix minimum garanti sera égal au montant le plus élevé entre l'ANR et un TRI pour l'intégralité des titres de la société sous option et au montant le plus élevé entre la juste valeur d'expertise et un TRI pour les actifs immobiliers détenus par les minoritaires.

À fin décembre 2019, cette option est valorisée à 134,6 millions d'euros correspondant au TRI de la société. La valeur d'expertise hors droit s'élève à 252,1 millions d'euros à fin décembre 2019.

En cas d'absence d'exercice des options, il existe une clause de sortie conduisant à céder les actifs à la juste valeur.

Garantie locative Saint-Paul

Dans le cadre des opérations du premier semestre 2018, Mercialys a accordé à la SA Finamur et la SA Natixis Lease Immo une garantie locative portant sur trois cellules. Mercialys s'est engagée à verser trimestriellement la différence entre le revenu garanti (169 milliers d'euros) et le revenu exigible. Le revenu exigible sera égal, pour chacune des cellules concernées, au loyer minimum garanti hors taxes exigible au titre du bail augmenté de la provision sur charges exigible en vertu du bail.

La garantie locative s'appliquera à compter du 28 juin 2018 et expirera à la première des deux dates suivantes :

- dès lors que le revenu exigible sera supérieur ou égal au revenu garanti ;
- à l'issu d'une période de deux ans (à compter du 28 juin 2018).

Garantie locative Lannion

Dans le cadre des opérations du deuxième semestre 2018, Mercialys a accordé à la SCI Lannion une garantie locative portant sur deux cellules vacantes de commerces éphémères préalablement à la promesse. Mercialys s'est engagée à verser le montant correspondant aux loyers annuels soit 113 milliers d'euros. La garantie locative s'appliquera à compter du 21 décembre 2018 pendant une durée de 24 mois soit jusqu'au 21 décembre 2020.

23.2 Engagements liés aux opérations exceptionnelles

23.2.1 Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros en 2006.

Un avenant au protocole d'accord a été établi en 2014. Cet avenant a permis de reporter certaines échéances et de modifier la mécanique d'apport des droits indivis. Le protocole d'accord est établi pour une nouvelle durée de 20 ans à compter de la signature de l'avenant. Il est aujourd'hui prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, la partie ayant initié la sortie de cette indivision sera pénalisée sur le partage des droits indivis. Ce partage pourra être réalisé soit en nature, le choix des lots revenant à l'autre partie (les murs d'hypermarchés revenant quoi qu'il en soit en priorité à Mercialys), soit par le transfert des droits indivis. Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40 % de droits indivis, sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.

Un nouvel avenant au protocole a été signé le 27 avril 2018 dans lequel il est prévu la levée de la promesse d'achat pour 10 % maximum de droits indivis entre le 31 janvier 2020 et le 31 décembre 2020, 10 % maximum des droits indivis entre le 31 janvier 2023 et 31 décembre 2023, 10 % maximum des droits indivis à compter du 31 janvier 2024 et 10 % des droits indivis maximum à compter du 31 janvier 2025. Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat.

Mercialys a la possibilité soit de se substituer un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer à tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

23.2.2 Autres engagements

L'Immobilière Groupe Casino, filiale du groupe Casino, a accordé une garantie d'indemnisation de 1,3 million d'euros sur un site.

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.

23.3 Engagements contrats de location simple

Bailleur de location simple

La quasi-totalité des baux consentis par le Groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe (le loyer minimum garanti) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

À défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base, qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC ou ILC publié par l'INSEE.

Les montants des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
À moins d'un an	161 928	142 104
Entre un et cinq ans	222 064	131 776
À plus de cinq ans	25 423	11 533
TOTAL	**409 415**	**285 414**

Note 24 Transactions avec les parties liées

Le Groupe entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du groupe Casino. Les principales conventions sont présentées ci-dessous :

24.1 Identification de la société consolidante

Depuis le 21 juin 2013, Mercialys est comptabilisée par mise en équivalence dans les comptes du groupe Casino.

24.2 Baux consentis par le Groupe à des sociétés du groupe Casino

Les baux consentis dans le cadre de contrats de location simple par le Groupe à des sociétés du groupe Casino se décomposent de la façon suivante au 31 décembre 2019 :

- Casino Restauration : 10 baux (inchangé par rapport au 31 décembre 2018) ;
- Autres entités du groupe Casino : 53 baux (contre 60 baux au 31 décembre 2018).

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 34 615 milliers d'euros pour Distribution Casino France (contre 34 097 milliers d'euros au 31 décembre 2018) ;
- 9 266 milliers d'euros pour Monoprix (contre 9 493 milliers d'euros au 31 décembre 2018) ;
- 8 621 milliers d'euros pour les autres entités (contre 8 892 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

24.3 Activités de *Property Management*

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale de l'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Dans le cadre des activités de *Property Management*, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à Sudeco au 31 décembre 2019 se sont élevés à 6 488 milliers d'euros contre 6 333 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

24.4 Convention de partenariat avec Casino

La Convention de Partenariat a été approuvée par le Conseil d'administration du 22 juin 2012. Un avenant à cette convention a été signé le 12 novembre 2014.

Le principe fondamental de la Convention de Partenariat, selon lequel Casino développe et mène un *pipeline* de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la Convention de Partenariat.

La Convention initiale portait sur un *pipeline* de projets offrant une visibilité suffisante. La nouvelle convention permet à Mercialys de proposer de nouveaux projets qui seront étudiés par Casino puis suivis dans le cadre de comités de suivi.

- Casino n'engagera les travaux qu'une fois la commande réitérée par Mercialys ; réitération qui interviendra après obtention définitive des autorisations et précommercialisation des projets au minimum à un seuil de 60 % (en % des loyers prévisionnels – baux signés).
- Les prix d'acquisition des projets développés par Casino, uniquement déterminés dans le cadre de la convention initiale sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice – mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys – et des loyers prévisionnels du projet, peuvent dorénavant également être déterminés sur un prix de vente prévisionnel calculé sur la base du TRI prévisionnel (de 8 à 10 %).
- Le principe du partage à 50/50 de l'*upside/downside* est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif (*upside/downside*) entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et des loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50 % de la différence ainsi constatée. Dans le cadre du processus d'acquisition anticipée évoqué précédemment, une clause de rendez-vous entre les parties est prévue dans les contrats.

En contrepartie de cette exclusivité, Mercialys s'est engagée à ne pas investir dans des opérations susceptibles d'avoir un impact concurrentiel significatif dans la zone de chalandise d'un site à enseigne alimentaire du groupe Casino.

Mercialys a étendu de 3 ans, jusqu'à fin 2020, sa Convention de Partenariat avec le groupe Casino.

En 2019, aucun projet n'a été acquis par le Groupe dans le cadre de cette convention de partenariat.

24.5 Convention de prestation de services avec Casino

La Société a conclu une convention de prestations de services avec le groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement et notamment en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance, d'informatique et en matière immobilière. Dans le cadre de cette convention, le montant versé par Mercialys au groupe Casino s'élève à 2 011 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 contre 2 080 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

24.6 Convention de prestation de conseil entre les sociétés du groupe Mercialys et le groupe Casino

La société Mercialys Gestion a conclu avec les sociétés Mercialys et des sociétés du groupe Casino, une convention de prestation de conseil. Son objet est la mise à disposition de son équipe de spécialistes de valorisation de patrimoines immobiliers. Le contrat de prestation de conseil a été conclu le 27 juillet 2007 pour une durée initiale de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une période d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois. Au 1er juin 2011, les équipes en charge de l'asset management, du marketing, et de la communication rattachées à la société Mercialys Gestion ont été transférées à la société Mercialys. Par conséquent un avenant spécifiant que Mercialys est désormais le nouveau prestataire de ce service a été établi.

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys, Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestation de conseil (ci-après « la Convention Cadre de Prestation de Conseil »).

La société Mercialys a perçu une rémunération de 97 milliers d'euros dans le cadre de cette convention à fin décembre 2019 contre 296 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Les parties ont décidé de mettre un terme à cette convention le 31 décembre 2018.

Une nouvelle convention, à durée déterminée, avec une première période de six mois, commençant à courir du 1er janvier au 30 juin 2019 a été conclue entre Mercialys et l'Immobilière Groupe Casino, ayant pour objet des prestations d'asset management délivrées par les équipes de Mercialys au titre des projets gérés pour le compte de la société L'Immobilière Groupe Casino et/ou de ses filiales.

Cette Convention est automatiquement et tacitement reconduite pour une nouvelle période de six mois, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, étant précisé que la durée totale de cette convention ne pourra pas excéder 48 mois.

Cette nouvelle Convention a été conclue à des conditions normales ; il s'agit d'une convention courante.

24.7 Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys en 2012, 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 a permis 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 d'un seuil de 50 millions d'euros.

La durée de la Convention a été étendue à plusieurs reprises et est arrivée à échéance le 31 décembre 2019.

En décembre 2019, un avenant à cette convention a été conclu portant le seuil de l'avance à 35 millions d'euros. Ce nouvel avenant arrivera à échéance au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2019 des commissions de non-utilisation des fonds mis à disposition par Casino ont été payées par Mercialys à hauteur de 192,6 milliers d'euros.

24.8 Transactions avec Casino, Guichard-Perrachon

L'Assemblée générale du 25 avril 2019 a approuvé une convention réglementée conclue entre Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon, au travers de laquelle ce dernier s'est engagé à prendre en charge des frais spécifiques engagés par Mercialys dans le cadre du processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys.

À ce titre Casino, Guichard-Perrachon a versé 303 milliers d'euros à Mercialys au 31 décembre 2019.

24.9 Conventions conclues avec le groupe Casino dans le cadre des opérations d'acquisition de portefeuilles d'actifs immobiliers

Dans le cadre des opérations d'acquisition, divers contrats et garanties ont été conclus avec les sociétés du groupe Casino, en plus des traités d'apport.

Compte tenu de la nature des projets menés par Mercialys, les contrats et garanties pouvant être mis en place sont les suivants :

D'une part, dans le cadre des projets menés avec le groupe Casino, le prix d'acquisition payé par Mercialys est déterminé au travers de la Convention de Partenariat, et le groupe Casino ne porte aucune caution ni garantie suite au transfert de propriété. D'autre part, dans le cadre d'acquisitions d'actifs à transformer, murs d'hypermarchés ou actifs de centre-ville auprès du groupe Casino recélant des projets de développement à mener par la foncière (au travers de projets urbains de commerces mais également de bureaux, hôtels ou logements).

Mercialys dispose d'un contrat-cadre de contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée non exclusif avec le groupe Casino ou de promotion immobilière auprès du groupe Casino :

- au 31 décembre 2019, des commandes ont été passées au titre de ce contrat-cadre sur les projets concernant les sites de Besançon, Brest, Clermont-Ferrand et Annecy. Mercialys peut cesser de passer des commandes à chacune des étapes prévues dans le contrat-cadre en contrepartie de pénalité de règlement des honoraires du prestataire et des indemnisations des entreprises en cas de marchés déjà passés ;
- au 31 décembre 2019, le site de Le Port à La Réunion bénéficie d'un contrat de promotion immobilière.

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.

24.10 Conventions de mandat de vente avec IGC Services

Dans le cadre des opérations de cession de ses portefeuilles d'actifs, Mercialys peut solliciter l'expertise d'IGC Services aux fins de rechercher toute personne morale susceptible de marquer un intérêt pour l'acquisition d'un ou plusieurs actifs. La rémunération de cette prestation sur l'année 2019 s'élève à hauteur de 1 324 milliers d'euros.

24.11 Transactions de la SCI Rennes Anglet avec les parties liées

Prêt de Mercialys à la SCI Rennes-Anglet :

Mercialys avait consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élevait à 10 864 milliers d'euros à fin décembre 2018. Cette avance en compte courant était rémunérée à hauteur de la moyenne arithmétique des fixings EONIA quotidiens de la période d'intérêts augmentée d'une marge de 50 bps. Cette convention avait été conclue pour la durée du pacte soit 15 ans prorogé par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 ans.

Ce prêt a été intégralement remboursé par la SCI Rennes-Anglet le 31 juillet 2019.

24.12 Transactions avec la SCI AMR

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- Prestation de Conseil en Immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers. Ce contrat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- Mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans. Ce mandat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- Contrat d'animation de centre avec Mercialys Gestion.

Le montant de ces transactions s'élève à 536 milliers d'euros.

AMR a également signé un contrat de gestion locative avec Sudeco société du groupe Casino.

24.13 Transactions dans le cadre de l'achat des titres Sacré-Cœur

Un contrat de promotion immobilière a été signé entre Sacré-Cœur et Mercialys (maîtrise d'ouvrage) et IGC Services (promoteur), filiale du groupe Casino. Cette dernière a en charge la réalisation du projet en deux phases selon des modalités, un calendrier et un coût définis :

- phase 1 : extension, parking silo (livrés fin 2018) et village restauration (livré début 2019) ;
- phase 2 optionnelle : *retail park* pour 6,4 millions d'euros HT dont la livraison est prévue mi-2020. Cette option a été exercée en 2019 suite à l'acquisition du terrain à bâtir de Le Port par Sacré-Cœur le 31 octobre 2019 pour 1,5 million d'euros. Comme prévu dans l'acte d'acquisition des titres de la SNC Sacré-Cœur, un complément de prix de 3,7 millions d'euros a été versé au cédant.

24.14 Rémunérations brutes allouées aux principaux dirigeants

Société anonyme de droit français, Mercialys a opté pour la structure à Conseil d'administration. Son Conseil comprend, au 31 décembre 2019, 11 membres dont 7 administrateurs indépendants. Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des administrateurs et des principaux dirigeants.

(en milliers d'euros)	**12/2019**	**12/2018**
Avantages à court terme [(1)]	1 712	1 574
TOTAL	**1 712**	**1 574**

(1) Salaires bruts (hors charges patronales), primes, intéressement, participation, avantages en nature et jetons de présence.

Il n'y a pas d'options d'actions de Mercialys détenues par les organes de direction à fin décembre 2019.

24.15 Transactions avec les parties liées – récapitulatif

(en milliers d'euros)	**12/2019**	**12/2018**
Produits/(Charges)		
Loyers facturés		
Distribution Casino France	34 615	34 097
Monoprix	10 859	9 493
Autres entités du groupe Casino	7 027	8 892
Convention de prestation de conseil perçu par Mercialys	97	296
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	314	389
Activité *Property management* versée au groupe Casino	(6 488)	(6 333)
Convention de prestation de services versées au groupe Casino	(2 011)	(2 080)
Transactions avec la SCI AMR	536	534
Mandat de vente avec IGC Services	(1 324)	(150)
Commissions de non-utilisation avec Casino Finance	(193)	(193)
Transactions avec Casino, Guichard-Perrachon	303	170
Actifs/(Passifs)		
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys au groupe Casino	-	1 646
Prêt à la SCI Rennes-Anglet	-	10 864
Appel de fonds émis du contrat de promotion Immobilière Sacré-Cœur avec le groupe Casino	39 743	39 771
Complément de prix Sacré-Cœur à Casino	3 715	386

24.16 Autres transactions avec les parties liées

Hors montants cités ci-dessus, les transactions liées s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2019 et 2018 :

TRANSACTIONS AVEC LES FILIALES DU GROUPE CASINO

	Produits	Charges	Dettes	Créances	Prêts
(en milliers d'euros)	concernant les parties liées				
2018	22 180	4 359	1 626	4 737	-
2019	**20 236**	**2 499**	**1 217**	**457**	**-**

TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

	Produits	Charges	Dettes	Créances	Prêts
(en milliers d'euros)	concernant les parties liées				
2018	113	860	25	794	10 963
2019	**388**	**1 086**	**16**	**1 397**	**-**

Note 25 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes de Mercialys s'élèvent à 510 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2019 (contre 548 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

Honoraires 12/2019 *(en milliers d'euros)*	Ernst & Young	KPMG
Honoraires certification des comptes	221	188
Honoraires autres que la certification des comptes [1]	76	25
TOTAL	**297**	**213**

(1) Les honoraires autres que la certification des comptes sont relatifs à :

- *des rapports sur la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes*
- *le rapport RSE.*

Note 26 Effectif

En nombre de personnes	12/2019	12/2018
Effectif inscrit à la clôture [1]	111	108
Équivalent temps plein [2]	106	105

(1) Effectif en CDI et CDD.
(2) Effectif équivalent temps plein moyen sur une durée annuelle.

Note 27 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture significatif n'est intervenu.

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société Mercialys S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Mercialys S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable exposé dans la note 1.2.3 « Changements de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés concernant l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location selon la méthode rétrospective simplifiée à compter du 1er janvier 2019.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, la valeur nette comptable des immeubles de placement du groupe s'élève à 2.222 millions d'euros. Les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle du coût, répartis par composants et amortis sur leurs durées d'utilité. La note 8 de l'annexe aux comptes consolidés expose les règles et les méthodes comptables retenues par le groupe pour la comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement, ainsi que leurs modalités de dépréciation.

Le groupe s'appuie sur les justes valeurs hors droits des immeubles de placement déterminées par des évaluateurs indépendants pour :

- mentionner cette information dans l'annexe aux comptes consolidés, conformément à la norme IAS 40 ;
- apprécier l'absence de perte de valeur sur ces immeubles de placement ou comptabiliser des provisions pour dépréciation des immeubles de placement, le cas échéant.

L'évaluation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimation significative de la part de la direction et des évaluateurs indépendants. Notamment, ces évaluateurs tiennent compte d'informations spécifiques à chaque actif telles que l'emplacement, les revenus locatifs, les taux de rendement, les dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables récentes intervenues sur le marché.

L'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison :

- du montant significatif de la juste valeur hors droits présentée dans l'annexe aux comptes consolidés du groupe ;
- de l'utilisation, par les évaluateurs indépendants, de données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » qui déterminent les justes valeurs. Par conséquent ces justes valeurs reposent sur des estimations ;

- de la sensibilité de la juste valeur aux hypothèses retenues par les évaluateurs, celle-ci servant à apprécier l'absence de perte de valeur des immeubles de placement.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Dans le cadre de l'audit des comptes consolidés de Mercialys S.A., nous avons réalisé les diligences suivantes :

- Apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par la société ;
- Analyser les variations significatives de justes valeurs par immeuble de placement ;
- Tester l'efficacité opérationnelle des contrôles réalisés par la direction sur les données transmises aux évaluateurs et utilisées dans le cadre de la valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles opérés par la direction sur les justes valeurs issues des expertises indépendantes ;
- Réaliser un entretien, en présence de nos spécialistes en immobilier, avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;
- Rapprocher, sur une sélection d'actifs, les données utilisées par les évaluateurs indépendants avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement qui nous ont été communiqués par la société ;
- Pour une sélection d'actifs, analyser, avec nos spécialistes en immobilier, la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement, au regard des informations de marché disponibles ;
- Rapprocher les éléments pris en compte pour déterminer le montant des pertes de valeur des immeubles de placement à provisionner (rapprochement des valeurs nettes comptables avec les comptes audités et de la juste valeur avec l'évaluation indépendante) ;
- Examiner le caractère approprié des informations données dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés.

Transactions immobilières avec les parties liées

Risque identifié

Le groupe réalise des opérations patrimoniales avec le groupe Casino, son principal actionnaire. La note 24 « Transactions avec les parties liées » de l'annexe aux comptes consolidés expose les transactions réalisées avec les parties liées.

Ces transactions portent sur des montants significatifs et peuvent suivre un circuit d'approbation différent selon qu'elles sont ou non considérées comme réglementées. La présentation de cette information en annexe requiert donc que le groupe puisse identifier et regrouper toute l'information nécessaire. Nous considérons dès lors que le caractère exhaustif de l'information présentée en annexe sur les transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino est un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Dans le cadre de l'audit des comptes consolidés de Mercialys S.A., nous avons mené les procédures suivantes :

- Identifier les conventions portant sur des transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino, en particulier les conventions réglementées, en prenant connaissance des procès-verbaux des conseils d'administration et des comités d'investissement tenus au cours de l'exercice ;
- Examiner les informations données dans la note 24 de l'annexe aux comptes consolidés au regard des informations figurant dans les conventions.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Mercialys S.A. par votre assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2019, nos cabinets étaient dans la dixième année de leur mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes depuis 1999.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense et Lyon, le 13 février 2020

Les commissaires aux comptes

KPMG S.A.	Ernst & Young et Autres
Isabelle Goalec	Nicolas Perlier
Associée	*Associé*

3.2 Comptes sociaux

3.2.1 États financiers

3.2.1.1 Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	12/2019	12/2018
Revenus locatifs		138 047	136 666
Impôt foncier non récupéré		(1 035)	(209)
Charges locatives non récupérées		(2 995)	(3 463)
Charges sur immeubles		(5 790)	(5 169)
Loyers nets	**3**	**128 227**	**127 825**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4	2 021	2 040
Amortissements		(25 649)	(24 429)
Provisions		(1 224)	(1 501)
Charges de personnel	5	(7 904)	(7 108)
Charges externes	6	(17 081)	(15 640)
Résultat d'exploitation		**78 390**	**81 187**
Résultat financier	7	(5 411)	(13 232)
Résultat exceptionnel	8	9 714	6 110
Impôt société	9	(60)	9
RÉSULTAT NET		**82 633**	**74 074**

3.2.1.2 Bilan

Actif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2019	12/2018
Actifs incorporels		7 654	6 012
Amortissements et dépréciations		(4 197)	(3 090)
Sous-total		**3 457**	**2 922**
Actifs corporels		1 632 501	1 696 530
Amortissements et dépréciations		(194 753)	(168 184)
Sous-total		**1 437 748**	**1 528 346**
Immobilisations financières		728 369	738 626
Dépréciations immobilisations		(32 796)	(20 029)
Sous-total		**695 573**	**718 597**
Total de l'actif immobilisé	**10**	**2 136 778**	**2 249 865**
Créances	11	221 947	225 276
Trésorerie	12	57 760	374 694
Comptes de régularisation		2 622	3 273
Total de l'actif circulant		**283 179**	**603 243**
Charges à répartir sur plusieurs exercices		4 072	5 186
Primes de remboursement des obligations		13 388	17 262
TOTAL DE L'ACTIF		**2 436 567**	**2 875 556**

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2019	12/2018
Capital et primes		544 839	544 839
Réserves		9 205	9 205
Écart de réévaluation		15 635	15 635
Report à nouveau		271 373	299 967
Résultat		82 633	74 074
Acompte sur dividendes		(43 123)	(45 805)
Provisions réglementées		2 200	2 474
Capitaux propres	**13**	**882 762**	**900 389**
Provisions	14	13 860	10 226
Emprunts et dettes financières	15	1 481 447	1 910 326
Dettes	16	53 035	47 372
Comptes de régularisation	17	5 463	7 243
Passif circulant		**1 553 805**	**1 975 167**
TOTAL DU PASSIF		**2 436 567**	**2 875 556**

3.2.1.3 Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2019	12/2018
Résultat net		82 633	74 074
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		46 885	38 053
Résultats sur cessions d'actifs		(17 419)	(9 921)
Autres charges/(Produits) calculés		1 803	7 019
Capacité d'autofinancement		**113 902**	**109 225**
Variation du Besoin en Fonds de Roulement (1)		**(2 823)**	**(1 090)**
Flux net dégagé par l'activité		**111 080**	**108 135**
Acquisitions d'immobilisations		(20 531)	(59 951)
Cessions d'immobilisations (2)		96 785	28 602
Variation des prêts et avances consentis (3)		9 372	(10 665)
Flux net lié aux opérations d'investissement		**85 625**	**(42 014)**
Dividendes versés et acompte	13	(99 986)	(108 208)
Augmentation et diminution de capital		-	-
Augmentation des emprunts (4)		1 499 700	1 080 043
Diminution des emprunts (4)		(1 912 597)	(858 125)
Flux net lié aux opérations de financement		**(512 883)**	**113 711**
Variation de trésorerie nette		**(316 179)**	**179 832**
Trésorerie nette d'ouverture		373 939	194 107
Trésorerie nette de clôture	12	57 760	373 939
Trésorerie nette de clôture		**57 760**	**373 939**
Trésorerie au bilan		**57 760**	**374 694**
Concours bancaires		**-**	**(756)**
(1) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :			
• *clients*		*2 982*	*(4 958)*
• *fournisseurs*		*1 430*	*(154)*
• *autres créances*		*(12 209)*	*(2 826)*
• *autres dettes*		*4 331*	*6 869*
• *comptes de régularisation*		*644*	*(21)*
• *variation*		*(2 823)*	*(1 090)*

(2) En 2018, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cessions des sites de Saint-Paul et Lanion pour 25,2 millions d'euros hors droits. En 2019, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cessions des sites de Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes pour 90,0 millions d'euros hors droits.

(3) En 2018, des prêts complémentaires ont été réalisés pour 7 800 milliers d'euros. En 2019, la société Rennes-Anglet a remboursé la somme de 10 864 milliers d'euros.

(4) Les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent uniquement aux variations des billets de trésorerie émis, ainsi qu'au remboursement de l'emprunt obligataire pour 479 700 milliers d'euros (note 15, p. 190).

3.2.2 Notes annexes

Note 1	Principes, règles et méthodes comptables	180
Note 2	Faits marquants de l'exercice	182
Note 3	Loyers nets	182
Note 4	Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	183
Note 5	Charges de personnel	183
Note 6	Charges externes	183
Note 7	Résultat financier	184
Note 8	Résultat exceptionnel	185
Note 9	Impôt	185
Note 10	Immobilisations	185
Note 11	Créances	187
Note 12	Trésorerie nette	188
Note 13	Capitaux propres	188
Note 14	Provisions	190
Note 15	Emprunts et dettes financières diverses	190
Note 16	Dettes	192
Note 17	Comptes de régularisation	192
Note 18	Engagements hors bilan	192
Note 19	Risques de marché	194
Note 20	Éléments concernant les entreprises liées	195
Note 21	Rémunérations	197
Note 22	Honoraires des Commissaires aux comptes	197
Note 23	Événements postérieurs à la clôture	197
Note 24	Tableau des filiales et participations	198

Informations relatives à Mercialys SA

Mercialys est une société anonyme de droit français dont les titres sont cotés sur Euronext Paris compartiment A.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros et sont arrondis au millier le plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Note 1 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les prescriptions du plan comptable général 2016 issu du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, homologué par l'arrêté du 26 décembre 2016 qui modifie le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général. Le règlement 2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

Des instruments de dérivés ont été souscrits depuis plusieurs années par Mercialys à des fins de couverture du risque de taux des emprunts souscrits. Les autres règles et méthodes comptables appliquées sont identiques à celles connues jusqu'alors.

1.1 Immobilisations incorporelles

Le poste « droit d'usage des crédits baux » représente la valeur incorporelle des contrats de crédit baux, qui se compose de la valeur du droit au bail pour la durée des contrats restant à courir jusqu'à leur terme, et de la valeur des promesses incluses dans ces contrats.

Lors de la levée d'option des contrats, les valeurs du droit au bail et des promesses de vente incluses dans ces contrats sont transférées en immobilisations corporelles. Avant les levées d'option, ces promesses de vente font l'objet d'un amortissement dérogatoire pour la part amortissable des immobilisations concernées.

1.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, ou d'apport.

Les immobilisations font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

Pour les constructions, quatre catégories de composants ont été identifiées : gros œuvre, étanchéité toiture, protection incendie de la coque et agencements.

Les composants « Étanchéité toiture » et « Protection incendie de la coque » ne sont identifiés en tant qu'immobilisation séparée que lors des rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du composant « Gros œuvre ».

Les actifs corporels font l'objet d'un amortissement suivant le mode linéaire ou dégressif selon la spécificité de chaque immobilisation. Pour les biens reçus en apport les durées d'amortissement concernant les agencements sont limitées à la durée de vie résiduelle.

Les amortissements calculés suivant le mode linéaire correspondent à des amortissements économiques. Les durées d'amortissements retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

Nature des immobilisations	Durée d'amortissement
Agencements et aménagements des terrains	40 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	50 ans
Étanchéité de la toiture	15 ans
Protection incendie de la coque	25 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans-20 ans

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs nettes comptables ainsi définies sont comparées aux valeurs vénales. La valeur vénale ressort des expertises auxquelles notre Société fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants. La valorisation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimations. Lorsque la différence entre la valeur vénale et la VNC est supérieure ou égale à 15 000 euros ou supérieure à 5 % de la valeur de l'actif, une provision est comptabilisée.

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

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

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

- la première approche, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif net de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché immobilier correspondant (prise en compte de la surface de vente, la configuration, l'emplacement, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension et comparabilité avec des transactions récentes) et, tenant compte du niveau de loyer effectif duquel est retiré le montant des charges et travaux non refacturables par rapport au prix de marché et de la vacance ;

- la deuxième approche, l'approche par les flux de trésorerie actualisés, consistant à actualiser les flux futurs de revenus et de dépenses, permet de tenir compte année après année, des ajustements de loyer prévisionnel, de la vacance et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

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

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

La Société n'expose pas de dépenses d'entretien de ses ensembles immobiliers susceptibles d'entrer dans le cadre de programmes pluriannuels de gros entretiens ou grandes révisions. Ainsi, en application du règlement ANC 2014-03, relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, elle ne se trouve pas concernée par les dispositions relatives aux provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

Figurent notamment en immobilisations les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

Remplacement d'un locataire

Si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice.

Restructuration d'un site

Si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

1.3 Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Une dépréciation ramène celle-ci à leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure. Si la baisse de valeur est anormale et momentanée, aucune dépréciation n'est constatée.

La valeur d'utilité est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net (réévalué en fonction des expertises faites du patrimoine immobilier - cf. note 1.2) à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité.

1.4 Provisions

En accord avec le règlement ANC 2014-03 sur les passifs, toute obligation à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Les cadres et employés qui cessent leur activité bénéficient d'une allocation de départ à la retraite en fonction de leur ancienneté.

La dette prévisionnelle correspondant à l'intégralité des droits acquis par les cadres et employés est comptabilisée en provision conformément à la recommandation 2003-R.01 du CNC. L'évaluation de cette provision a été faite selon la méthode des unités de crédits projetées avec prise en compte des charges sociales.

La société a consenti des plans d'actions gratuites aux profits des dirigeants et des salariés du groupe Mercialys. Une provision est constituée sur la durée du plan pour couvrir la dette probable subie par la société en tenant compte des critères d'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

1.5 Instruments financiers

La société peut utiliser divers instruments financiers pour réduire ses risques de taux. Dans ce cas, le montant nominal des contrats à terme figure dans les engagements hors bilan. Seuls les coupons courus sur l'exercice sont comptabilisés dans le résultat, en contrepartie des autres créances pour les dérivés actifs et des autres dettes pour les dérivés passifs.

1.6 Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, faite par Mercialys à ses locataires ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les avantages accordés aux locataires sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail. S'ils sont analysés comme des compléments de loyer, ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail, en général 3 ans. Dans le cas contraire, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par la société comme « charges externes » et « charges de personnel ».

1.7 Impôts

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 95 % minimum en ce qui concerne les revenus locatifs, 70 % minimum en ce qui concerne les plus-values de cession d'actifs immobiliers et 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté au même régime.

La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des revenus financiers générés par la trésorerie, les participations et le contrat de liquidité, minorés d'une quote-part des frais généraux de la société affectée au secteur imposable, à l'imposition des honoraires et prestations de services facturés à des tiers.

1.8 Résultat exceptionnel

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel, les produits et les charges qui, par leur nature, leur occurrence ou leur caractère significatif, ne relèvent pas des activités courantes de la société.

Figure notamment dans ce poste le résultat de cession des actifs immobiliers.

Note 2 Faits marquants de l'exercice

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

En février 2019, Mercialys a finalisé la cession du site de Gap, pour un montant de 6,7 millions d'euros (hors droits).

En mars 2019, Mercialys a remboursé à son échéance une souche obligataire d'un montant résiduel 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 %.

En avril 2019, Mercialys a procédé au changement de son siège social, désormais situé au 16-18, rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris.

En mai 2019, Mercialys a cédé des lots détenus en propre sur le site d'Anglet pour 2,8 millions d'euros (hors droits).

En juillet 2019, Mercialys a cédé les sites Monoprix de La Garenne-Colombes et de Saint-Germain-en-Laye pour respectivement 41,0 millions d'euros hors droits et 49,1 millions d'euros hors droits.

En décembre 2019, un avenant à la Convention d'avance en compte courant a été conclu entre Mercialys et Casino Finance. Cet avenant porte l'avance à 35 millions d'euros (contre 50 millions d'euros précédemment) modifiant les conditions financières et portant l'échéance au 31 décembre 2021.

En décembre 2019, Mercialys a également étendu la maturité de sa ligne de crédit non tirée de 3 ans, le montant étant revu de 240 millions d'euros à 225 millions d'euros.

En 2019, le capital de Mercialys a évolué suite à l'annonce, en juillet 2018 par le groupe Casino, de la cession définitive de 15 % de sa participation au capital de Mercialys sous la forme d'un *equity swap* avec la banque Crédit Agricole.

En avril, puis en septembre 2019, Crédit Agricole a déclaré auprès de l'AMF avoir franchi à la baisse les seuils des 15 % et 10 % du capital et des droits de vote, portant respectivement la participation de Crédit Agricole à 14,98 % puis 9,95 %. Le 14 janvier 2020, Crédit Agricole a déclaré auprès de l'AMF avoir franchi à la baisse le seuil des 5 % en capital et en droit de vote et détenir ainsi 4,99 % du capital et des droits de vote de Mercialys.

Enfin, au travers d'une déclaration de franchissement de seuil publiée auprès de l'AMF le 31 janvier 2020 par le concert constitué de M. Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement, il ressort que le groupe Casino détient à cette date 25,16 % du capital et des droits de vote de Mercialys, que Foncière Euris détient 0,32 % du capital et des droits de vote de Mercialys, et Crédit Agricole 4,47 % du capital et des droits de vote.

Note 3 Loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Loyers	136 246	135 328
Droits d'entrée et autres indemnités	1 801	1 338
Revenus locatifs	**138 047**	**136 666**
Impôts fonciers	(10 298)	(8 028)
Refacturations aux locataires	9 263	7 819
Impôt foncier non récupéré	**(1 035)**	**(209)**
Charges locatives	(21 676)	(28 125)
Refacturations aux locataires	18 682	24 662
Charges locatives non récupérées	**(2 995)**	**(3 463)**
Honoraires de gestion	(5 120)	(4 791)
Refacturations aux locataires	3 194	2 795
Autres charges	(3 864)	(3 173)
Charges sur immeubles	**(5 790)**	**(5 169)**
LOYERS NETS	**128 227**	**127 825**

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la société, les loyers de crédits baux immobiliers, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Note 4 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place. Les revenus de gestion sont stables par rapport à l'année précédente.

Note 5 Charges de personnel

Les charges de personnel sont constituées par les rémunérations et avantages divers accordés aux salariés de la société.

La société a employé en moyenne 46 salariés sur l'exercice 2019 (41 cadres, 2 agents de maîtrise et 3 employés) contre 48 salariés sur l'exercice 2018.

Note 6 Charges externes

Les charges externes comprennent la communication des centres et les coûts de structure. Ces derniers sont composés des dépenses de communication financière, des dépenses de communication institutionnelle, d'études et de frais de marketing, des frais de fonctionnement des services, des rémunérations versées aux membres du Conseil d'administration, des honoraires versés pour les travaux sous-traités (comptabilité, gestion financière, DRH, gestion informatique, commercialisation), des honoraires versés aux commissaires aux comptes et des dépenses d'expertises et de gestion du parc.

Note 7 Résultat financier

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Produits financiers	**55 787**	**65 630**
Provision pour attribution gratuite d'actions	-	10
Provision sur actions propres	305	-
Reprise de provision pour dépréciation des titres de participation	1 895	2 413
• AMR	-	1 007
• Alcudia Albertville	-	1 129
• Point Confort	-	276
• Rennes-Anglet	1 895	-
• Autres	-	1
Revenus des titres consolidés	29 530	27 464
• Point Confort	330	325
• La Diane	17 494	10 686
• Dentelle	185	214
• Agout [(1)]	-	163
• AMR	2 173	2 494
• Mercialys Gestion	1 636	123
• Aix2	433	377
• Immosiris	3 121	3 373
• Hyperthetis Participations	3 882	7 914
• Rennes-Anglet	-	1 510
• Autres	276	285
Intérêts sociétés apparentées	1 641	1 735
Produits nets/cession actions propres	759	193
Produits financiers de placement	598	1 079
Produits intérêts sur dérivés de couverture	21 026	32 681
Autres produits financiers	33	54
Charges financières	**(61 199)**	**(78 862)**
Provision pour attribution gratuite d'actions	(313)	(239)
Provision sur actions propres	-	(305)
Dotation amortissement prime remboursement obligation	(4 792)	(5 034)
Provision sur titres de participation	(14 662)	(10 459)
• Point Confort	(1 029)	(943)
• UIR II	(3 326)	(2 118)
• MR	(5 117)	(2 668)
• Rennes-Anglet	-	(3 068)
• Hyperthetis	(5 190)	(1 662)
Intérêts sociétés apparentées	(87)	(79)
Intérêts des emprunts	(26 363)	(40 730)
Résultat déficit sur titres de participation [(2)]	(1 625)	-
Charges intérêts sur dérivée de couverture	(11 373)	(19 920)
Charges nettes/cession actions propres	(1 172)	(1 672)
Capitalisation des coûts des emprunts	110	753
Autres charges financières	(921)	(1 177)
RÉSULTAT FINANCIER	**(5 411)**	**(13 232)**

(1) Société dissoute en 2018.
(2) Correspond à l'affectation de la perte de la société SCI Rennes-Anglet.

Note 8 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2019 correspond à des plus-values sur des cessions d'immobilisations pour un montant net de frais d'un montant de 17,4 millions d'euros.

Note 9 Impôt

L'impôt comptabilisé correspond à l'impôt dû sur le résultat du secteur imposable de la société. En 2019, le résultat du secteur imposable est de 215 milliers d'euros déduction faite du déficit reportable de 1 215 milliers d'euros qui donne lieu à la comptabilisation d'une charge d'impôt de 60 milliers d'euros.

Les accroissements et allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

Note 10 Immobilisations

10.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Logiciels	6 950	5 430
Droit d'usage des crédits baux	252	252
Autres immobilisations incorporelles	452	330
Amortissements et dépréciations	(4 197)	(3 090)
Immobilisations incorporelles nettes	**3 457**	**2 922**
Terrains et agencements	895 234	949 260
Amortissements et dépréciations	(21 884)	(18 158)
Terrains et agencements nets	**873 350**	**931 102**
Constructions et agencements	718 028	731 338
Amortissements et dépréciations	(168 191)	(146 054)
Constructions et agencements nets	**549 837**	**585 284**
Autres immobilisations corporelles	19 240	15 931
Amortissements et dépréciations	(4 678)	(3 971)
Autres immobilisations corporelles nettes	**14 562**	**11 960**
Titres de participation	605 084	605 010
Dépréciations des titres de participation	(32 796)	(20 029)
Prêts	123 047	133 379
Autres immobilisations financières	237	237
Immobilisations financières nettes	**695 572**	**718 597**
IMMOBILISATIONS NETTES	**2 136 778**	**2 249 865**

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 9 750 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 6 790 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (note 24, p. 198).

10.2 Variations

(en milliers d'euros)		Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Au 31 décembre 2017	Immobilisations incorporelles	4 872	(2 187)	2 685
	Immobilisations corporelles	1 661 102	(144 536)	1 516 566
	Immobilisations financières	739 564	(11 985)	727 580
	Total	**2 405 538**	**(158 707)**	**2 246 831**
Augmentations	Immobilisations incorporelles	1 140	(903)	237
	Immobilisations corporelles	57 694	(27 261)	30 433
	Immobilisations financières	9 898	(10 458)	(560)
	Total	**68 732**	**(38 622)**	**30 110**
Diminutions	Immobilisations incorporelles	-	-	-
	Immobilisations corporelles	22 266	(3 614)	18 652
	Immobilisations financières	10 836	(2 414)	8 422
	Total	**33 102**	**(6 028)**	**27 074**
Au 31 décembre 2018	Immobilisations incorporelles	6 012	(3 090)	2 922
	Immobilisations corporelles	1 696 530	(168 184)	1 528 346
	Immobilisations financières	738 626	(20 029)	718 597
	Total	**2 441 168**	**(191 303)**	**2 249 865**
Augmentations	Immobilisations incorporelles	1 642	(1 107)	535
	Immobilisations corporelles	18 419	(30 193)	(11 774)
	Immobilisations financières	913	(14 662)	(13 749)
	Total	**20 974**	**(45 962)**	**(24 988)**
Diminutions	Immobilisations incorporelles	-	-	-
	Immobilisations corporelles	82 447	(3 624)	78 823
	Immobilisations financières	11 170	(1 895)	9 275
	Total	**93 617**	**(5 519)**	**88 098**
Au 31 décembre 2019	Immobilisations incorporelles	7 654	(4 197)	3 457
	Immobilisations corporelles	1 632 502	(194 753)	1 437 749
	Immobilisations financières	728 368	(32 796)	695 572
	Total	**2 368 524**	**(231 746)**	**2 136 778**

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par :

- l'extension de la galerie sur le site Le Port pour un montant de 3,9 millions d'euros, la restructuration de la galerie de Besançon pour 2,3 millions d'euros, la restructuration de la galerie de Nîmes pour 1,6 million d'euros et le nouvel emplacement du siège social pour 1,3 million d'euros.

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement :

- aux cessions des actifs de Rennes Saint-Grégoire, Anglet, Gap, La Garenne-Colombes et Saint-Germain-en-Laye pour une valeur nette comptable de 79,2 millions d'euros générant une plus-value nette de frais de 21,3 millions d'euros.

Immobilisations financières

En juillet 2019, Mercialys a acquis les titres des sociétés Ocito La Galerie et Cap Cowork Mercialys pour un montant de 37 milliers d'euros.

Les prêts réalisés au 31 décembre 2019 sont les suivants (y compris produits d'intérêts) :

- SNC Fenouillet Participation : 44 925 milliers d'euros ;
- SNC Fenouillet Immobilier : 75 300 milliers d'euros ;
- OPCI UIR II : 2 729 milliers d'euros.

Courant juillet 2019, le prêt vis-à-vis de la SCI Rennes-Anglet a été remboursé à Mercialys en totalité.

10.3 Dépréciation

Une dotation pour dépréciation des immobilisations corporelles d'un montant de 5 402 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 536 milliers d'euros ont été jugées nécessaires sur les actifs immobiliers de Mercialys au 31 décembre 2019 contre une dotation d'un montant de 3 736 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 27 milliers d'euros en 2018.

Sur les titres de participation, les variations de dépréciations comptabilisées sur l'exercice portent sur les sociétés Point Confort, AMR, Rennes Anglet, Hyperthetis et UIR II pour 12 767 milliers d'euros. Au 31 décembre 2019, ces dépréciations s'élèvent à 32 796 milliers d'euros contre 20 029 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Ces dépréciations sont essentiellement liées à la diminution de la situation nette réévaluée de ces filiales, consécutives aux distributions auxquelles elles ont procédé au cours de l'exercice.

Note 11 Créances

11.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Créances clients	20 328	22 279
Dépréciations	(6 030)	(4 977)
Créances clients nettes	**14 298**	**17 302**
Autres créances d'exploitation	31 995	43 271
Comptes courants des sociétés apparentées	175 691	164 740
Dépréciations	(37)	(37)
Autres créances nettes	**207 649**	**207 974**
CRÉANCES	**221 947**	**225 276**

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 2018	6 074	831	3 664	545	(328)	10 786	11 493	22 279
Au 31 décembre 2019	**4 912**	**2 323**	**7**	**36**	**(601)**	**6 677**	**13 651**	**20 328**

Les créances clients au 31 décembre 2019 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 8 418 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 9 916 milliers d'euros au 31 décembre 2018 ;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 3 882 milliers d'euros au 31 décembre 2019 (5 153 milliers d'euros au 31 décembre 2018). 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 2 376 milliers d'euros au 31 décembre 2019 (1 051 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

Les comptes courants des sociétés apparentées sont essentiellement constitués des comptes courants avec la SCI Caserne de Bonne pour 67 562 milliers d'euros contre 71 332 milliers d'euros au 31 décembre 2018, la SNC FISO pour 6 944 milliers d'euros contre 8 896 milliers d'euros au 31 décembre 2018, la SARL La Diane pour 67 271 milliers d'euros contre 46 022 milliers d'euros au 31 décembre 2018 et la SNC Sacré-Cœur pour 15 006 milliers d'euros contre 16 121 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 19 415 milliers d'euros contre 34 413 milliers d'euros au 31 décembre 2018, dont principalement :

- créances clients : 3 784 milliers d'euros (4 521 milliers d'euros au 31 décembre 2018) ;
- créances diverses : 13 988 milliers d'euros (27 602 milliers d'euros au 31 décembre 2018) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 820 milliers d'euros (874 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

11.2 Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
À moins d'un an	218 406	220 547
À plus d'un an	3 541	4 729
CRÉANCES	**221 947**	**225 276**

Note 12 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Actions propres	3 601	4 975
Dépréciations	-	(305)
Contrat de liquidité	101	101
Banque	54 058	369 923
TRÉSORERIE	**57 760**	**374 694**

La société détient 279 878 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec des prestataires au 31 décembre 2019, contre 345 930 au 31 décembre 2018.

Note 13 Capitaux propres

13.1 Variation des capitaux propres, avant répartition du résultat

(en milliers d'euros)	Capital et primes	Réserves et résultat	Provisions réglementées	Capitaux propres
Au 31 décembre 2017	**544 839**	**387 209**	**2 857**	**934 905**
Augmentation de capital				-
Diminution de capital				-
Dividendes versés		(62 403)		(62 403)
Résultat de l'exercice		74 074		74 074
Acompte sur dividendes		(45 805)		(45 805)
Autres mouvements			(383)	(383)
Au 31 décembre 2018	**544 839**	**353 076**	**2 474**	**900 389**
Augmentation de capital				-
Diminution de capital				-
Dividendes versés		(56 863)		(56 863)
Résultat de l'exercice		82 633		82 633
Acompte sur dividendes		(43 123)		(43 123)
Autres mouvements			(274)	(274)
Au 31 Décembre 2019	**544 839**	**335 723**	**2 200**	**882 762**

L'acompte sur les dividendes 2019 s'est traduit par un versement en numéraire de 43 123 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2019, le capital est composé de 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

13.2 Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2018, 91 714 589 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2018 (334 580 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,12 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Un acompte de 0,50 euro par action a été mis en paiement en 2018, et le solde du dividende de 0,62 euro par action a été versé le 2 mai 2019.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 56 863 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2018 s'est élevé à un montant total de 102 668 milliers d'euros.

Mercialys a également versé le 23 octobre 2019 un acompte sur dividende de 0,47 euro par action représentant un montant de 43 123 milliers d'euros.

Le Conseil d'administration proposera à l'approbation de l'Assemblée générale du 23 avril 2020, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2019 à 1,15 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,47 euro par action déjà versé en octobre 2019).

Cette distribution correspond à 95 % du résultat récurrent fiscal générant l'obligation de distribution fixée par le statut SIIC hors plus-values, soit 0,84 euro par action, à 0,11 euro par action correspondant à des plus-values réalisées en 2019 et enfin à la distribution de résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,20 euro par action.

Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à l'approbation des actionnaires lors d'une prochaine Assemblée générale.

13.3 Paiement en actions

Depuis le 1er décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1er janvier 2018	**135 413**
Actions attribuées	83 199
Actions supprimées	(27 429)
Actions émises	(8 933)
Actions en circulation au 31 décembre 2018	**182 250**
Actions attribuées	72 890
Actions supprimées	(27 871)
Actions émises	(19 070)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2019	**208 199**

13.4 Plans d'attribution d'actions gratuites

Dates d'attribution	20/03/2017	27/04/2017	27/04/2017	26/04/2018	26/04/2018	26/04/2018	25/04/2019	25/04/2019	25/04/2019
Échéance de la période d'attribution	20/03/2020	27/04/2020	27/04/2020	26/04/2021	26/04/2021	26/04/2020	25/04/2022	25/04/2022	25/04/2021
Échéance de la période de conservation	20/03/2022	27/04/2022	27/04/2022	26/04/2023	26/04/2023	26/04/2020	25/04/2024	25/04/2024	25/04/2021
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	16,75	17,93	17,93	16,08	16,08	16,08	12,50	12,50	12,50
Nombre de bénéficiaires	11	2	3	2	7	112	2	7	104
Nombre d'actions attribuées à l'origine	12 283	41 750	14 562	46 959	26 496	9 744	45 621	23 109	4 160
Juste valeur de l'action gratuite en euros	9,64	5,04	5,04	7,91	7,91	13,89	6,57	6,21	10,29
Taux de performance retenu	83 %	67 %	67 %	88 %	88 %	100 %	133 %	133 %	100 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**6 945**	**41 750**	**10 279**	**46 959**	**26 496**	**6 090**	**45 621**	**20 739**	**3 320**

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à un critère de présence et à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus sont les suivants :

- performance absolue et performance relative du TSR de l'action Mercialys ;
- croissance organique moyenne sur 3 ans et TSR moyen sur 3 ans ;
- croissance organique des revenus locatifs et croissance organique du FFO.

Note 14 Provisions

Variation

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Dotations	Reprise	31/12/2019
Pour risques et charges	9 971	4 117	554	13 534
Pour indemnités de fin de carrière	235	70	-	305
Pour médailles du travail	20	1	-	21
Provisions	**10 226**	**4 188**	**554**	**13 860**
dont exploitation		1 224	-	
dont financier		313	-	
dont exceptionnel		2 652	554	

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. Les dotations et reprise immobilières sont comptabilisées en exploitation pour les provisions concernant les sites du patrimoine, en exceptionnel pour les provisions relatives à des sites cédés.

Note 15 Emprunts et dettes financières diverses

15.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Emprunts obligataires	1 215 167	1 710 093
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	250 000	183 000
Concours bancaires courants	-	756
Dettes financières divers (dépôts de garantie reçus)	16 280	16 477
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**1 481 447**	**1 910 326**

Les dépôts de garantie reçus sont remboursables en cas de départ des locataires au plus tôt lors de la prochaine échéance triennale des baux. Le taux d'occupation des immeubles de la Société étant très élevé, ces dépôts reçus constituent une ressource quasi-permanente dont l'échéance n'est pas déterminable.

15.2 Emprunt obligataire

Au 31 décembre 2019, le montant des financements obligataires s'élève à 1 200 millions d'euros répartis en 3 souches :

- une souche obligataire de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,80 %, avec une maturité de 8 ans (échéance en février 2026) ;
- une souche obligataire de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2,00 %, avec une maturité de 10 ans (échéance en novembre 2027) ;
- une souche obligataire de 750 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,787 %, avec une maturité de 8 ans et 4 mois (échéance en mars 2023).

Comme pour les autres emprunts obligataires, les primes d'échange et les frais d'émission sont étalés selon la méthode du TIE, sur la durée de vie de la nouvelle émission.

Les primes d'échange, de remboursement et frais d'émission des emprunts obligataires sont présentées à l'actif du bilan.

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (*pari passu*), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (*negative pledge)* et défaut croisé (*cross default*). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le *rating downgrade* est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en *non-investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà *non-investment grade*, dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la société.

15.3 Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de *swaps* et de *collars* afin de lui permettre de lisser son risque de taux dans le temps.

Détail des opérations de couverture au 31 décembre 2019 :

(en milliers d'euros)	Notionnel	Mtm net	Mtm actif	Mtm passif	Prime	Provision
Swaps de variabilisation	1 200 000	51 068	51 068	-	-	-
Swaps de refixation *	966 500	(11 798)	388	(12 186)	-	-
Collar	173 500	(1 047)	106	(1 153)	-	-

* *dont 150 000 milliers d'euros de swaps à départs différés.*

La structure de la dette de Mercialys, après couverture, se décompose à fin décembre 2019 en 86 % de dette à taux fixe et 14 % de dette à taux variable.

15.4 Lignes de crédit confirmées

La ligne de crédit de 240 millions d'euros a été annulée, une nouvelle ligne de crédit d'un montant de 225 millions d'euros a été mise en place. La maturité de cette nouvelle ligne est de 3 ans à compter de décembre 2019, soit une échéance décembre 2022. Les frais pour 760 milliers d'euros ont fait l'objet d'un étalement.

À fin décembre 2019, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 410 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit *revolving bancaire* de 225 millions d'euros à échéance décembre 2022 ;
- cinq lignes bancaires confirmées pour un montant total de 150 millions d'euros, de maturité comprise entre juillet 2021 et décembre 2022 ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 millions d'euros, à maturité décembre 2021.

15.5 Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé depuis 2014. L'encours au 31 décembre 2019 s'élève à 250 millions d'euros contre 183 millions d'euros au 31 décembre 2018.

15.6 Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence) < 50 %, à chaque arrêté ;

  Un covenant inférieur à 55 % s'applique sur 60 % des lignes bancaires confirmées. Le solde de ces lignes impliquant un covenant de LTV inférieur à 50 % ;
- ICR (*Interest Coverage Ratio*) : EBITDA [(1)] consolidé/Coût de l'endettement financier net >2, à chaque arrêté ;
- Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits <20 % à tout moment ;
- Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits >1 milliard d'euros à tout moment ;
- Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	12/2019	12/2018
LTV (*Loan To Value*)	<50 %	39,5 %	40,8 %
ICR (*Interest Cost ratio*)	>2	7,4x	5,0x

Au 31 décembre 2019, les deux autres covenants contractuels (Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

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

Note 16 Dettes

16.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Dettes fournisseurs	20 080	18 664
Dettes fiscales et sociales	3 906	4 324
Impôts sur les bénéfices	60	-
Comptes courants des sociétés apparentées	20 095	13 543
Dettes fournisseurs immobilisations	6 886	7 268
Autres dettes	2 008	3 573
DETTES	**53 035**	**47 372**

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent principalement aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)	
SCI Timur	13 066
SNC Dentelle	2 656
SNC Géante Périaz	4 195

Les charges à payer s'élèvent à 20 402 milliers d'euros contre 28 930 milliers d'euros au 31 décembre 2018 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 10 321 milliers d'euros (16 945 milliers d'euros au 31 décembre 2018) ;
- dettes fiscales et sociales : 2 489 milliers d'euros (2 864 milliers d'euros au 31 décembre 2018) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 87 milliers d'euros (42 milliers d'euros au 31 décembre 2018) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 6 647 milliers d'euros (6 663 milliers d'euros au 31 décembre 2018) ;
- autres dettes : 857 milliers d'euros (2 416 milliers d'euros au 31 décembre 2018).

16.2 Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
À moins d'un an	53 035	47 372
Entre un et cinq ans	-	-
À plus de cinq ans	-	-
DETTES	**53 035**	**47 372**

Note 17 Comptes de régularisation

Ce poste est essentiellement constitué des droits d'entrée restant à étaler et de produits liés au débouclage de *swaps*.

Note 18 Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

18.1 Engagements liés à l'activité courante

18.1.1 Engagements reçus

18.1.1.1 Cautions bancaires reçues

- En garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2019, elles s'élèvent à 6 167 milliers d'euros contre 4 461 milliers d'euros au 31 décembre 2018.
- Dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 26 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 1 215 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

18.1.1.2 Convention de partenariat

La Convention de Partenariat a été approuvée par le Conseil d'administration du 22 juin 2012. Un avenant à cette convention a été signé le 12 novembre 2014.

Le principe fondamental de la Convention de Partenariat, selon lequel Casino développe et mène un *pipeline* de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la Convention de Partenariat.

La Convention initiale portait sur un *pipeline* de projets offrant une visibilité suffisante, listés en amont. La nouvelle convention permet à Mercialys de proposer de nouveaux projets qui seront étudiés par Casino puis suivis dans le cadre de comités de suivi.

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

Les prix d'acquisition des projets développés par Casino, uniquement déterminés dans le cadre de la convention initiale sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice – mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys – et des loyers prévisionnels du projet, peuvent dorénavant également être déterminés sur un prix de vente prévisionnel calculé sur la base du TRI prévisionnel (de 8 à 10 %).

Le principe du partage à 50/50 de l'*upside/downside* est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif (*upside/downside*) entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et des loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50 % de la différence ainsi constatée. Dans le cadre du processus d'acquisition anticipée évoqué précédemment, une clause de rendez-vous entre les parties est prévue dans les contrats.

En contrepartie de cette exclusivité, Mercialys s'est engagée à ne pas investir dans des opérations susceptibles d'avoir un impact concurrentiel significatif dans la zone de chalandise d'un site à enseigne alimentaire du groupe Casino.

Mercialys a étendu de 3 ans, jusqu'à fin 2020, sa Convention de Partenariat avec le groupe Casino.

18.1.1.3 Convention de compte courant

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 avec Casino une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys en 2012, 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 a permis à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

La durée de la Convention a été étendue à plusieurs reprises et est arrivée à échéance le 31 décembre 2019.

En décembre 2019, un avenant à cette convention a été conclu portant le seuil de l'avance à 35 millions d'euros. Ce nouvel avenant arrivera à échéance au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2019, des commissions de non-utilisation des fonds mis à disposition par Casino ont été payées par Mercialys à hauteur de 192,6 milliers d'euros.

18.1.2 Engagements donnés

Dans le cadre des opérations de cessions d'actifs, Mercialys a accordé des garanties locatives aux acquéreurs :

- Site de Poitiers Beaulieu (cession réalisée en juin 2017)

  Mercialys a accordé une garantie locative portant sur l'hypermarché de Poitiers et s'est engagée à verser les loyers de la deuxième période triennale (du 30 juin 2020 au 29 juin 2023) en cas de départ de DCF à l'issue de la première triennale. DCF n'ayant pas signifié de congé avant le 28/12/2019, il n'existe plus de faculté d'exercer l'échéance triennale compte tenu des délais de préavis. La garantie locative est ainsi éteinte.

- Site de Fontaine-Lès-Dijon (cession réalisée en juillet 2017)

  Garantie locative sur la seconde triennale du bail de l'hypermarché (du 17 juillet 2020 au 16 juillet 2023) en cas de départ de DCF à l'issue de la première triennale. Cette garantie locative accordée par les vendeurs Mercialys et Fiso est constituée dans un protocole *ad hoc* entre les parties. DCF n'ayant pas signifié de congé avant le 18/01/2020, il n'existe plus de faculté d'exercer l'échéance triennale compte tenu des délais de préavis. La garantie locative est ainsi éteinte.

- Site de Saint-Paul

  Dans le cadre des opérations du premier semestre 2018, Mercialys a accordé à la SA Finamur et la SA Natixis Lease Immo une garantie locative portant sur trois cellules. Mercialys s'est engagée à verser trimestriellement la différence entre le revenu garanti (169 milliers d'euros) et le revenu exigible. Le revenu exigible sera égal, pour chacune des cellules concernées, au loyer minimum garanti hors taxes exigible au titre du bail augmenté de la provision sur charges exigible en vertu du bail.

  La garantie locative s'appliquera à compter du 28 juin 2018 et expirera à la première des deux dates suivantes :

  - dès lors que le revenu exigible sera supérieur ou égal au revenu garanti ;
  - à l'issu d'une période de deux ans (à compter du 28 juin 2018).

- Site de Lannion

  Dans le cadre des opérations du deuxième semestre 2018, Mercialys a accordé à la SCI Lannion une garantie locative portant sur deux cellules vacantes de commerces éphémères préalablement à la promesse. Mercialys s'est engagée à verser le montant correspondant aux loyers annuels soit 113 milliers d'euros. La garantie locative s'appliquera à compter du 21 décembre 2018 pendant une durée de 24 mois soit jusqu'au 21 décembre 2020.

18.2 Engagements liés aux opérations exceptionnelles

18.2.1 Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros en 2006.

Un avenant au protocole d'accord a été établi en 2014. Cet avenant a permis de reporter certaines échéances et de modifier la mécanique d'apport des droits indivis. Le protocole d'accord est établi pour une nouvelle durée de 20 ans à compter de la signature de l'avenant.

Il est aujourd'hui prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, la partie ayant initié la sortie de cette indivision sera pénalisée sur le partage des droits indivis. Ce partage pourra être réalisé soit en nature, le choix des lots revenant à l'autre partie (les murs d'hypermarchés revenant quoi qu'il en soit en priorité à Mercialys), soit par le transfert des droits indivis.

Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40 % de droits indivis, sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.

Un nouvel avenant au protocole a été signé le 27 avril 2018 dans lequel il est prévu la levée de la promesse d'achat pour 10 % maximum de droits indivis entre le 31 janvier 2020 et le 31 décembre 2020, 10 % maximum des droits indivis entre le 31 janvier 2023 et 31 décembre 2023, 10 % maximum des droits indivis à compter du 31 janvier 2024 et 10 % des droits

indivis maximum à compter du 31 janvier 2025. Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat.

Mercialys a la possibilité soit de se substituer à un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer à tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

18.2.2 Engagement dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthetis Participations

Dans le cadre de la cession des 49 % de la SAS Hyperthetis Participations, Mercialys dispose d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI) et exerçable à sa main en 2022. Cette option est valorisée à 134,6 millions d'euros au 31 décembre 2019 correspondant au TRI de la société. La valeur d'expertise hors droits s'élève à 252,1 millions d'euros à fin décembre 2019. En cas d'absence d'exercice des options, il existe une clause de sortie conduisant à céder les actifs à la juste valeur.

18.2.3 Autres engagements

L'Immobilière Groupe Casino, filiale du groupe Casino, a accordé une garantie d'indemnisation de 1,3 million d'euros sur un site.

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs de la société.

La Société a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers, lors des apports reçus en 2005 et 2009.

La Société se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

18.3 Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple

18.3.1 Preneur de contrats de location financement

Au 31 décembre 2019, le Groupe n'est pas preneur de contrats de location financement.

18.3.2 Preneur de location simple

Les contrats de location pour lesquels Mercialys est preneur relèvent de quatre catégories :

1. Des baux sur des parcelles foncières liées à des immeubles (principalement des baux à construction et des baux emphytéotiques)
2. Des baux commerciaux de bureaux
3. Des contrats de location de voiture
4. Des contrats de location de matériel informatique.

18.3.3 Bailleur de location simple

La quasi-totalité des baux consentis par le Groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe (le loyer minimum garanti) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

À défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC ou ILC publié par l'INSEE.

Note 19 Risques de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition de Mercialys au risque de taux résulte des emprunts décrits en note 15.3, p. 191. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, la société utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux et *collars*).

Note 20 Éléments concernant les entreprises liées

(en milliers d'euros)	12/2019	12/2018
Produits/(Charges)		
Loyers facturés		
Distribution Casino France	17 833	17 710
Monoprix	9 733	10 470
Casino Restauration	1 115	1 030
Autres entités du groupe Casino	5 619	5 499
Convention de prestations de conseil perçues par Mercialys	97	296
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	314	337
Convention de prestations pour Hyperthetis Participations	100	100
Convention de prestations pour Immosiris	50	50
Contrat de prestation de conseil immobilier pour AMR	354	389
Contrat de conversion de licence de marque pour Rennes-Anglet	7	2
Convention de prestation de services versée au groupe Casino	(2 011)	(2 210)
Activité *Property Management* versée au groupe Casino	(4 717)	(4 648)
Complément de prix pour le site Le Port Sacré-Cœur	0	(385)
Produits financiers	30 723	28 078
Charges financières	(1 713)	(55)
Résultat de cession d'immobilisations à des entreprises liées (1) (3)	0	0
Mandat de vente avec IGC Services	(1 324)	(150)
Commissions de non-utilisation avec Casino Finance	(193)	(193)
Transaction avec Casino, Guichard-Perrachon	303	-
Actifs/(Passifs)		
Prêts	122 955	133 312
Titres de participation	596 668	596 594
Comptes courants des sociétés apparentées	155 596	151 197
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys à IGC Services	0	0
Appels de fonds des contrats de promotion immobilière IGC Services	0	0
Acquisition d'immobilisations auprès du groupe Casino (2)	0	21 808

(1) Ce résultat de cession d'immobilisation est net de frais.

(2) Certaines acquisitions peuvent être réalisées dans le cadre de la Convention de Partenariat décrite en note 18, p. 192 ; en 2018 et en 2019, aucune acquisition n'a été réalisée dans le cadre de cette convention.

(3) Les opérations significatives sont détaillées en note 2, p. 182 – Faits marquants de l'exercice

20.1 Convention de prestation de conseil entre les sociétés du groupe Mercialys et le groupe Casino

L'objet de cette convention est la mise à disposition de son équipe de spécialistes de valorisation de patrimoines immobiliers. Elle avait initialement été conclue le 25 juillet 2007 entre les sociétés Mercialys Gestion et Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion, sociétés du groupe Casino. Au 1er juin 2011, les équipes en charge de l'asset management, du marketing, et de la communication rattachées à la société Mercialys Gestion ont été transférées à la société Mercialys. Par conséquent un avenant spécifiant que Mercialys est désormais le nouveau prestataire de ce service a été établi. La durée initiale était de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une période d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys, Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestation de conseil.

Cet acte modificatif intègre les aménagements apportés à la Convention le 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées. Les Parties ont ainsi décidé d'actualiser les modalités du plan de charge ainsi que les conditions financières de la Convention. Afin d'ajuster la facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N+1, une clause de rendez-vous est prévue en fin d'exercice.

Les parties ont décidé de mettre un terme à cette convention le 31 décembre 2018.

Une nouvelle convention, à durée déterminée, avec une première période de six mois, commençant à courir du 1er janvier au 30 juin 2019 a été conclue entre Mercialys et l'Immobilière Groupe Casino, ayant pour objet des prestations d'asset management délivrées par les équipes de Mercialys au titre des projets gérés pour le compte de la société L'Immobilière Groupe Casino et ou de ses filiales.

Cette Convention sera automatiquement et tacitement reconduite pour une nouvelle période de six mois, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, étant précisé que la durée totale de cette convention ne pourra pas excéder 48 mois.

Cette nouvelle Convention a été conclue à des conditions normales ; il s'agit d'une convention courante.

20.2 Conventions d'occupation précaire

Dans le cadre des opérations d'acquisition de portefeuilles d'actifs immobiliers auprès du groupe Casino, des conventions d'occupation précaire conclues avec la société Distribution Casino France garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public.

20.3 Convention de prestation de services, d'asset management et de concession de licences de marque avec Hyperthetis Participations

Le 26 juin 2015, Hyperthetis Participations et Mercialys ont signé un contrat de prestation de services et de concession de licence de marque. Le contrat est consenti pour une durée de 8 ans et renouvelable par tacite reconduction. Dans le cadre du développement et de l'exploitation de ses actifs, la société Hyperthetis Participations a décidé de confier à Mercialys des missions de gestion comptable, juridique et de vie sociale, de conseil en stratégie ainsi que des missions liées à la licence de marque.

Hyperthetis a également signé un contrat d'asset management avec Mercialys.

20.4 Convention de prestation de services, d'asset management pour Immosiris

Dans le cadre des opérations immobilières réalisées en 2015, Mercialys a conclu un contrat d'asset management et un contrat de prestation de services avec Immosiris.

20.5 Convention de prestation de services avec Casino

La société a conclu une convention de prestations de services avec le groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement et notamment en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance, d'informatique et en matière immobilière.

20.6 Activités de *Property Management*

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale 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.

20.7 Conventions de mandat de vente avec IGC Services

Dans le cadre des opérations de cession de ses portefeuilles d'actifs, Mercialys peut solliciter l'expertise d'IGC Services aux fins de rechercher toute personne morale susceptible de marquer un intérêt pour l'acquisition d'un ou plusieurs actifs. La rémunération de cette prestation sur l'année 2019 s'élève à hauteur de 1 324 milliers d'euros.

20.8 Conventions de partenariat

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de Partenariat. La nature de cette convention est détaillée en note 18.1.1.2, p. 192.

20.9 Transactions avec Casino, Guichard-Perrachon

L'Assemblée générale du 25 avril 2019 a approuvé une convention réglementée conclue entre Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon, au travers de laquelle ce dernier s'est engagé à prendre en charge des frais spécifiques engagés par Mercialys dans le cadre du processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys.

À ce titre Casino, Guichard-Perrachon a versé 303 milliers d'euros à Mercialys au 31 décembre 2019.

20.10 Autres transactions avec les parties liées

20.10.1 SCI Rennes Anglet

Mercialys avait consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élevait à 10 864 milliers d'euros à fin décembre 2018. Cette avance en compte courant était rémunérée à hauteur de la moyenne arithmétique des *fixings* EONIA quotidiens de la période d'intérêts augmentée d'une marge de 50 bps. Cette convention avait été conclue pour la durée du pacte soit 15 ans prorogé par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 ans.

Ce prêt a été intégralement remboursé par la SCI Rennes-Anglet le 31 juillet 2019.

20.10.2 SCI AMR

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- Prestation de Conseil en Immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers. Ce contrat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- Mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans. Ce mandat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024.

20.10.3 SNC Fenouillet Participation

Mercialys a consenti un prêt au profit de la SNC Fenouillet Participation qui s'élève à 39 778 milliers d'euros à fin décembre 2019 comme au 31 décembre 2018. Cette avance en compte courant est rémunérée au taux de 5,9 % réduit à EURIBOR + 100 pts de base à compter de la date d'ouverture du compte.

Note 21 Rémunérations

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction en 2019 se sont élevées à 1 658 milliers d'euros contre 1 407 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Note 22 Honoraires des Commissaires aux comptes

Honoraires 12/2019 *(en milliers d'euros)*	**Ernst & Young**	**KPMG**
Honoraires certification des comptes	162,0	162,0
Honoraires autres que la certification des comptes [(1)]	5,0	5,0
TOTAL	**167,0**	**167,0**

(1) Les honoraires autres que la certification des comptes sont relatifs à :

- *des rapports sur la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes*
- *le rapport RSE*

Note 23 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Note 24 Tableau des filiales et participations

24.1 Filiales (50 % au moins du capital détenu)

(en milliers d'euros)			Capitaux propres			Valeur d'inventaire des titres détenus					
Sociétés	**Siège Social**	**SIREN**	**Capital**	**Autres capitaux propres**	**Quote-part du capital détenu (en %)**	**Brute**	**Nette**	**Avances et prêts consentis**	**Chiffre d'affaires HT exercice 2019**	**Résultat (+ ou -) exercice 2019**	**Dividendes encaissés**
SAS Point Confort	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	306 139 064	154	6 127	100	8 130	6 434	349	467	(856)	330
SARL La Diane	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	424 153 815	293 255	4 719	100	295 179	295 179	67 271	-	14 379	17 494
SAS Hyperthethis Participations	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	811 749 852	27 439	233 970	51	139 937	133 085	-	14 894	5 032	3 882
SNC Dentelle	1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne	498 780 345	7 994	145	99,99	8 009	8 009	-	352	145	185
SAS Mercialys Gestion	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	484 531 561	37	1 296	100	37	37	1 791	13 645	1 293	343
SAS Immosiris	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	814 312 096	14 048	126 787	51	71 649	71 649	-	7 494	6 266	3 121
SAS Astuy	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	821 879 467	37	(15)	100	37	37	-	-	(4)	-
SAS Cap Cowork Mercialys	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	852 223 676	37	-	100	37	37	-	-	-	-
SAS Ocitô La Galerie	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	852 187 111	37	(5)	100	37	37	-	-	(5)	-
SAS Epicanthe	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	812 269 546	1	(32)	100	1	1	560	-	(14)	-
SAS Mercialys Exploitation	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	815 249 198	37	(215)	100	37	37	1 839	4 297	377	-
TOTAL						**523 090**	**514 542**				

24.2 Participations (10 à 50 % du capital détenu)

(en milliers d'euros)			Capitaux propres		Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2019	Résultat (+ ou -) exercice 2019	Dividendes encaissés
Sociétés	**Siège Social**	**SIREN**	**Capital**	**Autres capitaux propres**		**Brute**	**Nette**				
SAS Corin Asset Management	Centre cial La Rocade 20600 Furiani	492 107 990	37	177	40	15	15	-	1 074	(27)	-
SCI Rennes-Anglet	8, rue Lamennais 75008 Paris	820 948 016	2 562	19 152	30	7 687	6 514	-	1 708	1 125	-
SCI AMR	91-93, bd Pasteur 75015 Paris	791 464 191	100 369	(2 180)	39,90	58 885	41 253	-	9 690	(9 605)	2 173
SNC AIX2	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	512 951 617	10	866	50	6 991	6 991	1 180	2 199	865	-
OPCI UIR II [1]	112, av. Kleber 75784 Paris Cedex 16	533 700 654	25 649	1 391	19,98	8 406	2 962	2 685	5 387	1 374	276
TOTAL						**81 984**	**57 735**				

(1) Les éléments concernant l'OPCI UIR II sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2018.

24.3 Autres Participations

(en milliers d'euros)			Capitaux propres			Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2019	Résultat (+ ou -) exercice 2019 [1]	Dividendes encaissés
Sociétés	**Siège Social**	**SIREN**	**Capital**	**Autres Capitaux Propres**	**Quote-part du capital détenu (en %)**	**Brute**	**Nette**				
SNC Fenouillet Immobilier	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	808 659 460	2	1 533	-	1	1	74 192	5 859	1 533	-
GIE Grand Quartier [1]	Route de Saint-Malo 35760 Saint-Grégoire	729 300 087	440	6 821	4,21	10	10	-	4 575	(250)	-
TOTAL						**11**	**11**				

(1) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2018.

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société Mercialys,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Mercialys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des immobilisations corporelles

Risque identifié	Au 31 décembre 2019, la valeur nette comptable des immobilisations corporelles de votre société s'élève à M€ 1.438. La note 1.2 « Immobilisations corporelles » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et les méthodes comptables suivies par votre société concernant la comptabilisation, la répartition par composant, les modalités d'amortissement ainsi que l'évaluation des immobilisations corporelles. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer sur des évaluations indépendantes. L'évaluation des immobilisations corporelles requiert une part de jugement et d'estimation significative de la direction et des évaluateurs indépendants. Notamment, les évaluateurs indépendants tiennent compte d'informations spécifiques pour chaque actif, telles que l'emplacement, les revenus locatifs, les taux de rendement, les dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables récentes intervenues sur le marché. L'évaluation des immobilisations corporelles est considérée comme un point clé de l'audit en raison de leur montant significatif, de la part significative de jugement dans la détermination de la juste valeur des immobilisations corporelles et de la sensibilité aux hypothèses retenues par les évaluateurs indépendants.

Notre réponse	Dans le cadre de l'audit des comptes annuels de votre société, nous avons réalisé les diligences suivantes : ● apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par votre société ; ● analyser les variations significatives de justes valeurs par immeuble ; ● tester l'efficacité opérationnelle des contrôles réalisés par la direction sur les données transmises aux évaluateurs et utilisées dans le cadre de la valorisation des immeubles ainsi que des contrôles opérés par la direction sur les justes valeurs issues des évaluations indépendantes ; ● réaliser un entretien, en présence de nos spécialistes en immobilier, avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ; ● rapprocher, sur une sélection d'actifs, les données utilisées par les évaluateurs indépendants avec les données présentes dans les documents probants, tels que les états locatifs et les budgets d'investissement qui nous ont été communiqués par votre société ; ● pour une sélection d'actifs, analyser, avec nos spécialistes en immobilier, la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement, au regard des informations de marché disponibles ; ● rapprocher les éléments pris en compte pour déterminer le montant des pertes de valeur des immeubles à provisionner (rapprochement des valeurs nettes comptables avec les comptes audités et de la juste valeur avec l'évaluation indépendante) ; ● examiner le caractère approprié des informations données dans la note 1.2 de l'annexe aux comptes annuels.

Evaluation des titres de participation

Risque identifié	Les titres de participation figurent au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant net de M€ 696. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure. Comme indiqué dans la note 1.3 « Immobilisations financières » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net réévalué (« ANR »), en fonction des évaluations faites sur le patrimoine immobilier des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité. L'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues.
Notre réponse	Nous avons réalisé les diligences suivantes : ● examiner le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participation sur la base des informations qui nous ont été communiquées ; ● comparer la valeur des capitaux propres retenus dans la détermination des valeurs d'utilité avec la valeur des capitaux propres dans les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et apprécier si les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres sont fondés sur une documentation probante ; ● rapprocher les valeurs nettes comptables des immeubles retenues avec celles figurant dans les comptes des entités concernées, ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ; ● comparer les justes valeurs des immeubles retenues avec celles estimées par les évaluateurs indépendants, en effectuant des travaux identiques à ceux présentés cidessus sur l'évaluation des immobilisations corporelles. Nos travaux ont également consisté à : ● apprécier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où votre société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs ; ● examiner le caractère approprié des informations données dans la note 1.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels.

Transactions immobilières avec les parties liées

Risque identifié	Votre société réalise des opérations patrimoniales avec le groupe Casino, son principal actionnaire. La note 20 « Eléments concernant les entreprises liées » de l'annexe aux comptes annuels expose les transactions réalisées avec les parties liées. Ces transactions portent sur des montants significatifs et peuvent suivre un circuit d'approbation différent selon qu'elles sont ou non considérées comme réglementées. La présentation de cette information en annexe requiert donc que la société puisse identifier et regrouper toute l'information nécessaire. Nous considérons dès lors que le caractère exhaustif de l'information présentée en annexe sur les transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino est un point clé de l'audit.
Notre réponse	Dans le cadre de l'audit des comptes de votre société, nous avons mené les procédures suivantes : ● identifier les conventions portant sur des transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino, en particulier les conventions réglementées, en prenant connaissance des procès-verbaux des conseils d'administration et des comités d'investissement tenus au cours de l'exercice ; ● examiner les informations données dans la note 20 de l'annexe aux comptes annuels au regard des informations figurant dans les conventions.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Mercialys par votre assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2019, nos cabinets étaient dans la dixième année de leur mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes depuis 1999.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense et Lyon, le 13 février 2020

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres
Isabelle Goalec	Nicolas Perlier

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société Mercialys,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 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 déjà approuvées 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 soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société Casino Finance

Personnes concernées

M. David Lubek, administrateur de votre société et président-directeur général et administrateur de la société Casino Finance.

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre société et de la société Casino, Guichard-Perrachon, contrôlant la société Casino Finance.

Nature et objet

Avenant n° 3 à l'acte modificatif à la convention d'avance en compte courant conclu le 18 décembre 2019

Lors de sa réunion du 15 octobre 2014, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'un acte modificatif à la convention d'avance en compte courant conclue entre la société Casino, Guichard-Perrachon et votre société le 25 juillet 2012 aux termes de laquelle la société Casino, Guichard-Perrachon a consenti à votre société une ouverture de crédit d'un montant maximal de M€ 50 sous forme d'Avances A qui désigne toute avance d'un montant en principal inférieur à M€ 10 et/ou d'Avances B qui désigne toute avance d'un montant en principal égal ou supérieur à M€ 10, ces avances étant exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de votre société.

L'acte modificatif à la convention d'avance en compte courant a été signé le 26 février 2015 et la société Casino Finance, filiale de la société Casino, Guichard-Perrachon, entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino, a été substituée à la société Casino, Guichard-Perrachon dans les droits et obligations de cette dernière. La convention d'avance en compte courant venant à échéance au 31 décembre 2015 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

Lors de sa réunion du 14 décembre 2016, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant n° 1 à la convention d'avance en compte courant conclue avec la société Casino Finance, telle que modifiée le 26 février 2015. Cet avenant a été signé le 14 février 2017 et a permis de proroger la convention jusqu'en décembre 2019. Les conditions sont les suivantes :

S'agissant des intérêts, toute Avance A est productrice d'un intérêt EURIBOR 1 mois majoré de la Marge A et toute Avance B est productrice d'un intérêt EURIBOR applicable à la période de tirage majoré de la Marge B, étant précisé que ces marges peuvent évoluer chaque année en fonction des coûts de refinancement actualisés de la société Casino Finance. La Marge A et la Marge B correspondent, respectivement, à 0,40 % et 0,95 % l'an au titre de 2016.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2018, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant n° 2 à la convention d'avance en compte courant conclue avec la société Casino Finance, telle que modifiée le 26 février 2015. Cet avenant a été signé le 18 janvier 2019 et a permis de proroger la convention jusqu'en décembre 2020, dans des conditions inchangées.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2019, votre conseil d'administration a autorisé la mise en place de l'avenant n° 3 à la convention d'avance en compte courant, la prorogeant jusqu'au 31 décembre 2021, le montant étant revu à la baisse d'un montant maximal de M€ 50 à M€ 35. Les conditions associées ont également été revues, compte tenu du coût des ressources financières de la société Casino, Guichard-Perrachon :

- pour les avances A, une rémunération au taux EURIBOR 1 mois (avec plancher à 0 %) majoré d'une marge de 110 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de la société Casino, Guichard-Perrachon (marge A) ;
- pour les avances B, une rémunération au taux EURIBOR 1 mois, EURIBOR 2 mois ou EURIBOR 3 mois, majoré d'une marge de 370 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de la société Casino, Guichard-Perrachon (marge B) ;
- une commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge, en ligne avec le mécanisme de la ligne de crédit revolving bancaire de votre société.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées. L'avenant n° 3 a été signé le 18 décembre 2019.

Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, votre société a versé à la société Casino Finance une commission de non-utilisation de K€ 193 hors taxes.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « Le coût de cette ressource financière est nettement supérieur au coût des lignes bancaires non tirées de Mercialys, la marge moyenne des lignes bancaires confirmées actuellement en place chez Mercialys ressortant à 107 points de base. Il apparait néanmoins nécessaire de maintenir cette avance avec pour objectif de la refinancer grâce à de nouvelles liquidités bancaires à un coût plus compétitif. »

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées 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 suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société L'Immobilière Groupe Casino

Personnes concernées

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre société et de la société Casino, Guichard-Perrachon, contrôlant la société L'Immobilière Groupe Casino.

Contrat de licence de marques

Nature, objet et modalités

Au titre de ce contrat, conclu le 8 septembre 2005, la société L'Immobilière Groupe Casino concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur la marque « Cap Costières ».

Votre société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de cette marque en cas d'intention de vente par la société L'Immobilière Groupe Casino.

Avec la société Casino, Guichard-Perrachon

Personnes concernées

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre société et de la société Casino, Guichard-Perrachon.

a) Contrat de licence de marques

Nature, objet et modalités

Au titre de ce contrat, conclu 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 et figurative « NACARAT » ;
- la marque verbale « BEAULIEU » et la marque semi figurative « Beaulieu… pour une promenade ».

Votre société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de ces marques en cas d'intention de vente par la société Casino, Guichard-Perrachon.

b) Convention de prise en charge de frais spécifiques

Nature et objet

Lors de sa réunion du 12 décembre 2018, votre conseil d'administration a autorisé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations du 11 décembre 2018, la signature d'une convention de prise en charge de frais spécifiques engagés par votre société dans le cadre du processus de cession par la société Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de votre société ayant d'ores et déjà conduit à la vente, par la société Casino, Guichard-Perrachon, de 15 % du capital de votre société sous la forme d'un *equity swap* conclu le 26 juillet 2018. Cette convention a été signée le 14 décembre 2018.

Modalités

La société Casino, Guichard-Perrachon s'est engagée à prendre en charge les frais spécifiques engagés par votre société à cette occasion, à savoir :

- les frais externes, essentiellement de conseils juridiques, sur production des justificatifs et dans la limite d'un montant global de € 200 000 hors taxes pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2019 ;
- la rémunération exceptionnelle totale, y compris les charges patronales y afférentes, qui serait, si vous le décidez, attribuée et versée par votre société à son top management (i.e. les deux dirigeants mandataires sociaux et la directrice administrative et financière) en considération, d'une part, du temps alloué par le top management à ce processus et, d'autre part, d'objectifs de motivation et de rétention des dirigeants concernés dans ce contexte particulier, dans la limite d'un montant forfaitaire égal à trois mois de rémunération fixe 2018, soit un montant de € 236 250 nets des charges patronales et un montant total estimé à € 303 200 charges patronales incluses.

A ce titre, la société Casino, Guichard-Perrachon a versé un produit de € 303 200 à votre société au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Casino, Guichard-Perrachon

Personnes concernées

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre société et de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Acte modificatif à la convention de partenariat immobilier

Nature et objet

La convention de partenariat signée le 2 juillet 2012 entre la société Casino, Guichard-Perrachon et votre société, pour une durée expirant le 31 décembre 2015, a fait l'objet d'aménagements et de prorogations successifs, ces derniers étant intervenus par acte modificatif en date du 31 janvier 2017, autorisé par votre conseil d'administration réuni le 14 décembre 2016 et approuvé par votre assemblée générale du 27 avril 2017. Aux termes de cet acte modificatif, ladite convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020 et divers aménagements ont été apportés afin d'améliorer les modalités de collaboration entre les parties, tout en maintenant les principes généraux de la convention et l'équilibre originel des droits et obligations respectifs des parties.

Le périmètre de la convention de partenariat correspond au domaine d'activité de votre société (galeries marchandes et moyennes surfaces hors magasins alimentaires, c'est-à-dire supermarchés et hypermarchés).

Les principes généraux de cette convention de partenariat sont les suivants :

- un accès privilégié aux projets d'immobiliers commercial développés par la société Casino, Guichard-Perrachon et/ou ses filiales en France dans son domaine d'activité (droit de priorité).

Les trois types de projets entrants ou pouvant entrer dans le champ d'application de la convention de partenariat sont :

- Les « Nouveaux Projets » correspondant aux projets entrant dans le périmètre de la convention dont la société Casino, Guichard-Perrachon viendrait à décider d'engager le développement et qui font l'objet d'un engagement de présentation par la société Casino, Guichard-Perrachon à votre société. Votre société a la faculté de présenter à la société Casino, Guichard-Perrachon tout projet, entrant ou non dans le périmètre de la convention, la société Casino, Guichard-Perrachon s'engageant à l'étudier afin de déterminer si elle souhaite ou non s'engager dans le développement de ce dernier.
- Les « Projets à Confirmer » correspondant aux « Nouveaux Projets » approuvés par les instances de gouvernance des parties qui s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour parvenir à leur validation.
- Les « Projets Validés » correspondant aux « Projets à Confirmer » ayant fait l'objet d'une commande.

- Des engagements réciproques et gradués en plusieurs étapes pour accompagner le développement des projets :
  - identification des « Projets à Confirmer » (projets en cours de développement n'ayant pas encore atteint un stade de visibilité et de sécurisation suffisant pour permettre une passation de commande) ;
  - passation de commande des « Projets Validés » (projets offrant une bonne visibilité et un niveau de rentabilité suffisant pour les deux parties) ;
  - réitération de la commande sur la base du projet définitif et déterminé (sauf flexibilité usuelle/demandes locataires) à l'obtention des autorisations définitives et une fois atteint un taux de 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 »), avec possibilité d'asseoir la valorisation de l'actif sur la base d'un TRI projet prévisionnel.

La convention prévoit la faculté de mettre en place une procédure de validation accélérée des projets par la signature directe d'un acte authentique de vente après validation par les instances de gouvernance.

- Une valorisation des projets sur la base des loyers prévisionnels, les modalités de fixation et d'ajustement du prix étant les suivantes :
  - fixation du prix, lors de la passation de la commande, à partir des loyers réels ou prévisionnels déterminés par un expert indépendant, capitalisés sur la base de taux arrêtés selon la typologie des actifs concernés (cf. infra), les surfaces prises en compte étant les surfaces « Gross Leasing Area » (GLA) des centres après extension et en y intégrant la grande surface alimentaire ;
  - actualisation du prix lors de la réitération pour tenir compte de l'évolution de la commercialisation et du taux de capitalisation ;
  - actualisation du prix lors de la vente en fonction de la situation locative deux mois avant l'ouverture au public, sans actualisation du taux de capitalisation.

A cet effet, en vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, les taux de capitalisation, applicables dans le cadre de la convention de partenariat, sont révisés par les parties chaque semestre. Les taux de capitalisation ont été les suivants au titre de l'exercice 2019 :

- *Premier semestre 2019*

	Galerie Marchande		Retail Parks		Centre-Ville
Type d'actif	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	
> 20.000 m²	5,5 %	6,0 %	6,0 %	6,4 %	5,3 %
5.000 à 20.000 m²	5,9 %	6,4 %	6,4 %	6,7 %	5,5 %
< 5.000 m²	6,4 %	6,7 %	6,7 %	7,3 %	6,0 %

- *Deuxième semestre 2019*

	Galerie Marchande		Retail Parks		Centre-Ville
Type d'actif	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	
> 20.000 m²	5,6 %	6,1 %	6,1 %	6,5 %	5,4 %
5.000 à 20.000 m²	6,0 %	6,5 %	6,5 %	6,8 %	5,7 %
< 5.000 m²	6,5 %	6,8 %	6,8 %	7,5 %	6,1 %

La convention de partenariat prévoit, par dérogation aux dispositions qui précèdent, que l'une ou l'autre des parties puisse proposer, pour un projet déterminé, de calculer le prix de vente prévisionnel sur la base d'un taux de rendement interne (« TRI ») prévisionnel dudit projet. Ce TRI sera calculé sur la base du business plan prévisionnel établi pour le projet. A titre indicatif, l'objectif des parties est de cibler des projets susceptibles de délivrer un TRI prévisionnel de l'ordre de 8 % à 10 %.

En contrepartie du droit de priorité dont bénéficie votre société, la convention de partenariat prévoit une clause de non-concurrence au bénéfice de la société Casino, Guichard-Perrachon applicable pendant toute la durée de la convention de partenariat. Cette clause de non-concurrence a été renforcée dans le cadre de l'aménagement de la convention de partenariat. Ainsi, votre société ne peut investir dans un « Projet Neuf » concurrent d'une enseigne alimentaire du groupe Casino sans l'accord de la société Casino, Guichard-Perrachon, un « Projet neuf » étant défini comme :

- tout projet comprenant un nouveau magasin alimentaire d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² situé sur un site vierge ; ou
- tout centre commercial existant avec une surface alimentaire d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² faisant l'objet d'une extension représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 30 % de la surface de plancher du centre commercial existant ; ou
- tout centre commercial existant avec une surface alimentaire faisant l'objet d'une extension conduisant à ce que la surface de vente après extension devienne supérieure à 1 000 m².

Cette clause de non-concurrence est applicable pendant une période de trois ans à compter de la cessation de la convention de partenariat.

- clause de « rendez-vous » annuelle.

Modalités

En 2019, aucun projet n'a été acquis par la société dans le cadre de la Convention de partenariat.

Paris-La Défense et Lyon, le 17 février 2020

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres
Isabelle Goalec	Nicolas Perlier

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social *(en milliers d'euros)*	92 049,2	92 049,2	92 049,2	92 049,2	92 049,2
Nombre d'actions émises	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Résultat global des opérations effectuées *(en milliers d'euros)*					
Chiffre d'affaires hors taxes	140 067,3	138 704,4	137 899,9	144 453,3	142 180,1
Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	134 875,8	118 447,2	308 152,8	156 656,3	179 623,5
Impôt sur les bénéfices	60,1	(9,3)	(1 332,4)	102,6	1 119,3
Participation des salariés	-	-	-	-	58,1
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	82 633,1	74 074,3	287 280,2	114 187,3	148 251,5
Montant total distribué aux actionnaires	105 856,5 (1)	103 095,1	100 333,6	97 572,1	122 425,4
Résultat global des opérations réduit à une seule action *(en euros)*					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	1,46	1,29	3,37	1,70	1,95
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	0,90	0,80	3,12	1,24	1,61
Dividende distribué à chaque action	1,15 (1)	1,12	1,09	1,06	1,33
Personnel					
Nombre de salariés *(équivalence plein temps)*	46,7	51,3	50,3	43,2	41,4
Montant de la masse salariale *(en milliers d'euros)*	5 967,5	5 887,9	6 040,8	5 092,6	5 061,2
Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales *(en milliers d'euros)*	2 313,8	2 401,0	2 341,3	2 099,7	1 959,6

(1) Sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale du 23 avril 2020.

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

Ci-après les tableaux relatifs aux délais de paiement des fournisseurs et des clients au 31 décembre 2019, en milliers d'euros, établi en application des dispositions requises par l'article D. 441-4 du Code de commerce.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

	Art. D. 441 L-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Art. D. 441 L-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	ns					77	ns					2 917
Montant total des factures concernées TTC	170	(348)	(634)	(124)	(948)	(2 024)	2 052	345	190	1 297	(1 068)	764
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0 %	1 %	1 %	0 %	2 %	4 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							1,5 %	0,2 %	0,1 %	0,9 %	(0,7 %)	0,5 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						17						2 366
Montant total des factures exclues TTC						43						13 651
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours à compter de la date de la facture						Délais contractuels : Facturations trimestrielles avec paiements à échoir					



64 %
Taux d'indépendance du Conseil d'administration

55 %
Taux de féminisation du Conseil d'administration

86 %
Taux d'assiduité du Conseil d'administration

4

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1 Direction et contrôle de la Société 214

4.1.1 Conseil d'administration 214

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale 233

4.1.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration 234

4.1.4 Comités spécialisés 236

4.1.5 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration 240

4.1.6 Déontologie 240

4.1.7 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction 242

4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 243

4.2.1 Rémunération et avantages des administrateurs 243

4.2.2 Rémunération et avantages des dirigeants 247

4.1 Direction et contrôle de la Société

4.1.1 Conseil d'administration

La Société a la forme d'une société anonyme. Jusqu'au 13 février 2019, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général étaient unifiées. Depuis cette date et afin d'améliorer encore la qualité de la gouvernance de la Société au regard des meilleures pratiques du marché, il a été décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général. Monsieur Éric Le Gentil demeure Président du Conseil d'administration et Monsieur Vincent Ravat a été nommé Directeur général.

La Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'Association française des entreprises privées (AFEP) et le Mouvement des entreprises de France (MEDEF) (le Code AFEP-MEDEF). Le Code AFEP-MEDEF peut être consulté sur le site Internet de l'AFEP à l'adresse suivante : www.afep.com. Conformément au Code AFEP-MEDEF, et en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, il est précisé ici que la Société se conforme à l'ensemble des recommandations du Code AFEP-MEDEF.

4.1.1.1 Composition du Conseil d'administration

A. Composition actuelle du Conseil

Au 12 février 2020, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2019, le Conseil d'administration est composé de onze administrateurs dont sept sont indépendants (63,6 %) au sens du Code AFEP-MEDEF et six sont des femmes (54,5 %).

Depuis le 13 février 2019, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général sont dissociées. Monsieur Éric Le Gentil est depuis cette date Président du Conseil d'administration et Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, non administrateur.

Étant donné l'exposition géographique de la Société, tous les administrateurs sont de nationalité française.

Le tableau ci-après présente de façon synthétique la composition du Conseil d'administration au 12 février 2020 ainsi que sa situation au cours de l'exercice 2019 :

	Sexe	Âge (au 31/12/2019)	Actions Mercialys détenues (au 12/02/2020)	Date de première nomination	Échéance du mandat (date de l'Assemblée)	Taux de présence 2019			
						CA	CARDD	CDI *	CNR
Dirigeant mandataire social non exécutif									
Éric Le Gentil	H	59	27 800	13/02/2013	2022	100 %		100 %	100 % [1]
Membres indépendants									
Stéphanie Bensimon	F	43	100	07/06/2018	2022	87,5 %	(P [1]) 100 %		
Victoire Boissier	F	52	800	20/04/2016	2021	87,5 %			100 %
Élisabeth Cunin	F	59	1 000	06/06/2012	2022	87,5 %			(P) 100 %
Dominique Dudan	F	65	1 750	26/04/2018	2021	100 %		(P) 100 %	100 %
Ingrid Nappi	F	53	950	30/04/2014	23/04/2020	87,5 %	100 %		
Pascale Roque	F	58	900	24/10/2017	2022	87,5 %	(P [2]) 100 %		
Generali Vie			7 373 571	30/04/2014	2021				
Bruno Servant, représentant de la Société	H	59		30/04/2014		100 %		100 %	
Membres représentant l'actionnaire de référence									
La Forézienne de Participations			22 235 085	10/12/2010	2021				
David Lubek, représentant de la Société	H	46		13/11/2017		12,5 %		75 %	
Jacques Dumas	H	67	508	22/08/2005	23/04/2020	100 %			100 %
Michel Savart	H	57	500	06/05/2010	23/04/2020	100 %	100 %	100 %	
Nombre de réunions au cours de 2019						**8**	**4**	**4**	**5**
Taux de présence 2019						**86,4 %**	**100 %**	**95 %**	**100 %**

(1) Depuis le 13 février 2019.
(2) Jusqu'au 13 février 2019.
P : Président(e) du Comité
CA : Conseil d'administration
CARDD : Comité d'audit, des risques et du développement durable
CDI : Comité des investissements
CNR : Comité des nominations et des rémunérations
** M. Vincent Ravat, en sa qualité de Directeur général depuis le 13 février 2019, est invité permanent du CDI.*

Un Conseil reflétant la structure actionnariale de la Société

Suite à la cession définitive de 15 % du capital de Mercialys dans le cadre d'un contrat d'*equity swap* conclu avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB) et annoncée le 26 juillet 2018, le concert du groupe Casino ne détient plus, en date du 31/01/2020, que 25,16 % du capital de Mercialys (cf. chapitre 7, § 7.2.3, p. 324 et suivantes). Il a en conséquence réduit sa représentation au Conseil d'administration de Mercialys dès 2018, passant de 4 à 3 sièges. Le Conseil est composé à date de 11 administrateurs. Avec 7 administrateurs indépendants, soit 63,6 %, la Société s'aligne sur les meilleurs standards internationaux. Le Conseil s'interroge régulièrement sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle de ses Comités spécialisés, afin de garantir la meilleure représentativité actionnariale et que ses missions soient accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Excellente représentativité des femmes au sein du Conseil et des Comités

Le Conseil d'administration comprend 6 femmes sur 11 administrateurs, soit 54,5 %. Chaque Comité est en outre présidé par une administratrice indépendante. Les taux de féminisation du Comité d'audit, des risques et du développement durable, du Comité des investissements, et du Comité des nominations et des rémunérations sont respectivement de 75 %, 20 % et 60 %.

Politique de diversité

Le Conseil d'administration veille à appliquer les principes du Code AFEP-MEDEF concernant sa composition. Avec l'appui de son Comité des nominations et des rémunérations, il évalue périodiquement sa taille, sa structure et sa composition, de même que celles de ses Comités spécialisés. Les propositions de renouvellement prennent en compte les conclusions ressortant de l'évaluation annuelle du fonctionnement du Conseil et font l'objet de recommandations du Comité des nominations et des rémunérations.

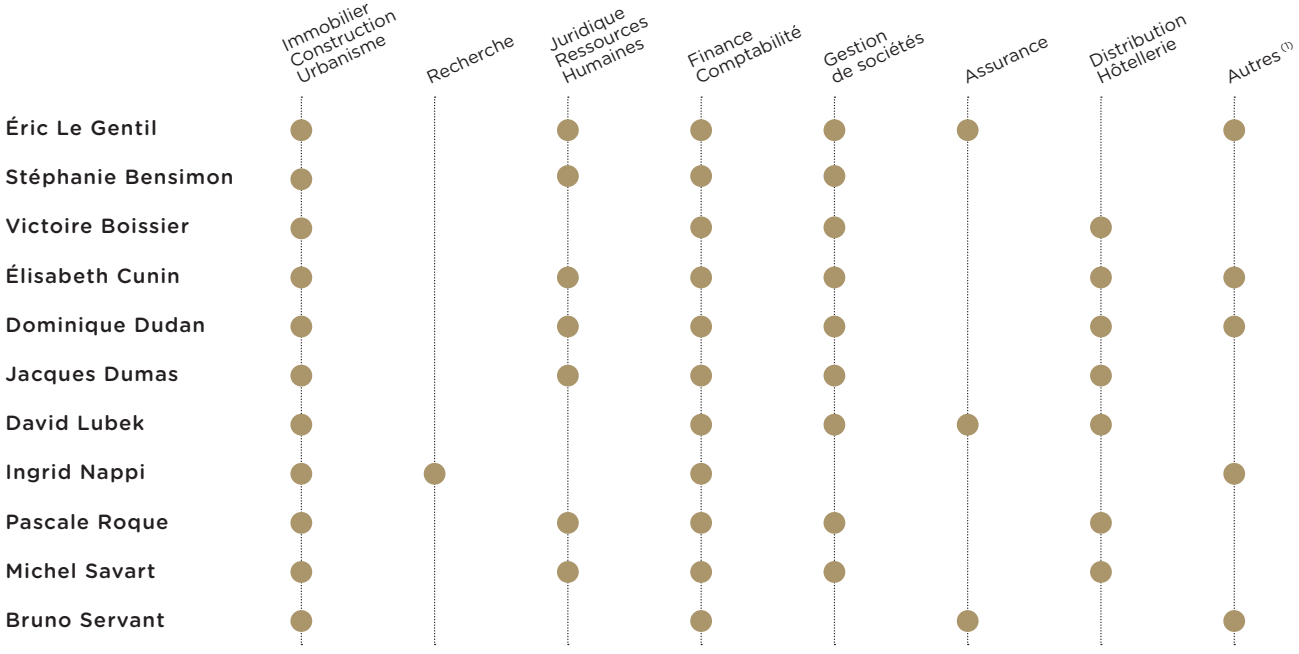
La taille du Conseil est jugée appropriée. Le Conseil poursuit les objectifs de maintenir la diversité et la complémentarité des compétences techniques et des expériences, la représentation équilibrée des femmes et des hommes et une proportion d'administrateurs indépendants supérieure au seuil de 50 % préconisé par le Code AFEP-MEDEF pour les sociétés au capital dispersé et dépourvues d'actionnaires de contrôle.

Les renouvellements d'administrateurs sont proposés afin de maintenir ces équilibres et de disposer d'un ensemble de compétences en adéquation avec les activités de la Société, ses priorités stratégiques, et les missions respectives dévolues aux Comités du Conseil. Il est également tenu compte de leur volonté d'être associés au développement de la Société, de leur sensibilité aux engagements de Responsabilité sociétale des entreprises (RSE), et de leur disponibilité compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil et des Comités.

Le Conseil d'administration veille également à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de ses Comités spécialisés. Au 12 février 2020, chaque Comité est présidé par une femme. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des nominations et des rémunérations comprennent par ailleurs une majorité de femmes.

Des compétences variées, transversales et complémentaires

Le Conseil d'administration conforte également la diversité de ses compétences avec un panel de membres expérimentés et à l'expertise éprouvée tant en matière d'immobilier, de gestion d'actifs, de finance, juridique, de ressources humaines, de marketing, de distribution, de recherche économique et de RSE :



(1) Dont notamment Informatique et RSE.

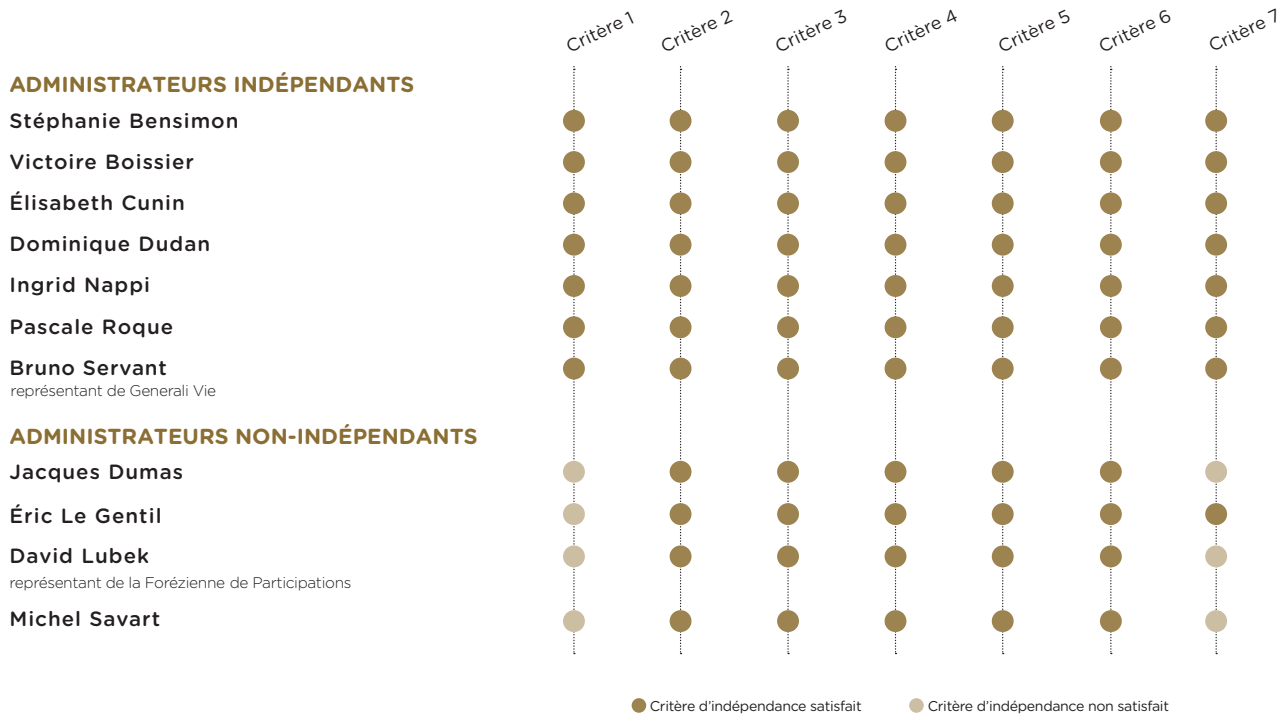
Un Conseil composé à 63,6 % d'administrateurs indépendants

Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, le Comité des nominations et des rémunérations est chargé de veiller à la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société. À ce titre, le Comité des nominations et des rémunérations procède à un examen annuel de la composition du Conseil d'administration, et en particulier de la situation d'indépendance des administrateurs au regard des critères d'appréciation prévus à cet effet par le Code AFEP-MEDEF :

- critère 1 : ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide, ou de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère, et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- critère 2 : ne pas être dirigeant mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- critère 3 : ne pas être (ou ne pas être lié directement ou indirectement à un) client, fournisseur, banquier d'affaires ou de financement, conseil significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- critère 4 : ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- critère 5 : ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- critère 6 : ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans (la perte de la qualité d'indépendant intervient à la date des douze ans) ;
- critère 7 : ne pas être contrôlé ou représenter un actionnaire détenant seul ou de concert plus de 10 % du capital ou des droits de vote au sein des Assemblées de la Société.

Le Conseil porte chaque année une attention particulière au critère des liens d'affaires significatifs (critère 3). Lorsque des courants d'affaires ou des relations ont été identifiés entre la Société et les sociétés dans lesquelles les administrateurs qualifiés d'indépendants exercent des fonctions ou des mandats, des éléments qualitatifs et/ou quantitatifs, parmi lesquels leur montant non significatif apprécié du point de vue de chacune des parties, ou encore l'antériorité de la relation par rapport à la nomination, sont généralement pris en considération par le Conseil pour confirmer l'indépendance des administrateurs concernés. Comme l'an dernier, sept administrateurs répondent complètement aux critères d'indépendance : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Élisabeth Cunin, Dominique Dudan, Ingrid Nappi, Pascale Roque et Monsieur Bruno Servant, représentant de la société Generali Vie. Concernant Madame Élisabeth Cunin désormais Présidente du groupe Kiabi, le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni le 20 juin 2019 afin d'analyser si les critères d'indépendance étaient toujours réunis. Après concertation, le Comité a conclu que Madame Élisabeth Cunin respectait l'ensemble des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF, les liens d'affaires entre Mercialys et la société Kiabi n'étant pas significatifs (moins de 0,3 % des loyers de Mercialys au 31 décembre 2019).

Le tableau ci-après synthétise l'analyse de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF :



B. Mandats et fonctions des membres du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée

M. Éric Le Gentil

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Date de naissance : 20 juin 1960
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 27 800

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

M. Éric Le Gentil est diplômé de l'École Polytechnique, de l'Institut d'Études Politiques de Paris et de l'Institut des Actuaires français. Il a débuté sa carrière en 1985 au contrôle des Assurances. De 1986 à 1992, il a occupé différents postes au ministère des Finances et notamment celui de conseiller technique (responsable des questions d'assurances) au cabinet de M. Pierre Bérégovoy. De 1992 à 1999, il exerce différentes fonctions au sein du groupe Athéna Assurances et des AGF Assurances. Il rejoint le groupe Generali France en 1999 en qualité de Directeur général de Generali Assurances Vie & Iard. En décembre 2004, il est nommé Directeur général de Generali France Assurances. Du 17 juillet 2013 au 13 février 2019, M. Éric Le Gentil a occupé les fonctions de Président-Directeur général de Mercialys. Depuis le 13 février 2019, il est Président du Conseil d'administration de la Société.

FONCTION PRINCIPALE

- Président du Conseil d'administration de la société Mercialys (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	13 février 2013	AGO à tenir en 2022
• Président du Conseil d'administration	13 février 2013	AGO à tenir en 2022
• Membre du Comité des investissements	13 avril 2012 (1)	AGO à tenir en 2022
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations	13 février 2019	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Au sein et hors du groupe Mercialys		
• Néant		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Administrateur de l'Association Amis et Mécènes de l'Opéra Comique – AMOC		
• Directeur général de la société Mercialys *	❖	
• Gérant de la société La Diane *		

(1) *M. Éric Le Gentil a été représentant permanent de Generali Vie, administrateur de Mercialys, du 1er janvier 2009 au 13 février 2013.*
* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2019.*

M. Vincent Ravat

DIRECTEUR GÉNÉRAL – NON-ADMINISTRATEUR

Date de naissance : 15 mars 1974
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 8 841

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

M. Vincent Ravat a rejoint Mercialys en janvier 2014 en tant que Directeur général adjoint en charge des équipes de commercialisation, exploitation et marketing & communication. Il était auparavant, depuis janvier 2011, Directeur des Opérations France d'Hammerson, groupe d'investissement, de développement et de gestion immobilière, coté au London Stock Exchange, développant ses activités au Royaume-Uni et en France. De 2000 à 2010, il avait exercé différentes fonctions en Asie, Suisse, Espagne et France au sein des Groupes KingJouet et Distritoys SA dont il était membre du Comité exécutif. Il est diplômé de l'ESC Rouen (devenue Neoma Business School) et membre de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS). Directeur général délégué de Mercialys d'août 2016 à février 2019, il occupe depuis les fonctions de Directeur général.

FONCTION PRINCIPALE

- Directeur général de la société Mercialys (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Directeur général	13 février 2019	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Au sein du groupe Mercialys		
• Gérant de la société La Diane		
• Gérant de la société Toutoune		
• Membre du Comité stratégique de la société SCI Rennes-Anglet		
Hors du groupe Mercialys		
• Administrateur de l'Institut pour la Ville & le Commerce		
• Administrateur du Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC)		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Directeur général délégué de la société Mercialys *	❖	
• Président de la société Mercialys Exploitation *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2019.*

Mme Élizabeth Blaise

DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE – NON-ADMINISTRATRICE

Date de naissance : 2 juillet 1976
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 2 273

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris, Mme Élizabeth Blaise débute sa carrière en audit au sein du cabinet Mazars & Guérard. Elle rejoint en 2001 Oddo Securities en tant qu'analyste financier, d'abord sur le secteur des matériaux de construction, puis sur celui de l'immobilier en France. Elle élargit son périmètre à l'immobilier européen en intégrant Exane BNP Paribas en 2007 à Londres. Elle prend les fonctions de Directrice de la communication financière et des études stratégiques de Gecina entre 2010 et 2014. Depuis septembre 2014, elle occupe la fonction de Directrice administrative et financière de Mercialys et depuis février 2019 également celle de Directrice générale déléguée.

FONCTIONS PRINCIPALES

- Directrice générale déléguée et Directrice administrative et financière de la société Mercialys (société cotée).

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Directrice générale déléguée	13 février 2019	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Au sein du groupe Mercialys		
• Représentant permanent de la société Mercialys au Conseil d'administration de l'OPCI UIR II		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Présidente de la société Mercialys Gestion *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2019.*

Mme Stéphanie Bensimon

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 6 mai 1976
Nationalité française
Adresse professionnelle : 20, place Vendôme – 75001 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 100

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Mme Stéphanie Bensimon est titulaire d'un DESS en Finance de l'université Paris IX Dauphine. Depuis 2016, elle est Managing Director, en charge des activités immobilières, pour Ardian France. Elle bénéficie de près de 20 années d'expérience en investissement immobilier, dont 5 années chez Invesco Real Estate, où elle était en charge des investissements pour la France, la Belgique et l'Europe du Sud depuis 2011 et auparavant chez Carval Investors, filiale de Cargill Group, et chez GE Real Estate Group où elle était en charge des investissements immobiliers en Europe.

FONCTION PRINCIPALE

- *Managing Director*, en charge des activités immobilières, au sein de la société Ardian France

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	7 juin 2018	AGO à tenir en 2022
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	7 juin 2018	AGO à tenir en 2022
• Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable	13 février 2019	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Hors du groupe Mercialys		
• Administratrice de la société Poste Immo		
• Co-Gérante de la société Gerpresse – Gestion Étude et Réalisation de Presse		
• Gérante de la société SCI Charlotte		
• Gérante de la société SCI Tamara		
• Gérante de la société La Galaxie		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Gérante de la société West Bridge SCI *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2019.*

Mme Victoire Boissier

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 28 décembre 1967
Nationalité française
Adresse professionnelle : 6, allée Jean-Prouvé – 92110 Clichy
Nombre de titres Mercialys détenus : 800

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'EM Lyon (Majeure en finances) et de l'INSEAD *(International Executive Programme)*, Mme Victoire Boissier débute sa carrière en 1990 dans le secteur bancaire (Barclays) puis rejoint Générale de Restauration. De 1995 à 2008, elle occupe successivement au sein de la société Yum France les fonctions d'analyste financier, Directeur du planning stratégique, *Senior finance manager* et Directeur administratif et financier. De 2009 à 2017, Mme Victoire Boissier occupe le poste de Vice-Président finances au sein de la société Louvre Hôtels Group et en est membre du Comité exécutif. Elle rejoint en 2017 le groupe d'éducation Grandir/Les Petits Chaperons Rouges, en tant que Directeur général délégué.

FONCTION PRINCIPALE

- Directeur général délégué Finance Groupe au sein du groupe Grandir/Les Petits Chaperons Rouges

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	20 avril 2016	AGO à tenir en 2021
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations	24 octobre 2017	AGO à tenir en 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Au sein et hors du groupe Mercialys		
• Néant		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Gérante de la société Achats Services		
• Membre du Comité exécutif et Vice-Président Finances de la société Louvre Hôtels Group		

Mme Élisabeth Cunin

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 17 septembre 1960
Nationalité française
Adresse professionnelle : 100, rue du Calvaire – 59510 Hem
Nombre de titres Mercialys détenus : 1 000

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Mme Élisabeth Cunin est diplômée de l'École Polytechnique, de l'ENSAE et de l'Institut d'Etudes 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. Elle 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. D'octobre 2013 à septembre 2018, elle poursuit sa carrière au sein du groupe Camaïeu en tant que Présidente du Directoire puis Présidente. Depuis mai 2019, Mme Élisabeth Cunin a rejoint le groupe Kiabi en tant que Présidente.

FONCTION PRINCIPALE

- Présidente du groupe Kiabi

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	6 juin 2012	AGO à tenir en 2022
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations	27 novembre 2013	AGO à tenir en 2022
• Présidente du Comité des nominations et des rémunérations	24 octobre 2017	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Hors du groupe Mercialys		
• Présidente-Directrice générale et administratrice de la société Bunsha International		
• Présidente de la société & EC		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Présidente de la société Camaïeu International		
• Présidente et membre du Directoire de la société Financière Brame		
• Présidente de la société Financière Brame		
• Représentant permanent de la société Camaïeu International au Conseil d'administration de la société Mode Développement Belgique SA		BEL
• Représentant permanent de la société Camaïeu International, associé commandité de la société Camaïeu Monaco & Cie		MCO
• *Executive Manager* de la société Camaïeu Asia		SGP
• *Executive Director* de la société Camaïeu Apparel (Shanghai) Co. Ltd		CHN

Mme Dominique Dudan

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 19 janvier 1954
Nationalité française
Adresse professionnelle : 1, rue de Condé – 75006 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 1 750

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Après des études scientifiques, Mme Dominique Dudan rejoint le monde de l'immobilier. Admise comme membre de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS), elle en est devenue *Fellow*. Entre 1996 et 2005, Mme Dominique Dudan a occupé le poste de Directrice du développement au sein du groupe Accor Hotels & Resorts. Elle a ensuite rejoint HSBC Reim en tant que Directrice des opérations et membre du Directoire, puis BNP Paribas Reim en tant que Directrice générale adjointe et Directrice des fonds immobiliers réglementés. En 2009, Mme Dominique Dudan crée sa propre structure, Artio Conseil, tout en assurant le poste de Directrice générale de la société Arcole Asset Management. En 2011, Mme Dominique Dudan devient Présidente d'Union Investment Real Estate France, fonction qu'elle occupe jusqu'en juillet 2015. Depuis 2015, elle est administratrice de la société Gecina et depuis 2017, membre du Conseil de surveillance de la société Swiss Life Reim (France). Mme Dominique Dudan est également membre de RICS France, de la Commission économique du MEDEF au titre du Groupement de Professions de Services et du Club de l'Immobilier d'Île-de-France. Elle est Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

FONCTION PRINCIPALE

- Administratrice de sociétés

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	26 avril 2018	AGO à tenir en 2021
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations	26 avril 2018	AGO à tenir en 2021
• Présidente et membre du Comité des investissements	26 avril 2018	AGO à tenir en 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Hors du groupe Mercialys		
• Administratrice et membre du Comité d'audit et des risques de la société Gecina	❖	
• Membre du Conseil de surveillance et Présidente du Comité d'audit de la société Selectirente	❖	
• Membre du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit et des risques de la société Swiss Life Asset Managers France (ex. Swiss Life Reim (France))		
• Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Sofidy Pierre Europe (OPCI)		
• *Senior Advisor* pour la partie Immobilière de la société LBO France Gestion		
• *Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors*		
• Membre de RICS France		
• Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Altixia XII		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Altixia Commerces		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Pierre Expansion		
• Présidente de la société Artio Conseil		
• Gérante de la SCI du 92		
• Gérante de la société William's Hotel		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Présidente de la société Union Investment Real Estate France		
• Co-gérante de la société Warburg-HIH Invest France		
• Administratrice et Vice-Présidente de L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France		
• Gérante de la SCI du Terrier		
• Liquidatrice amiable de la société Les Artisans du Son *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2019.*

M. Jacques Dumas

ADMINISTRATEUR NON-INDÉPENDANT (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Date de naissance : 15 mai 1952
Nationalité française
Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université – 75007 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 508

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

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

FONCTIONS PRINCIPALES

- Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon (société cotée) et Directeur général adjoint de la société Euris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	22 août 2005	AGO du 23 avril 2020
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations	21 décembre 2017	AGO du 23 avril 2020

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Euris		
• Administrateur de la société Rallye	❖	
• Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration de la société Finatis et membre du Comité d'audit	❖	
• Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon	❖	
• Membre du Comité de surveillance de la société Monoprix		
Hors du groupe Euris		
• Gérant de la société Cognacq-Parmentier		
• Gérant de la société Longchamp-Thiers		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Président de la société GreenYellow		
• Représentant permanent de la société Cobivia au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon	❖	
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Rallye	❖	
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys	❖	
• Membre du Comité des nominations et rémunérations de la société Casino, Guichard-Perrachon	❖	

Mme Ingrid Nappi

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE (MANDAT VENANT À ÉCHÉANCE)

Date de naissance : 1er avril 1966
Nationalité française
Adresse professionnelle : ESSEC Business School
1, avenue Bernard-Hirsch, BP 50105 – 95021 Cergy-Pontoise cedex
Nombre de titres Mercialys détenus : 950

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

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

FONCTION PRINCIPALE

- Professeur-Chercheur

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	30 avril 2014	AGO du 23 avril 2020
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	5 mai 2015	AGO du 23 avril 2020

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Hors du groupe Mercialys		
• Membre du Conseil immobilier de l'État		
• Administratrice de l'Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France		
• Administratrice de la ComUE Université Paris Seine		
• *Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors*		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Administratrice de l'ADI – Association des Directeurs Immobiliers		

Mme Pascale Roque

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 14 février 1961
Nationalité française
Adresse professionnelle : Groupe Pierre & Vacances – L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75019 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 900

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Mme Pascale Roque est diplômée de l'ESSEC. Elle a démarré sa carrière en 1985 chez Air France, groupe où elle passera 15 ans, et sera impliquée dans des sujets à enjeux opérationnels et de transformation d'organisation majeurs. En 2001, elle rejoint le groupe d'hôtellerie Accor, où elle exerce tout d'abord les fonctions de Directrice des ventes internationales, puis des forces de vente et des centres d'appels du groupe. En 2006, elle est promue Directrice générale des hôtels Formule 1 et Étap Hôtel. En 2009, elle intègre le groupe Pierre & Vacances en tant que Directrice générale des Résidences Pierre & Vacances et Maeva. En 2013, elle devient Directrice générale de la chaîne d'hôtels B&B Hôtels. Depuis 2016, Mme Pascale Roque est Directrice générale de Pierre & Vacances Tourisme et membre du Comité exécutif du groupe.

FONCTIONS PRINCIPALES

- Directrice générale de la société Pierre & Vacances Tourisme et membre du Comité exécutif du groupe Pierre & Vacances

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	24 octobre 2017	AGO à tenir en 2022
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	21 décembre 2017	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Hors du groupe Mercialys		
• Représentant permanent de la société PV-CP Gestion Exploitation au sein du Conseil d'administration de la société Sogire		
• Administratrice de la Sociedad de Explotación Turistica Pierre et Vacances España SL		ESP
• Administratrice de la société Bonavista de Bonmont SL		ESP
• Gérante de la société Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute-Savoie		
• Représentant permanent de la société PV Résidences & Resorts France au sein du Conseil d'administration de la société PV Exploitation Belgique		BEL
• Directrice générale de la société S.E.T. Pierre & Vacances Guadeloupe		
• Directrice générale de la société S.E.T. Pierre & Vacances Martinique		
• Directrice générale de la société PV-CP Holding Exploitation		
• Directrice générale de la société PV-CP Gestion Exploitation		
• Directrice générale de la société PV Résidences & Resorts France		
• Gérante de la Société Hôtelière de l'Anse à la Barque		
• Administratrice déléguée de la société PV Exploitation Belgique		BEL
• Administratrice de la société Pierre & Vacances Italia S.r.l.		ITA
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys *	❖	

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2019.*

M. Michel Savart

ADMINISTRATEUR NON-INDÉPENDANT (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Date de naissance : 1er avril 1962
Nationalité française
Adresse professionnelle : Foncière Euris – 83, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 500

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

M. Michel Savart est diplômé de l'École Polytechnique et de l'École Nationale Supérieure des Mines de Paris. Il a commencé sa carrière chez Havas en 1986, puis a été successivement chargé de missions à la banque Louis Dreyfus en 1987, chargé de missions puis Conseiller du Directoire à la banque Arjil (groupe Lagardère) entre 1988 et 1994, *Managing Director*, responsable des activités de fusions et acquisitions à la banque Dresdner Kleinwort Benson (DKB) de 1995 à 1999. Il a rejoint le groupe Euris-Rallye en octobre 1999 en tant que Directeur-Conseiller du Président, responsable des investissements en private equity. Il occupe actuellement au sein du groupe Rallye-Casino des fonctions de Conseiller du Président. Il est également, depuis août 2009, Président-Directeur général de la société Foncière Euris.

FONCTIONS PRINCIPALES

- Conseiller du Président au sein du groupe Rallye/Casino et Président-Directeur général de la société Foncière Euris (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	6 mai 2010	AGO du 23 avril 2020
• Membre du Comité des investissements	22 octobre 2010	AGO du 23 avril 2020
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	12 décembre 2018	AGO du 23 avril 2020

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Euris		
• *Chairman of the Management Board* de la société Centrum Serenada Sp. Zoo		POL
• *Chairman of the Management Board* de la société Centrum Krokus Sp. Zoo		POL
• Représentant permanent de la société Rallye au Comité de surveillance de la société Groupe Go Sport		
• Représentant de la société Delano Holding, co-Gérante de la société Delano Participations		
• Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon	❖	
• Représentant de la société Foncière Euris, Présidente des sociétés Marigny Foncière, Mat-Bel 2 et Matignon Abbeville		
• Représentant de la société Immat Bel, co-Gérante la société Delano Holding		
• Représentant de la société Marigny Foncière, co-Gérante des sociétés SCI Les Deux Lions et SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire		
• Représentant de la société Marigny Foncière, Gérante des sociétés SCI Pont de Grenelle et SNC Centre Commercial Porte de Châtillon		
• Représentant de la société Mat-Bel 2, Gérante de la société Immat Bel		
• Co-Manager de la société Guttenbergstrasse BAB5 GmbH		DEU
Hors du groupe Euris		
• Président de la société Aubriot Investissements		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• *Chairman of the Management Board* de la société Centrum Riviera Sp. Zoo		POL
• Représentant de la société Fenouillet Participation, Gérante de la société Fenouillet Immobilier		
• Représentant permanent de la société Finatis au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon	❖	
• Représentant de la société Immat Bel, Gérante de la société Marigny Fenouillet		
• Représentant de la société Marigny Fenouillet, Gérante de la société Fenouillet Participation		
• Représentant de la société Marigny Foncière, Présidente de la société Mat-Bel 2		
• Représentant de la société Mat-Bel 2, Gérante des sociétés Marigny Fenouillet et Matbelys*		
• Représentant de la société Matignon Abbeville, Manager des sociétés Centrum K Sarl, Centrum J Sarl et Centrum NS Luxembourg Sarl		LUX
• Représentant permanent de la société Rallye au Conseil d'administration de la société Groupe Go Sport		
• Gérant de la société Montmorency		
• Co-Manager de la société Einkaufszentrumam Alex GmbH		DEU
• Co-Manager de la société Loop 5 Shopping Centre GmbH		DEU
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys	❖	

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2019.*

Société La Forézienne de Participations

ADMINISTRATEUR NON-INDÉPENDANT

Société par Actions Simplifiée au capital de 568 599 197 euros
Siège social : 1, cours Antoine Guichard – 42000 Saint-Étienne
501 655 336 R.C.S. Saint-Étienne
Nombre de titres Mercialys détenus : 22 235 085

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	10 décembre 2010	AGO à tenir en 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Casino		
• Président de la société Jekk		
• Administrateur de la société Shopping Property Fund 1		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Administrateur de la société Proxipierre *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2019.*

M. David Lubek

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ LA FORÉZIENNE DE PARTICIPATIONS

Date de naissance : 13 mai 1973
Nationalité française
Adresse professionnelle : Groupe Casino – 148, rue de l'Université – 75007 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 0

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômé de l'École Polytechnique et de l'ENSAE, titulaire d'un DEA d'Économie (EHESS), M. David Lubek débute sa carrière comme professeur assistant d'économie à l'ENSAE. Il rejoint le Ministère des finances en 2000 à la Direction du budget où il occupe divers postes de responsabilité (budget de la recherche, synthèse de l'exécution budgétaire). Il intègre en 2006 l'Inspection des finances où il mène des missions de conseil et d'audit relatives aux secteurs public et privé. En 2010, il rejoint Groupama comme Directeur de l'audit général groupe. Depuis 2013, M. David Lubek a occupé, au sein du groupe Casino, les fonctions de Directeur du contrôle de gestion puis, en octobre 2018, de Directeur financier adjoint. En novembre 2018, il a été nommé Directeur financier du groupe Casino et a rejoint le Comité exécutif.

FONCTION PRINCIPALE

• Directeur financier et membre du Comité exécutif du groupe Casino

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Représentant permanent de la société La Forézienne de Participations	13 novembre 2017	AGO à tenir en 2021
• Membre du Comité des investissements	12 décembre 2018	AGO à tenir en 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Casino		
• Membre du Comité de surveillance de la société GreenYellow		
• Président-Directeur général et Administrateur de la société Casino Finance		
• Président et membre du Comité de surveillance de la société Monoprix		
• Président et membre du Comité de surveillance de la société Cnova Pay		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys	❖	
• Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Comité de surveillance de la société Monoprix		
• Administrateur de la société Ségisor *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2019.*

Société Generali Vie

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Société anonyme au capital de 336 872 976 euros
Siège social : 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris
602 062 481 R.C.S. Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 7 373 571

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	30 avril 2014	AGO à tenir en 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Generali France		
• Administrateur de la société Generali IARD		
• Administrateur de la société Generali Luxembourg		LUX
• Administrateur de la société GFA Caraïbes		
• Administrateur de l'association The Human Safety Net France (THSN France)		
• Administrateur pour la location du Moncey – Beeotop		
Hors du groupe Generali France		
• Administrateur de la société Foncière Développement Logements	❖	
• Administrateur de la société Observation Sélection		
• Administrateur de la société Palatine Mediterranea		
• Administrateur de la société Reconnaissance Europe		
• Administrateur de la société Risque & Sérénité		
• Administrateur de la société Fonds Nouvel Investissement 1		
• Administrateur de la société Fonds Nouvel Investissement 2		
• Administrateur de la société Carte Blanche		
• Administrateur de la société Vigeo		
• Administrateur de la société Immeo SE		DEU
• Administrateur de la société Comgest Monde		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels	❖	
• Membre du Conseil de surveillance de la société Foncia Pierre Rendement		
• Censeur du Fonds logement Intermédiaire		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Président de la société Haussmann Investissement		
• Administrateur de la société Europ Assistance Holding		
• Administrateur de la société Expert et Finances		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Foncière de Paris SIIC	❖	
• Membre du Conseil de surveillance de la société SCPI Generali Habitat		

M. Bruno Servant

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ GENERALI VIE

Date de naissance : 26 février 1960
Nationalité française
Adresse professionnelle : Generali France – 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 2 000

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

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

FONCTION PRINCIPALE

- Directeur des investissements de la société Generali Vie

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 12 FÉVRIER 2020

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Représentant permanent de la société Generali Vie	30 avril 2014	AGO à tenir en 2021
• Membre du Comité des investissements	30 avril 2014	AGO à tenir en 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2019 et se poursuivant au 12 février 2020		
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 la société Generali Vie au Conseil d'administration de la société SICAV Objectif Sélection		
• Administrateur de Sycomore Factory		
• *Chairman of the Board of Directors* de la société Generali Investments Asia Limited		HKG
• *Member of the Supervisory Board* de la société Lion River I		NLD
• *Member of the Supervisory Board* de la société Lion River II		NLD
• *Member of the Board* de la société Generali Insurance Management Spa (SGR)		ITA
• *Member of the Board* de la société Generali Real Estate S.p.A.		ITA
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Représentant permanent de la société Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de la société Foncière de Paris SIIC	❖	
• Représentant permanent de la société Generali France Assurances au Conseil de surveillance de la société Foncière des Murs	❖	
• Administrateur de STEG		

D. Principes généraux régissant la composition du Conseil

Les règles et modalités de fonctionnement du Conseil d'administration sont définies par la loi, les statuts de la Société et le Règlement intérieur du Conseil. Elles sont détaillées dans le Règlement intérieur du Conseil d'administration, qui figure au chapitre 9, § 9.1.5, p. 374 et suivantes.

Les grands principes relatifs à la composition du Conseil sont les suivants :

- la durée du mandat des administrateurs est de trois années et le Conseil est renouvelé en partie chaque année, conformément aux statuts de la Société et au Code AFEP-MEDEF, afin de permettre une continuité de l'activité, de favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs et de permettre aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante sur ces mandats ;
- les statuts ne prévoient pas de limite d'âge pour les administrateurs en dehors de la limite légale selon laquelle le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut pas être supérieur au tiers des administrateurs en fonctions ;
- le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires (cf. article 14 des statuts, ou p. 370) ;
- l'article 23 des statuts prévoit la faculté de nommer un ou plusieurs censeurs, choisis parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée générale ordinaire ou, entre deux Assemblées générales ordinaires, par le Conseil d'administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Les censeurs, nommés pour une durée de trois ans, assistent aux réunions du Conseil d'administration. Dans ce cadre, ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. L'âge limite pour l'exercice des fonctions de censeur est fixé à quatre-vingts ans. La Société ne comprend toutefois aucun censeur à ce jour ;
- chaque administrateur doit être propriétaire, selon le Règlement intérieur, d'un nombre d'actions, inscrites au nominatif, équivalent au moins à une année de rémunération au titre de leur activité.

E. Evènements intervenus dans la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2019

Gouvernance

Date du Conseil d'administration	Avant le Conseil d'administration	Après le Conseil d'administration
13 février 2019	Éric Le Gentil : Président-Directeur général Vincent Ravat : Directeur général délégué	Éric Le Gentil : Président du Conseil d'administration Vincent Ravat : Directeur général Elizabeth Blaise : Directrice générale déléguée

Administrateurs

Date de l'Assemblée générale	Départ	Ratification	Renouvellement	Nomination
25 avril 2019	Néant	Stéphanie Bensimon *	Éric Le Gentil Élisabeth Cunin * Pascale Roque * Stéphanie Bensimon *	Néant

* *Administrateur indépendant.*

L'Assemblée générale du 25 avril 2019, a ratifié le mandat de Madame Stéphanie Bensimon en qualité d'administrateur indépendant, nommée le 7 juin 2018, en remplacement de Madame Marie-Christine Levet, démissionnaire.

F. Évolution de la composition des Comités spécialisés au cours de l'exercice 2019

Madame Stéphanie Bensimon a été nommée Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable lors du Conseil d'administration du 13 février 2019, en remplacement de Mme Pascale Roque, celle-ci exerçant des responsabilités professionnelles supplémentaires et ne pouvant plus assumer cette fonction. Aucun autre changement n'est intervenu dans la composition des Comités spécialisés au cours de l'exercice 2019.

G. Mandats arrivant à échéance à l'Assemblée générale du 23 avril 2020

Administrateurs	
Dont le mandat arrive à échéance	**Dont le mandat est proposé au renouvellement**
Jacques Dumas Ingrid Nappi * Michel Savart	Jacques Dumas Michel Savart

* *Administrateur indépendant.*

Suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, il est proposé à l'Assemblée générale de renouveler les mandats de Messieurs Jacques Dumas et Michel Savart. Il est également proposé de ne pas renouveler le mandat de Madame Ingrid Nappi.

Ainsi, et sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 23 avril 2020, à l'issue de l'Assemblée, le Conseil serait composé de dix membres et comprendrait, au sens des critères issus du Code AFEP-MEDEF, six administrateurs indépendants : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Élisabeth Cunin, Dominique Dudan, Pascale Roque et la société Generali Vie (représentée par Monsieur Bruno Servant). Le Conseil comprendrait également trois représentants de l'actionnaire de référence : Messieurs Jacques Dumas et Michel Savart ainsi que la société La Forézienne de Participations (représentée par Monsieur David Lubek). La représentation des administrateurs indépendants serait de 60 % et celle des femmes de 50 %.

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale

Depuis le 13 février 2019, afin d'améliorer encore la qualité de la gouvernance de la Société au regard des meilleures pratiques du marché, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général sont dissociées. Monsieur Éric Le Gentil a été nommé en qualité de Président du Conseil d'administration, Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général et Madame Élizabeth Blaise en qualité de Directrice générale déléguée.

L'Assemblée générale du 25 avril 2019 a renouvelé le mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil, et le Conseil d'administration réuni à l'issue de cette Assemblée générale a ainsi reconduit cette nouvelle gouvernance pour 3 ans. En tant que Président du Conseil, Monsieur Éric Le Gentil exerce des fonctions spécifiques, au-delà de la présidence du Conseil, qui sont les suivantes :

- Relations avec les principaux actionnaires, ainsi qu'avec les principaux partenaires financiers et/ou industriels ;
- Participation à l'élaboration de la stratégie et suivi de sa mise en œuvre ;
- Interface entre le Conseil et la Direction générale.

A. Limitation des pouvoirs de la Direction générale

En application de l'article L. 225-56 du Code de commerce, le Directeur général et la Directrice générale déléguée disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Ils représentent la Société dans ses rapports avec les tiers. Toutefois, dans le cadre d'une bonne gouvernance d'entreprise, le Conseil d'administration a décidé de limiter les pouvoirs de la Direction générale et de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion en considération de leur nature ou de leur montant. Les seuils des limitations ont été fixés afin de réserver au Conseil d'administration, conformément à la loi et aux principes de gouvernement d'entreprise, les opérations les plus significatives. Ainsi, le Directeur général ne peut 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 cession de biens ou droits immobiliers,
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement,
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie,
  - toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Toutefois, le seuil de dix millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au groupe Mercialys qui nécessiteront, le cas échéant, l'accord conjoint du Directeur général et de la Directrice générale déléguée.

Le Directeur général peut déléguer ponctuellement tout ou partie de ses pouvoirs à la Directrice générale déléguée ou à un membre du Comité managérial.

Les projets, objets de la Convention de partenariat conclue avec le groupe Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration en application des dispositions de ladite convention.

En outre, la Direction générale, prise en la personne du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, dispose d'autorisations annuelles spécifiques en matière de garantie, d'emprunts, de lignes de crédit, de billets de trésorerie et d'émission d'obligations nécessitant leur accord conjoint.

Le 12 décembre 2019, le Conseil d'administration a autorisé la Direction générale, jusqu'au 31 décembre 2020, 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.

La Direction générale est également autorisée 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, la Direction générale est autorisée à négocier et émettre des billets de trésorerie pour un encours maximum de 500 millions d'euros.

Enfin, la Direction générale est autorisée à émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel de 300 millions d'euros et, à ce titre, à en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché afférentes.

B. Comité managérial

- Le Comité managérial mis en place en septembre 2019 en lieu et place du Comité de direction, a pour vocation de représenter toutes les fonctions de la Société : Direction générale, Finance, Ressources humaines, RSE, Asset management, Commercialisation, Exploitation, Marketing, Juridique, Innovation et Développement immobilier.
- Cette ouverture large permet à l'entreprise de bénéficier d'une capacité d'écoute étendue de ses clients et d'être à même de détecter les potentielles améliorations ainsi que les signaux faibles, pour une meilleure approche des risques et opportunités.
- Le Comité assure le suivi de la performance opérationnelle et permet la mise en place de toute action d'optimisation de celle-ci. Y sont analysés les sujets d'actualité opérationnels et les projets des différentes directions, ainsi que les grandes orientations de la Société.
- Composé de 14 membres, le Comité managérial est paritaire dans sa composition entre hommes et femmes.

4.1.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

4.1.3.1 Fonctionnement du Conseil d'administration

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

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

Le Conseil d'administration procède également à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels, ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la Société et de ses filiales ; il arrête les documents prévisionnels de gestion de la Société. Il examine, en vue de son approbation, le Rapport de gestion et le Rapport sur le gouvernement d'entreprise. Il nomme son Président, le Directeur général et, le cas échéant, le Directeur général délégué dont il fixe les rémunérations. 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 entre hommes et femmes.

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

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable. Les délibérations du Conseil d'administration ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Au sein du Conseil d'administration, le Président organise et dirige les travaux dont il rend compte à l'Assemblée générale des actionnaires.

À cet égard, il convoque les réunions du Conseil d'administration, en établit l'ordre du jour et le procès-verbal. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

A. Règlement intérieur du Conseil d'administration

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration font l'objet d'un Règlement intérieur adopté le 22 août 2005. Il a été modifié pour la dernière fois le 12 décembre 2019 afin d'en assurer la conformité avec l'article 19 du Code AFEP-MEDEF, les administrateurs potentiellement concernés par une situation de conflit d'intérêts devant s'abstenir d'assister aux débats relatifs à la délibération considérée. Il regroupe et précise les différentes règles qui lui sont applicables de par la loi, les règlements et les statuts de la Société. Le Règlement intérieur intègre également les principes de « gouvernement d'entreprise » auxquels le Conseil adhère et dont il organise la mise en œuvre.

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

Les règles de déontologie et les principes de bonne gouvernance applicables aux membres du Conseil d'administration sont précisés au § 4.1.6, p. 240.

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 réunion et de délibération et permet en particulier la participation des administrateurs aux séances du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Le Règlement intérieur du Conseil est mis à la disposition des actionnaires dans le présent Document d'enregistrement universel (cf. chapitre 9, § 9.1.5, p. 374 et suivantes). Il peut par ailleurs être consulté sur le site de la Société : www.mercialys.fr.

B. Information du Conseil d'administration

Les modalités d'exercice du droit de communication consacré par la loi et les obligations de confidentialité qui lui sont attachées sont précisées par le Règlement intérieur du Conseil.

Le Président du Conseil d'administration est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

À ce titre, les éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration sont communiqués aux membres du Conseil d'administration préalablement à la réunion du Conseil. Ainsi, il est mis à disposition de chacun des membres du Conseil un dossier préparatoire comprenant les informations et documents, sous réserve de leur disponibilité et en fonction de l'état d'avancement des dossiers, relatifs aux sujets inscrits à l'ordre du jour. Une plateforme sécurisée mise en place à la fin de l'exercice 2016 a permis d'engager la dématérialisation des dossiers du Conseil et des Comités, facilitant leur transmission et archivage, et améliorant le niveau de confidentialité.

Les membres du Conseil d'administration sont informés de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la responsabilité sociétale de l'entreprise.

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que la Direction générale communique au Conseil d'administration, au moins une fois par semestre, 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 semestre précédent, ainsi que le tableau des effectifs de la Société et de ses principales filiales.

Lors de son entrée en fonction, un administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles. Des entretiens sont organisés avec certains membres du Comité managérial afin de lui permettre d'approfondir ses connaissances des éléments propres à la Société, à ses activités et à ses marchés.

La Direction générale et le Secrétariat du Conseil sont à la disposition des administrateurs pour leur fournir toute information ou explication pertinente.

Entre les séances du Conseil, les administrateurs reçoivent toute information importante concernant la Société ou tout événement affectant de manière significative la Société, les opérations ou informations qui leur ont été préalablement communiquées ou les sujets qui ont été débattus en séance. Ils sont invités aux réunions de présentation des résultats financiers aux analystes et investisseurs.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités de la Société, ses métiers et secteurs d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale, sociétale et environnementale, ainsi que sur ses aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances. Aucun administrateur n'a demandé de formation en 2019.

4.1.3.2 Missions du Conseil d'administration

A. Arrêté des comptes – Activité de la Société et de ses filiales

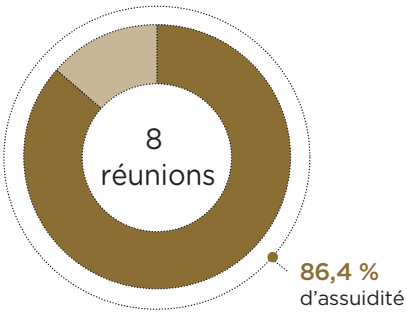
En 2019, le Conseil a arrêté les comptes au 31 décembre 2018, les comptes du 1er semestre 2019 ainsi que les documents prévisionnels de gestion de la société Mercialys. Il a arrêté les rapports et les résolutions présentés à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire réunie le 25 avril 2019. Il a également pris connaissance de l'activité du Groupe à fin mars et à fin septembre 2019.

Le Conseil d'administration a approuvé la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général. Il a également donné son approbation pour la cession des murs de deux sites Monoprix situés à Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes, ainsi que de murs d'hypermarchés situés à Anglet et à Rennes, détenus par la SCI Rennes-Anglet dont Mercialys est associée à hauteur de 30 %, ainsi que de lots isolés détenus en propre par Mercialys sur ces mêmes sites.

Le Conseil d'administration a également bénéficié de présentations spécifiques sur la politique d'égalité hommes/femmes au sein de la Société.

Le Conseil d'administration a en outre examiné les orientations budgétaires et stratégiques de la Société et autorisé la politique et les opérations de refinancement.

Le Conseil d'administration s'est réuni huit fois en 2019. Le taux moyen de participation des administrateurs a été de 86,4 %.



B. Gouvernement d'entreprise

Le Conseil d'administration a également examiné la situation de la Société au regard des principes de gouvernement d'entreprise : composition et organisation du Conseil et des Comités, renouvellement des mandats et indépendance des administrateurs.

Le Conseil d'administration a approuvé le Rapport de gestion et le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Le Conseil d'administration a eu communication de l'ensemble des travaux de ses Comités spécialisés tels que présentés ci-après (cf. § 4.1.4, p. 236 et suivantes).

Les administrateurs indépendants de la Société se sont par ailleurs réunis le 24 octobre 2019. Dans ce cadre, ils ont rendu compte au Président du Conseil d'administration des observations et recommandations formulées. Ils ont confirmé au Président du Conseil d'administration le bon fonctionnement du Conseil et ce également avec la mise en place de la nouvelle gouvernance depuis la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur général. Les administrateurs indépendants ont également indiqué au Président avoir toute confiance dans la Direction générale et la soutenir dans ses projets.

C. Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

Le Conseil d'administration a par ailleurs approuvé le chapitre 2 du Document de référence 2018 présentant les politiques RSE du groupe dans le cadre de la démarche de progrès continu engagée par Mercialys. Celles-ci sont fondées sur quatre grands principes structurants :

1. Définir une stratégie ambitieuse atteignable et créatrice de différenciation ;
2. Préférer une logique d'expérimentation préalable au déploiement de certaines actions ;
3. Être agile avec une forte adaptation aux territoires ;
4. Favoriser une mise en œuvre opérationnelle partenariale avec certaines parties prenantes.

Leur déploiement s'appuie sur l'implication de toutes les équipes dans la construction de la stratégie, sur la fixation d'objectifs adaptés (quantitatifs et qualitatifs) selon les thématiques, sur l'intégration progressive à chacun des métiers et sur le développement d'une stratégie de communication adaptée aux différents publics.

Par les comptes rendus du Comité d'audit, des risques et du développement durable, le Conseil d'administration a également été informé de l'ensemble des points listés au § 4.1.4.1 B, p. 238, et notamment du bilan RSE 2018 de Mercialys, de sa feuille de route RSE 2019, et de l'évolution de sa démarche éthique visant à assurer le respect des plus hauts standards de déontologie professionnelle.

D. Rémunération – Attribution d'actions à titre gratuit

Après avis du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'administration a déterminé les rémunérations variables au titre de l'exercice 2018 sur la base des objectifs quantitatifs et qualitatifs arrêtés par le Conseil d'administration, de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Ravat en leur qualité respective de Président-Directeur général et Directeur général délégué.

Conformément aux dispositions de la loi Sapin II, le quantum de ces rémunérations variables a été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019 (résolutions ex-post approuvées à hauteur de 94,65 % pour Monsieur Éric Le Gentil et à hauteur de 94,71 % pour Monsieur Vincent Ravat). Cette rémunération a ainsi été versée aux mandataires sociaux à l'issue de l'Assemblée générale du 25 avril 2019.

Dans le cadre de la politique de rémunération 2019 présentée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019, le Conseil d'administration a également fixé les objectifs 2019 pour la rémunération de Monsieur Vincent Ravat, en qualité de Directeur général et de Madame Élizabeth Blaise en qualité de Directrice générale Déléguée, Monsieur Éric Le Gentil, en qualité de Président du Conseil d'administration ne percevant plus de rémunération variable. Le Conseil a également fixé les principes et critères de rémunération de l'ensemble de la rémunération des mandataires sociaux exécutifs.

Suite à l'approbation de la 15e résolution lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018, le Conseil d'administration a décidé de la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs de Mercialys, de collaborateurs clés du Groupe, ainsi que de l'attribution gratuite d'actions au bénéfice de Monsieur Vincent Ravat et Madame Élizabeth Blaise (cf. § 4.2.2.4, B, 5, p. 260 et § 4.2.2.6, B, 5, p. 267 et suivantes).

4.1.4 Comités spécialisés

Le Conseil d'administration est assisté de trois Comités spécialisés : le Comité d'audit, des risques et du développement durable, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements.

Les Comités sont composés exclusivement d'administrateurs. Ceux-ci sont nommés par le Conseil d'administration au regard de leurs formation, expertise et expérience. Le Conseil 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. Le Président de chaque Comité rend compte au Conseil d'administration des travaux de chacune de ses réunions.

Au 12 février 2020, les Comités spécialisés sont composés comme suit :

Comité d'audit, des risques et du développement durable [1]	Comité des investissements	Comité des nominations et des rémunérations
4 membres dont 3 indépendants [2]	5 membres dont 2 indépendants	5 membres dont 3 indépendants [2]
Stéphanie Bensimon Présidente – Indépendante **Ingrid Nappi** Indépendante **Pascale Roque** Indépendante **Michel Savart** Non-indépendant – Représentant l'actionnaire de référence	**Dominique Dudan** Présidente – Indépendante **Éric Le Gentil** Non-indépendant, Président du Conseil d'administration **David Lubek** Non-indépendant – Représentant l'actionnaire de référence **Michel Savart** Non-indépendant – Représentant l'actionnaire de référence **Bruno Servant** Indépendant 1 invité permanent **Vincent Ravat** Directeur général	**Élisabeth Cunin** Présidente – Indépendante **Victoire Boissier** Indépendante **Dominique Dudan** Indépendante **Jacques Dumas** Non-indépendant – Représentant l'actionnaire de référence **Éric Le Gentil** Non-indépendant, Président du Conseil d'administration

(1) De par leur formation et leur expérience, les membres du Comité d'audit des risques et du développement durable disposent des compétences nécessaires en matière financière et comptable. Les compétences des membres figurent au § 4.1.1.1, p. 216.

(2) Comité composé majoritairement de membres indépendants conformément au Code AFEP-MEDEF, et dont la présidence est assurée par une administratrice indépendante. Les compétences des membres figurent au § 4.1.1.1, p. 216.

4.1.4.1 Comité d'audit, des risques et du développement durable

A. Missions et attributions

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable apporte son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'occasion de toute opération, de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société Mercialys ou ses filiales en termes d'engagement et/ou de risque.

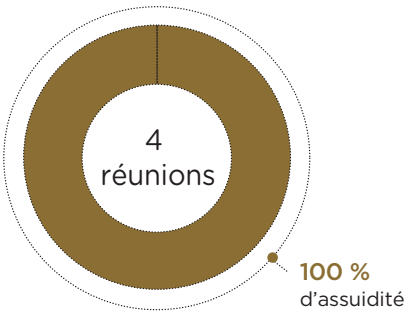
À ce titre et conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, il assure, sous la responsabilité du Conseil d'administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Ses missions sont :

- apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ;
- examiner les états financiers annuels et semestriels du Groupe et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration ;
- entendre les Commissaires aux comptes et recevoir communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions ;
- examiner et formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de Commissaires aux comptes de la Société et de ses filiales à l'occasion de toute nomination ;
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers, examiner, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et ses filiales et formuler un avis sur les honoraires sollicités ;
- examiner périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société et dans le Groupe auprès du Directeur général, auprès des services d'audit interne, ainsi qu'auprès des Commissaires aux comptes ;
- se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société ou de ses filiales en termes d'engagements et/ou de risques ;
- vérifier que la Société et ses filiales sont dotées de moyens (audit, comptable et juridique), adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société et de ses filiales ;
- approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes par les Commissaires aux comptes où les membres de leur réseau dans le respect de la législation applicable ;
- procéder au suivi de la politique de développement durable et de sa mise en œuvre.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement venue confirmer ses pouvoirs et attributions au regard notamment de l'analyse des risques de gestion, de la détection et de la prévention des anomalies de gestion. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

B. Activité au cours de l'année 2019



Lors de chaque arrêté des comptes annuels et semestriels, le Comité d'audit, des risques et du développement durable a vérifié le déroulement de la clôture des comptes et a pris connaissance du rapport d'analyse des Commissaires aux comptes comportant en particulier une revue de l'ensemble des opérations de consolidation et des comptes de la Société, notamment les options comptables retenues. Il a également pris connaissance des risques et engagements hors bilan significatifs de la Société. Il a eu communication du plan d'audit et des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2019.

Le Comité s'est assuré de l'indépendance des Commissaires aux comptes. De nombreux échanges ont eu lieu.

Le Comité a examiné les documents de contrôle interne et de prévention des risques de la société Mercialys. Il a pris connaissance de la cartographie des risques ainsi que des travaux réalisés par le Comité de prévention des risques.

Il a eu communication des conclusions des travaux des Commissaires aux comptes sur les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Dans le cadre de la procédure d'examen des conventions conclues avec des parties liées, le Comité d'audit, des risques et du développement durable a également examiné le rapport général de la Direction générale sur les conventions avec une partie liée intervenues au cours de l'exercice 2019.

Enfin, le Comité d'audit, des risques et du développement durable a examiné le bilan RSE 2018 de Mercialys et approuvé la feuille de route 2019, portant sur les actions de certifications environnementales, de gestion des déchets, la trajectoire carbone et le changement d'outil de reporting RSE.

Le Comité a également examiné la démarche éthique de Mercialys, en approfondissant particulièrement les sujets de gouvernance, de protection des données personnelles, de lutte contre la corruption, de déclarations d'intérêt, de protection des lanceurs d'alerte, de gestion de l'information privilégiée et de lutte contre le harcèlement et la discrimination.

4.1.4.2 Comité des investissements

A. Missions et attributions

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 de la Société. Il est également chargé d'examiner et de formuler un avis sur toutes les renégociations relatives au contrat de partenariat conclu avec le groupe Casino en matière de promotion, sur tous projets concernés par ladite convention.

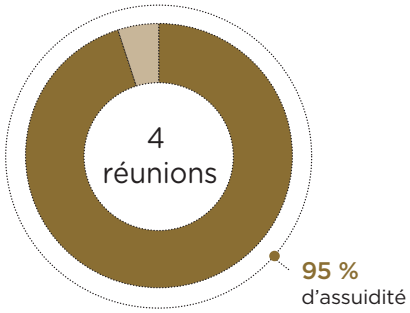
Ses missions sont :

- examiner la stratégie d'investissement et veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements réalisés ;
- examiner et formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- étudier et formuler un avis sur les projets d'investissements ou de désinvestissements soumis à autorisation préalable du Conseil d'administration ;
- examiner toutes les renégociations (annuelles ou autres) relatives à la Convention de partenariat conclue avec le groupe Casino en matière de promotion et acquisitions, sur lesquelles il émet un avis au Conseil d'administration ;
- procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

Ses avis sont pris à la majorité simple, étant précisé que lorsque le Comité examine une opération impliquant le groupe Casino, les deux représentants de l'actionnaire de référence prennent part aux délibérations avec voix consultative uniquement.

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 Mercialys et, d'autre part, des autorisations préalables que ce dernier est appelé à donner à la Direction générale. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

B. Activité au cours de l'année 2019



Le Comité a émis ses recommandations dans le cadre des différents projets d'agrandissement, d'acquisition et de cession d'actifs soumis au Conseil d'administration.

Dans le cadre de la procédure d'examen des conventions conclues avec des parties liées, le Comité des investissements a examiné le rapport général de la Direction générale sur les conventions avec une partie liée intervenues au cours de l'exercice 2019.

Le Comité a également pris connaissance de l'évolution de certains projets, autorisés précédemment, ainsi que des évolutions du portefeuille de projets de développement de Mercialys.

4.1.4.3 Comité des nominations et des rémunérations

A. Missions et attributions

Le Comité des nominations et des rémunérations a en particulier pour mission d'examiner les candidatures aux fonctions de Direction générale et d'administrateur, de préparer la fixation de la rémunération de la Direction générale, du Président du Conseil d'administration en cas de dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur général, et la répartition des rémunérations allouées aux administrateurs et membres des Comités. Il procède aussi à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions. Il examine la composition du Conseil d'administration.

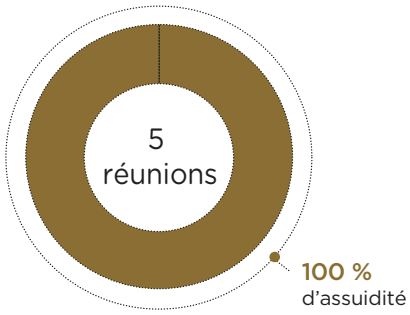
Ses missions sont :

- préparer la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration en cas de dissociation des fonctions de Président et de Directeur général ;
- préparer la fixation de la rémunération du Directeur général et, le cas échéant, du ou des Directeurs généraux délégués, et proposer s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantifiables de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur général et, s'il y a lieu, le ou les Directeurs généraux délégués bénéficient ;
- procéder à l'examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution ;
- examiner la composition du Conseil d'administration ;
- examiner les candidatures aux fonctions d'administrateurs, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence, de leur sexe et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- examiner les candidatures aux fonctions de Directeur général et, s'il y a lieu, de Directeur général délégué ;
- obtenir communication de toutes les informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants de la Société et de ses filiales ;
- formuler toute proposition et tout avis sur les rémunérations et avantages des administrateurs et des censeurs ;
- apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou ses filiales, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société ;
- mettre en œuvre l'évaluation régulière du Conseil d'administration.

Le Comité des nominations et des rémunérations a établi une charte venue confirmer ses pouvoirs et attributions au regard notamment de la mise en œuvre et de l'organisation de l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration ainsi que l'examen du respect et de la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise et des règles de déontologie, en particulier celles issues du Règlement intérieur du Conseil. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

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

B. Activité au cours de l'année 2019



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 l'examen de la bonne application des principes de gouvernance d'entreprise et des règles de déontologie conformément au Code 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 sur le gouvernement d'entreprise tel que prévu par les articles L. 225-37 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Il a été saisi de la question de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général et a émis une recommandation favorable au Conseil d'administration.

Il a été saisi des modalités de détermination des rémunérations fixe et variable 2018 du Président-Directeur général et du Directeur général délégué (politique de rémunération 2018 *ex post* proposée à l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019), des résultats du dispositif d'intéressement long terme 2017 au profit du Président-Directeur général ainsi que du renouvellement des pouvoirs spécifiques annuels de la Direction générale en matière de cautions, avals et garanties, d'emprunts et de lignes de crédits ainsi que d'émission d'obligations et de billets de trésorerie.

En outre, le Comité a examiné la politique de rémunération *ex ante* 2019 du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, telle que présentée à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019, en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, introduit par la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « Loi Sapin II »).

Le Comité a également examiné les modalités de mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs du groupe Mercialys, des collaborateurs clés et des mandataires sociaux, ainsi que les critères de performance associés.

Le Comité des nominations et des rémunérations a par ailleurs effectué sa revue annuelle de la question de la succession du dirigeant mandataire social et acté que la présence d'une Directrice générale déléguée permet de pallier l'éventuelle succession imprévue du Directeur général, ceci conformément aux dispositions de l'article L. 225-55, alinéa 2 du Code de commerce qui dispose que « lorsque le Directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général ».

En outre, il a été saisi des modalités de répartition de la rémunération à allouer aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés.

4.1.5 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

Conformément au Code AFEP-MEDEF, le Règlement intérieur prévoit un débat annuel et une évaluation régulière sur le fonctionnement du Conseil d'administration, confiée au Comité des nominations et des rémunérations, chargé d'en organiser la mise en œuvre, assisté, s'il le souhaite, d'un consultant extérieur.

En 2017, le Comité des nominations et des rémunérations a confié cette évaluation à un consultant extérieur, qui a procédé à cette évaluation à partir de l'analyse des questionnaires remis personnellement et confidentiellement par chacun des administrateurs.

Il est ressorti de cette évaluation la très bonne gouvernance de Mercialys, tant en termes de composition du Conseil que de fonctionnement. L'ensemble des administrateurs s'est déclaré satisfait du bon fonctionnement du Conseil et de ses Comités ainsi que des relations entretenues avec le Président-Directeur général et le Directeur général délégué de Mercialys.

Quelques points d'amélioration ont été soulevés afin de contribuer au renforcement du Conseil et de ses Comités notamment sur certains aspects organisationnels.

Il a par ailleurs été souligné que la contribution individuelle de certains administrateurs pourrait être optimisée.

Le Conseil d'administration a pris acte de cette évaluation, noté les axes d'amélioration proposés et engagé des initiatives afin d'améliorer encore ses bonnes pratiques.

Conformément aux préconisations émises lors de cette évaluation, il a été mis en place depuis 2018 un calendrier programmatique adressé à l'ensemble des administrateurs, comprenant un ordre du jour détaillé pour l'ensemble des réunions. Il a également été présenté au Comité des investissements un point sur des projets intervenus et présentés antérieurement. En outre, la présentation de la cartographie des risques fait désormais l'objet d'une revue régulière par le Comité d'audit, des risques et du développement durable.

La prochaine évaluation interviendra au second semestre 2020.

4.1.6 Déontologie

Le Règlement intérieur du Conseil, et notamment sa section V, énonce les règles de déontologie auxquelles sont soumis les administrateurs. Cette section a été complétée et mise à jour en 2016 et début 2017. Elle rappelle que chaque administrateur doit exercer son mandat dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique, de loyauté et d'intégrité. Elle comprend notamment des prescriptions relatives au devoir d'information de l'administrateur, à la défense de l'intérêt social, à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts, à l'assiduité des administrateurs, à la protection de la confidentialité, et à la participation des administrateurs au capital. Les mesures relatives à la prévention des opérations d'initiés ont par ailleurs été regroupées dans le Code de déontologie boursière qui a été adopté en 2017, et mis à jour en décembre 2018, et auquel le Règlement intérieur fait expressément référence. Ces documents sont consultables sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

La section V du Règlement intérieur précise qu'avant d'accepter sa mission, chaque administrateur doit prendre connaissance des textes légaux et réglementaires liés à sa fonction, des codes et bonnes pratiques de gouvernance applicables, ainsi que des prescriptions particulières à la Société résultant des statuts et du Règlement intérieur.

Les administrateurs ont le devoir de demander l'information nécessaire dont ils estiment avoir besoin pour accomplir leur mission. À cet effet, ils doivent réclamer dans les délais appropriés au Président du Conseil d'administration les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil.

En 2015, le Conseil d'administration a souhaité aménager ou compléter les procédures existantes en son sein et ainsi conforter la démarche de bonne gouvernance. Il a été décidé d'instituer une procédure d'examen de l'ensemble des conventions entre parties liées.

S'agissant des règles relatives à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts, le Règlement intérieur précise que chaque administrateur a l'obligation d'informer le Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts réel ou potentiel dans lequel il pourrait être directement ou indirectement impliqué, et l'obligation de s'abstenir d'assister aux débats et au vote de la délibération correspondante. Chaque administrateur doit par ailleurs consulter le Président du Conseil d'administration avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations et des rémunérations ou le Conseil d'administration de ces questions.

4.1.6.1 Procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des investissements des conventions entre parties liées

Mercialys a souhaité apporter une attention particulière aux conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys ainsi qu'aux conventions conclues entre, d'une part, les sociétés du groupe Mercialys et, d'autre part, les sociétés du groupe Casino, actionnaire de référence de Mercialys, et/ou les sociétés le contrôlant.

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

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

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

Les conventions réglementées conclues par la Société sont par ailleurs soumises à cette procédure quel que soit leur montant. Sur demande de la Direction générale, toute convention n'entrant pas dans le champ d'application de cette procédure pourra également y être soumise en raison de ses caractéristiques. Le Conseil d'administration peut également à la demande du Président du Conseil d'administration, du Président du Comité d'audit, des risques et du développement durable ou du Président du Comité des investissements décider de confier à un comité *ad hoc* l'examen préalable d'une convention avec une partie liée spécifique en raison de la nature ou de l'importance de l'opération envisagée.

Une charte spécifique d'organisation et de fonctionnement de la procédure a été établie et approuvée, après avis du Comité d'audit, des risques et du développement durable, par le Conseil d'administration. Le Règlement intérieur du Conseil d'administration intègre également les dispositions relatives au principe d'examen préalable des conventions avec les parties liées par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des investissements.

4.1.6.2 Procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des investissements des conventions courantes

Dans le cadre de la transposition de la Directive européenne UE n° 2017/828 du 17 mai 2017 établissant un dispositif d'encadrement des conventions conclues entre les sociétés cotées et leurs « parties liées », la loi du 22 mai 2019 (Loi Pacte) est venue renforcer la procédure de contrôle des conventions visées par l'article L. 225-38.

Elle invite les Conseils d'administration à évaluer régulièrement les conventions dites « courantes » et conclues à des conditions normales (nouvel alinéa 2 inséré à l'article L. 225-39 du Code de commerce) :

« Dans les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, le Conseil d'administration met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions. Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation. »

Comme mentionné au sein du § 4.1.6.1, le Conseil a adopté dans le cadre de la prévention des conflits d'intérêts et la protection des intérêts minoritaires, une charte relative aux conventions entre parties liées qui confie au Comité d'audit, des risques et du développement durable et au Comité des investissements, en fonction de l'objet de la convention, l'examen préalable (i) des conventions significatives entre parties liées, (ii) des conventions qualifiées de convention réglementée (dès le premier euro) et (iii) de toute autre convention entre parties liées à raison de ses caractéristiques, sur demande de la Direction générale.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2019, le Conseil d'administration a décidé de confier la mission légale d'évaluation annuelle des conventions « libres » au Comité d'audit, des risques et du développement durable et au Comité des investissements, en fonction de l'objet de la convention. Le Comité ainsi concerné rendra compte de ses travaux et avis au Conseil d'administration lors de l'examen annuel par ce dernier des conventions réglementées antérieures.

La Charte relative aux conventions entre parties liées a ainsi été révisée afin d'y intégrer le dispositif d'évaluation régulière des conventions courantes conclues par Mercialys. La charte révisée intègre :

- un rappel des principales règles de droit français applicables aux conventions réglementées ;
- un rappel des conventions hors champ d'application de l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- les principes de qualification des conventions conclues par la Société en se référant également aux critères retenus par la Jurisprudence et la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes (CNCC). Les critères seront partagés avec les Commissaires aux comptes ;
- une typologie des conventions courantes ;
- l'établissement d'un rapport annuel de la Direction générale au(x) Comité(s) concerné(s) sur l'appréciation des critères de qualification des conventions de l'article L. 225-38 du Code de commerce et sur les conventions classées en conventions courantes ;
- les travaux d'évaluation du Comité concerné lequel pourra s'appuyer sur tout avis d'expert et recommander au Conseil le reclassement en convention réglementée ou « en convention courante » au vu de la grille d'analyse, ainsi que tout aménagement des critères.

La Charte est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

4.1.6.3 Condamnations

À la connaissance de la Société, aucun membre du Conseil d'administration n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ou d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- été associé en qualité de dirigeant à une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation ;
- été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

4.1.6.4 Restrictions acceptées par les membres du Conseil d'administration concernant la cession de leurs actions

Aux termes des statuts de la Société, chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 100 actions Mercialys. Le minimum de détention de titres requis par le Règlement intérieur du Conseil d'administration est toutefois plus élevé, puisqu'aux termes dudit règlement 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 rémunération au titre de son activité d'administrateur, ces actions pouvant être acquises au moyen de ladite rémunération.

Sous réserve de ce qui précède, à la connaissance de la Société il n'existe pour les membres du Conseil d'administration aucune restriction concernant la cession de leur participation dans le capital, autres que les dispositions législatives ou réglementaires applicables, en matière notamment d'abstention d'intervention sur les titres de Mercialys dans le cadre de la prévention des manquements et délits d'initiés.

4.1.6.5 Prévention des manquements et délits d'initiés

La Société a mis à jour au cours de l'exercice 2016 et début 2017 ses textes et recommandations internes suite à l'évolution du cadre législatif et réglementaire de la prévention des abus de marché avec l'entrée en vigueur le 3 juillet 2016 du Règlement européen 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

Sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Règlement intérieur du Conseil d'administration a ainsi été modifié et un Code de déontologie boursière a été adopté (dernière mise à jour en décembre 2018). Ce Code inclut notamment une description 1/ des dispositions légales et réglementaires applicables, 2/ de la définition de l'information privilégiée, 3/ des mesures prises par la Société dans le cadre de la prévention des opérations d'initiés, 4/ des obligations incombant aux personnes ayant accès à des informations privilégiées et 5/ des sanctions encourues.

Le Code s'applique aux membres du Conseil d'administration, dirigeants et personnes assimilées ainsi que plus généralement aux salariés qui sont susceptibles d'avoir accès à des informations sensibles ou privilégiées.

Il institue un Comité de déontologie boursière, chargé notamment de répondre à toute question liée à l'application du Code de déontologie boursière.

Le Code de déontologie boursière, comme le Règlement intérieur du Conseil d'administration, fait référence au respect de l'interdiction de réaliser toutes opérations sur les titres et les instruments financiers de la Société :

- dans le délai de trente jours calendaires avant l'annonce d'un Rapport financier intermédiaire ou d'un rapport de fin d'année que la société Mercialys est tenue de rendre public ;
- à compter de la détention d'une information privilégiée et jusqu'à ce que l'information perde son caractère privilégié, notamment en étant rendue publique.

4.1.6.6 Assiduité et cumul des mandats

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle que chacun des administrateurs doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires. Il doit veiller à assister à toutes les réunions du Conseil d'administration, aux Assemblées générales d'actionnaires et aux réunions des Comités dont il fait partie. Les modalités de fixation et de répartition des rémunérations des administrateurs adoptées par la Société sont conformes aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, selon lesquelles en particulier la part variable liée à l'assiduité doit être prépondérante.

Il est vérifié qu'aucun administrateur, dont le mandat vient à renouvellement lors de l'Assemblée générale annuelle, n'est en situation de cumul de mandat. Le Règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle qu'en complément des règles légales, les administrateurs se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF qui prévoient :

- pour le dirigeant mandataire social exécutif, qu'il ne doit pas exercer plus de deux autres mandats dans des sociétés cotées extérieures à son groupe y compris étrangères et qu'il doit recueillir l'avis du Conseil avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée extérieure au Groupe ;
- pour un administrateur, qu'il ne doit pas exercer plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au Groupe, y compris étrangères, cette recommandation s'appliquant lors de la nomination ou du prochain renouvellement du mandat de l'administrateur. Chaque administrateur informe la Société des mandats exercés dans d'autres sociétés françaises ou étrangères. Il porte à la connaissance de la Société tout nouveau mandat ou responsabilité professionnelle dans les meilleurs délais.

4.1.7 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le groupe Casino, actionnaire de référence (cf. chapitre 6, p. 297 et suivantes). Il ne peut être exclu que le groupe Casino soit amené à privilégier ses propres intérêts par rapport à ceux de la Société. Cependant et en toute hypothèse, l'organisation de la gouvernance, les modalités de conclusion des conventions, le recours à des expertises indépendantes (etc..) sont de nature à garantir que les intérêts de Mercialys ne sont pas affectés.

Messieurs Jacques Dumas, David Lubek (représentant permanent de La Forézienne de Participations) et Michel Savart, administrateurs, exercent des fonctions de direction et/ou sont membres des organes sociaux de l'actionnaire de référence de Mercialys ou des sociétés qui la contrôlent et perçoivent des rémunérations 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 le Président du Conseil d'administration, le Directeur général et la Directrice générale déléguée, ni aucun des administrateurs. Par ailleurs, exceptée Madame Élizabeth Blaise, aucun des mandataires sociaux ne dispose d'un contrat de travail avec la Société.

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

Les missions conférées au Comité d'audit, des risques et du développement durable et au Comité des investissements, en particulier au travers de la procédure d'examen préalable des conventions entre parties liées, au sein desquels siège une majorité d'administrateurs indépendants, permettent de prévenir les conflits d'intérêts.

Par ailleurs, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration de la Société.

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

Il n'existe pas de prêt ou garantie accordés ou constitués par la Société en faveur des membres du Conseil d'administration.

À l'exception des contrats liant Casino, Guichard-Perrachon et ses filiales à Mercialys (cf. chapitre 6, p. 297 et suivantes), aucun autre contrat de service ne lie les mandataires à Mercialys.

4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux

4.2.1 Rémunération et avantages des administrateurs

4.2.1.1 Principes de la politique de rémunération des administrateurs

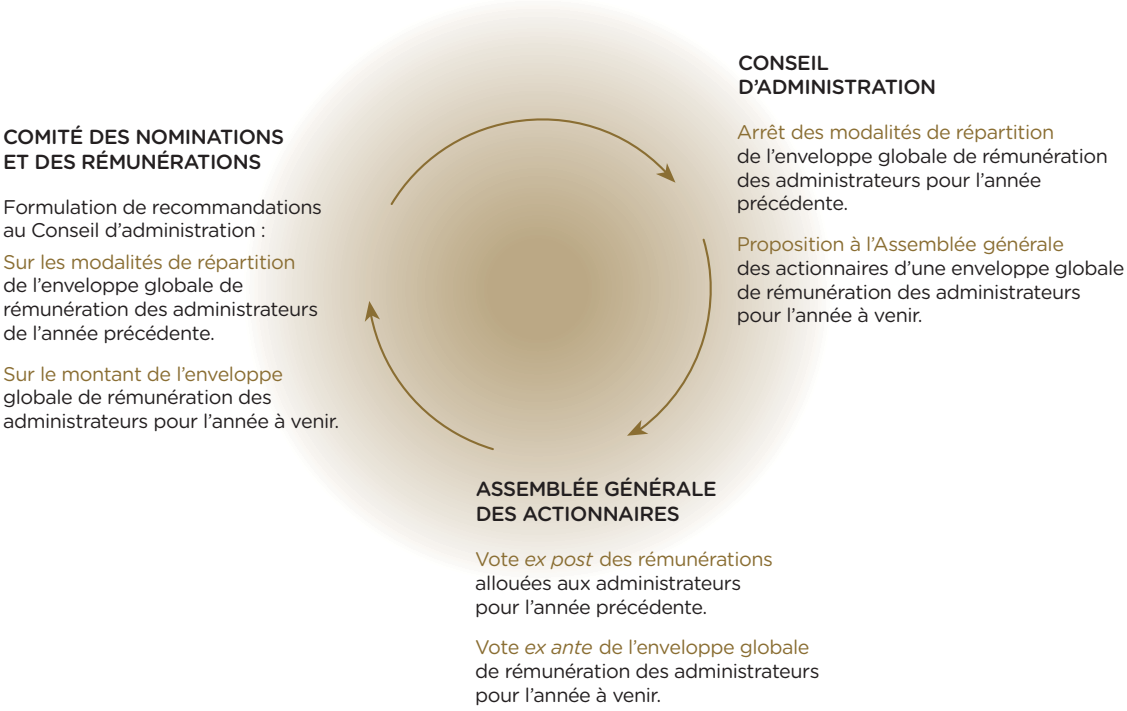
Mercialys s'est dotée depuis plusieurs années d'une politique de rémunération des administrateurs qu'elle veut équilibrée, vertueuse et inscrite dans l'intérêt social de l'entreprise. Ainsi, les administrateurs perçoivent une rémunération en contrepartie de leur partage d'expertise et de leur implication dans la bonne gouvernance de la Société, sources de performance durable. Mercialys se conforme rigoureusement aux recommandations du Code AFEP-MEDEF en la matière. Elle prend notamment toutes les mesures nécessaires pour éviter les situations potentielles de conflit d'intérêts, y compris celles pouvant intervenir dans la détermination des rémunérations (la situation d'indépendance des administrateurs est évaluée annuellement par le Comité des nominations et rémunérations en particulier). Ces diligences sont détaillées aux points 4.1.1, 4.1.6 et 4.1.7 p. 216, 240 et 242.

Les principes appliqués par Mercialys dans le cadre de sa politique de rémunération des administrateurs intègrent :

- **l'appartenance à une ou plusieurs instances de gouvernance :** outre leur appartenance au Conseil d'administration, la participation des administrateurs à des Comités spécialisés donne lieu à l'attribution d'une rémunération complémentaire. Les Présidents des Comités et du Conseil reçoivent également une rémunération spécifique à ce titre ;
- **la charge de travail et le niveau de responsabilité qu'implique l'appartenance à des Comités spécialisés :** les efforts et le temps consacrés par les administrateurs à la Société sont pris en compte. Il en résulte que tous les Comités spécialisés n'ouvrent pas le droit au même niveau de rémunération complémentaire, suivant le nombre de réunions organisées annuellement et leur criticité technique et stratégique ;
- **l'assiduité :** la rémunération des administrateurs comporte une part variable prépondérante par rapport à la partie fixe, basée sur leur taux de présence effective individuelle au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés. À noter que la partie variable de la rémunération des administrateurs ou des membres des Comités ayant été absents n'est pas, sauf cas exceptionnel, réattribuée ;
- **la possibilité de rémunérations exceptionnelles :** en cas d'événements ou situations spécifiques entraînant des réunions extraordinaires des Comités spécialisés ou du Conseil d'administration, une rémunération complémentaire peut être allouée à tout ou partie des administrateurs.

La fixation par Mercialys de l'enveloppe de rémunération annuelle des administrateurs et sa répartition suit la procédure traditionnelle illustrée ci-dessous :

MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS



4.2.1.2 Rémunération des administrateurs au titre de l'exercice 2019

L'Assemblée générale du 20 avril 2016 a fixé à 325 000 euros le montant global de l'enveloppe de rémunération allouée aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés, en accord avec les principes de la politique mentionnés ci-dessus. Ce montant est resté inchangé depuis, l'Assemblée générale du 25 avril 2019 l'ayant notamment reconduit.

Sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 12 décembre 2019, a par ailleurs décidé de reconduire les règles historiquement en place de répartition entre les membres des Comités et du Conseil de cette rémunération, à savoir que :

- le montant unitaire annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration est fixé à 15 000 euros. Cette rémunération est composée d'une partie fixe et d'une partie variable attribuée en fonction de l'assiduité.

	Conseil d'administration
Montant unitaire annuel fixe	5 000 euros
Montant unitaire annuel variable (pour 100 % d'assiduité)	10 000 euros

- une rémunération complémentaire est perçue par les membres des Comités spécialisés. Elle est composée d'une partie fixe et d'une partie variable, les montants fixés par comité étant les suivants :

	Comité des investissements	Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des nominations et des rémunérations
Montant unitaire annuel fixe	4 000 euros	4 000 euros	4 000 euros
Montant unitaire annuel variable (pour 100 % d'assiduité)	11 000 euros	6 000 euros	6 000 euros
Montant complémentaire versé au Président du Comité	5 000 euros	5 000 euros	5 000 euros

À noter que :

- les rémunérations individuelles ou complémentaires indiquées ci-dessus sont versées *prorata temporis* selon la date d'entrée en fonction ou de cessation des administrateurs ;
- ces rémunérations sont versées dans le mois qui suit la clôture de chaque exercice ;
- les rémunérations individuelles ou complémentaires des membres représentant ou issus de l'actionnaire de référence, le groupe Casino, ou des sociétés de son groupe de contrôle, sont limitées à 50 % des montants ci-dessus indiqués ;
- 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.

Sur ces bases, le montant brut global de la rémunération versée en janvier 2020, au titre de l'exercice 2019, aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés s'est élevé à 271 711 euros contre 288 841 euros au titre de l'exercice 2018.

Les tableaux ci-dessous détaillent les rémunérations versées par Mercialys en 2018, 2019 et 2020 à chacun des administrateurs, étant précisé qu'aucune rémunération n'a été versée par les sociétés qu'elle contrôle et que la Société n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

À noter que les informations concernant Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, figurent par ailleurs de manière exhaustive au § 4.2.2.2, B, 2, p. 253.

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2018 ET 2019 (AU TITRE DES EXERCICES 2017 ET 2018)

(en euros)	**Montants versés en 2018**	**Montants versés en 2019**
Stéphanie Bensimon	-	12 649 (1)
Victoire Boissier	17 600	24 091
Bernard Bouloc	34 701 (2)	-
Anne-Marie de Chalambert	43 889	18 447 (4)
Élisabeth Cunin	25 945	29 091
Yves Desjacques	9 296 (3)	-
Dominique Dudan	-	25 644 (4)
Jacques Dumas	12 500	12 500
Antoine Giscard d'Estaing	13 889	11 250
Marie-Christine Levet	28 889	11 196 (1)
David Lubek	768 (3)	12 500
Ingrid Nappi	20 167	23 182
Pascale Roque	3 154	24 200
Michel Savart	18 300	20 000
Bruno Servant	30 000	0 (5)
Generali Vie	-	14 091 (5)
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	**259 098**	**238 841**
Éric Le Gentil	50 000	50 000 (6)
TOTAL	**309 098**	**288 841**

(1) Démission de Madame Marie-Christine Levet de ses fonctions le 7 juin 2018/Cooptation de Madame Stéphanie Bensimon le 7 juin 2018.

(2) Démission de Monsieur Bernard Bouloc des ses fonctions le 24 octobre 2017 / Cooptation de Madame Pascale Rique le 24 octobre 2017.

(3) Monsieur David Lubek a été désigné le 13 novembre 2017 en remplacement de Monsieur Yves Desjacques, en qualité de représentant permanent de la société La Forézienne de Participations.

(4) Non-renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de Chalambert lors de l'Assemblée générale du 26 avril 2018/Nomination de Madame Dominique Dudan en qualité de nouvelle administratrice.

(5) Generali Vie a fait évoluer sa politique de rémunération à compter de l'exercice 2018 et perçoit désormais directement sa rémunération en sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialys. Monsieur Bruno Servant, représentant permanent de Generali Vie, a depuis cette nouvelle politique renoncé pour sa part à la perception de sa rémunération en qualité de membre du Comité des investissements.

(6) Monsieur Éric Le Gentil a bénéficié de la rémunération complémentaire de 20 000 euros due au Président-Directeur général jusqu'au 12 février 2019. Pendant les exercices 2017 et 2018, il n'était par ailleurs pas membre du Comité des nominatons et des rémunérations.

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2020 (AU TITRE DE L'EXERCICE 2019)

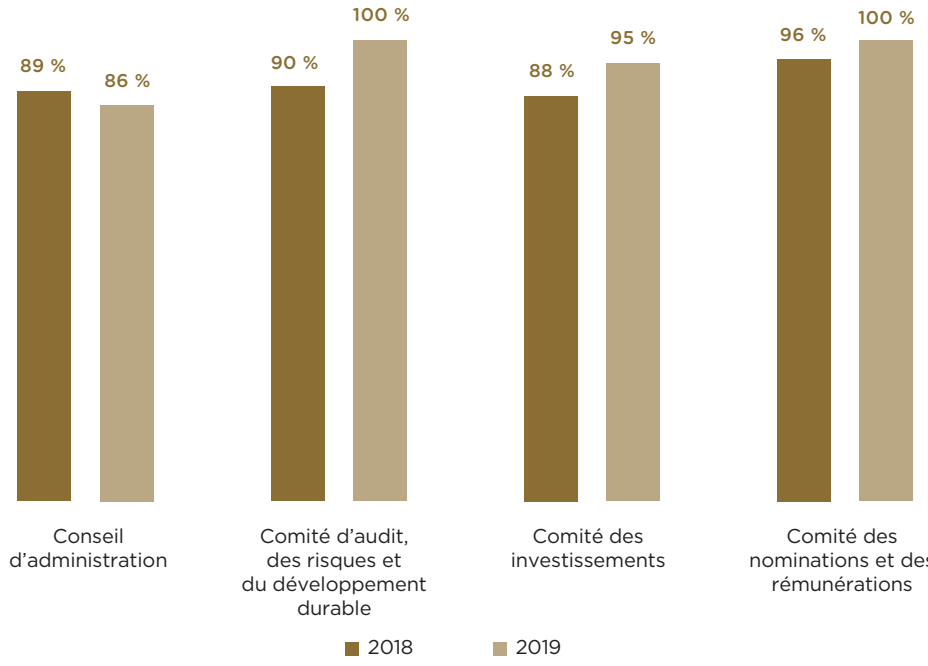
			Comités spécialisés						
	Conseil d'administration		Comité des investissements		Comité d'audit, des risques et du développement durable		Comité des nominations et des rémunérations		
(en euros)	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Total
Stéphanie Bensimon	5 000	8 750	-	-	8 425	6 000	-	-	28 175
Victoire Boissier	5 000	8 750	-	-	-	-	4 000	6 000	23 750
Élisabeth Cunin	5 000	8 750	-	-	-	-	9 000	6 000	28 750
Dominique Dudan	5 000	10 000	9 000	11 000	-	-	4 000	6 000	45 000
Jacques Dumas	2 500	5 000	-	-	-	-	2 000	3 000	12 500
David Lubek	2 500	625	2 000	4 125	-	-	-	-	9 250
Ingrid Nappi	5 000	8 750	-	-	4 000	6 000	-	-	23 750
Pascale Roque	5 000	8 750	-	-	4 575	6 000	-	-	24 325
Michel Savart	2 500	5 000	2 000	5 500	2 000	3 000	-	-	20 000
Generali Vie/Bruno Servant	5 000 (1)	10 000 (1)	0 (2)	0 (2)	-	-	-	-	15 000
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	**42 500**	**74 375**	**13 000**	**20 625**	**19 000**	**21 000**	**19 000**	**21 000**	**230 500**
Éric Le Gentil	7 411 (3)	10 000	4 000	11 000	-	-	4 000	4 800	41 211
TOTAL	**49 911**	**84 375**	**17 000**	**31 625**	**19 000**	**21 000**	**23 000**	**25 800**	**271 711**

(1) Generali Vie a fait évoluer sa politique de rémunération à compter de l'exercice 2018 et perçoit désormais directement sa rémunération en sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialys.

(2) Monsieur Bruno Servant, représentant permanent de Generali Vie, a depuis cette nouvelle politique renoncé pour sa part à la perception de sa rémunération en qualité de membre du Comité des investissements.

(3) Ce montant intègre 2 411 euros correspondant à la rémunération complémentaire, proratisée entre le 1er janvier et le 12 février 2019, de 20 000 euros jusqu'ici due au Président-Directeur général, mais à laquelle Monsieur Éric Le Gentil n'est plus éligible depuis sa nomination en qualité de Président du Conseil d'administration le 13 février 2019.

TAUX DE PRÉSENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AUX COMITÉS SPÉCIALISÉS



4.2.1.3 Politique de rémunération des administrateurs au titre de 2020

Après réalisation, en décembre 2019, à la demande du Comité des nominations et des rémunérations d'un *benchmark* dédié aux rémunérations des administrateurs, il ressort que le niveau des rémunérations unitaires annuelles fixes et variables de Mercialys est conforme aux pratiques constatées chez les pairs de même taille.

Dans ce contexte, le Conseil d'administration entend proposer à l'Assemblée générale du 23 avril 2020 prochain le maintien d'une enveloppe globale de rémunération annuelle des administrateurs de 325 000 euros.

Les critères de répartition historiques, rappelés au point 4.2.1.2 p. 244 ont, sauf événement particulier, également vocation à rester inchangés en 2020.

4.2.2 Rémunération et avantages des dirigeants

4.2.2.1 Principes de la politique de rémunération des dirigeants

Mercialys s'est dotée depuis plusieurs années d'une politique de rémunération des dirigeants qu'elle veut équilibrée, vertueuse, alignée sur la stratégie et de nature à contribuer aux performances à long terme de la Société. Le Conseil d'administration, conscient de la responsabilité que la fixation des rémunérations et objectifs des dirigeants implique, a souhaité s'inscrire dans les meilleures pratiques de marché, en garantissant à la politique de rémunération une dimension motivante, fidélisante et de nature à récompenser les performances.

Mercialys s'attache ainsi à respecter les recommandations établies par le Code AFEP-MEDEF lors de la détermination de la politique de rémunération de ses dirigeants, à savoir : l'exhaustivité, l'équilibre entre les éléments de rémunération, le *benchmark*, la cohérence, l'intelligibilité des règles et la mesure.

Son approche repose sur trois principes structurants :

1. la reconnaissance objective de la performance ;
2. la convergence des intérêts internes et externes ;
3. la valorisation des dimensions extra-financières.

Reconnaissance objective de la performance	Valorisation des dimensions extra-financières	Convergence des intérêts internes et externes
• Rémunération liée aux performances de l'entreprise, *via* une prépondérance de la part variable dans la rémunération totale des dirigeants • Prépondérance des critères quantifiables au sein de la rémunération variable, annuelle et long terme, des dirigeants	• Présence de critères RSE quantifiables dans les rémunérations variables annuelles des dirigeants depuis 2018 • Introduction d'un critère RSE quantifiable dans la rémunération variable long terme des dirigeants en 2020 (1)	• Alignement des intérêts des dirigeants et des actionnaires : rémunération variable long terme, payée sous forme d'actions soumises à des critères de performance, de présence et de détention • Équité interne : écarts de rémunération mesurés et stables dans le temps entre les dirigeants et les salariés

(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2020 par l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Conseil d'administration à l'aune de ces critères, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, et est soumise au vote de l'Assemblée générale des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur (vote *ex ante*).

Outre cette revue annuelle, la politique de rémunération votée *ex ante* par l'Assemblée générale peut, à titre exceptionnel, faire l'objet d'une révision en cours d'année. Si un événement imprévu devait survenir, le Comité des nominations et des rémunérations pourra en effet proposer des amendements dûment justifiés au Conseil d'administration. Celui-ci jugera de la qualité de leur motivation et soumettra cette politique amendée à l'approbation des actionnaires selon les étapes illustrées ci-après.

Pour rappel, Mercialys, dont le Conseil d'administration et le Comité des nominations et rémunérations sont constitués de membres indépendants à hauteur respectivement de 64 % et 60 %, a mis en place les diligences nécessaires pour éviter les situations de conflit d'intérêts au sein de ses instances de gouvernance (cf. points 4.1.1, 4.1.6 et 4.1.7 p. 216, 240 et 242) et notamment celles pouvant intervenir dans la détermination des rémunérations de ses dirigeants.

PRINCIPES ET MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Elabore et propose au Conseil d'administration la politique de rémunération des dirigeants. Ses propositions portent :

D'une part sur la détermination des rémunérations de l'année passée, au regard de la politique votée *ex ante* par les actionnaires ;

D'autre part, sur la politique de rémunération pour l'année à venir en se basant notamment sur
1. les priorités stratégiques de la Société ;
2. la performance des dirigeants au regard des critères retenus l'année précédente ;
3. l'évolution des pratiques sectorielles ;
4. les échanges avec les actionnaires et agence de conseil en votes (*proxies*).



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Examine les propositions du Comité des nominations et des rémunérations et soumet les rémunérations et politiques au vote des actionnaires, notamment :

Arrête les rémunérations de l'année passée conformément à la politique votée *ex ante* par l'Assemblée générale

Fixe les modalités de la politique de rémunération pour l'année à venir, notamment les critères et objectifs de la rémunération variable à court et long terme

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

Approuve ou rejette les rémunérations et politiques proposées par le Conseil d'administration :

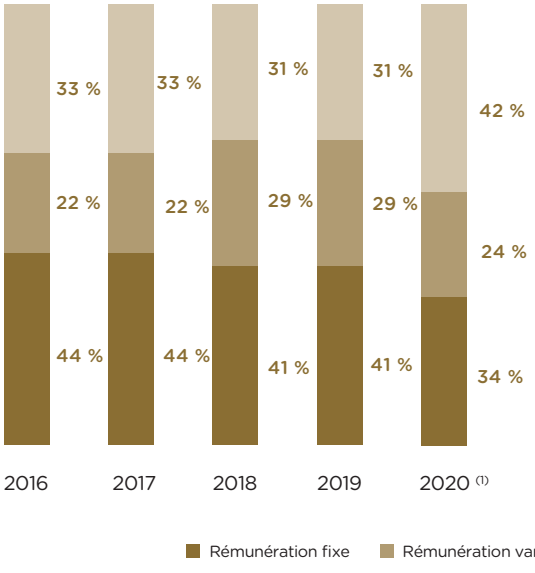
Vote *ex post* des rémunérations allouées aux dirigeants pour l'année passée

Vote *ex ante* de la politique de rémunération des dirigeants pour l'année à venir

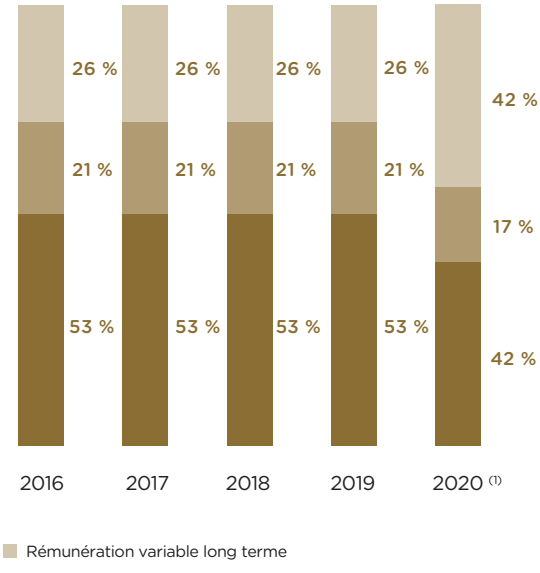
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION CIBLE TOTALE DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(sur la base de la politique de rémunération au titre de l'année mentionnée)

(PRÉSIDENT)-DIRECTEUR GÉNÉRAL



DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



Rémunération fixe | Rémunération variable annuelle | Rémunération variable long terme

(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2020 par l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020

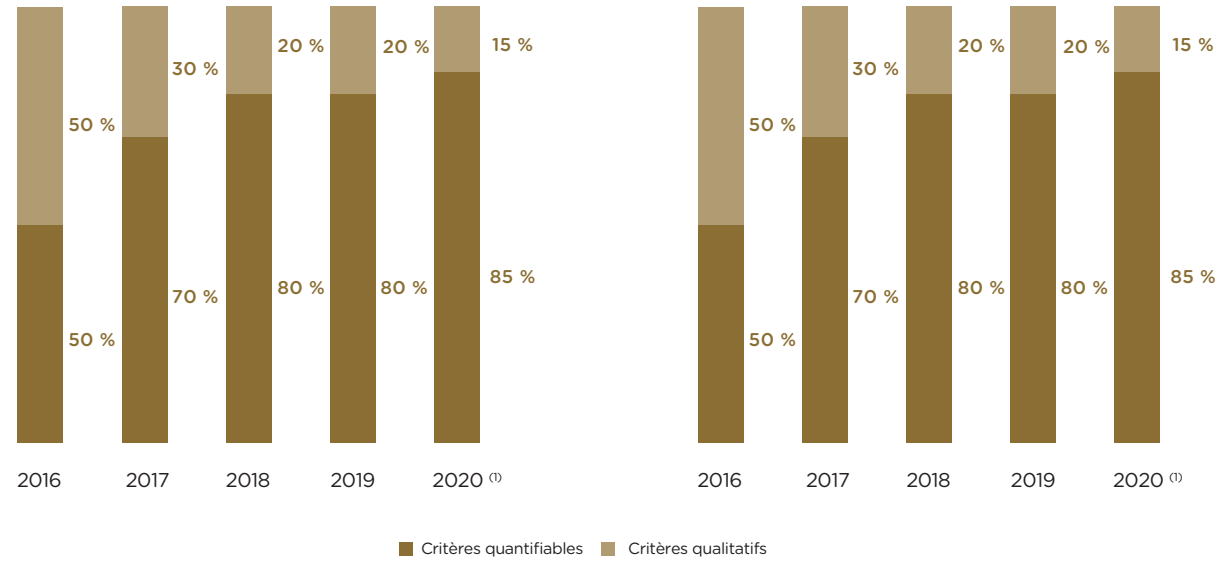
ÉVOLUTION DES CRITÈRES DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(sur la base de la politique de rémunération au titre de l'année mentionnée)

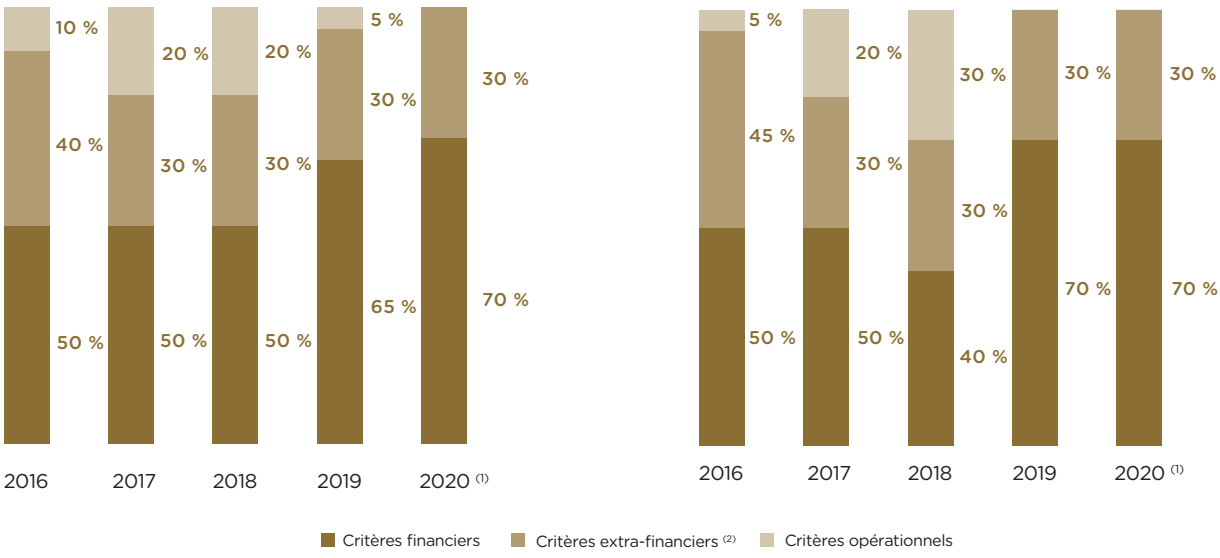
(PRÉSIDENT)-DIRECTEUR GÉNÉRAL

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

PAR NATURE



PAR TYPE



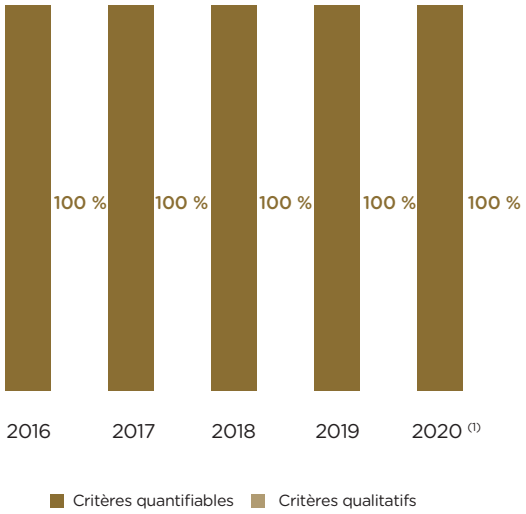
(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2020 par l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.
(2) Dont au sein des critères extra-financiers : 10 % de critères RSE en 2018 et 2019 et 15 % en 2020.

ÉVOLUTION DES CRITÈRES DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE LONG TERME DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

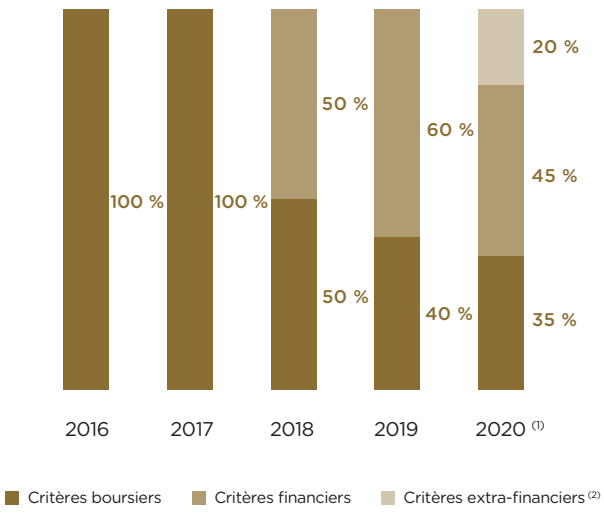
(sur la base de la politique de rémunération au titre de l'année mentionnée)

(PRÉSIDENT)-DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

PAR NATURE

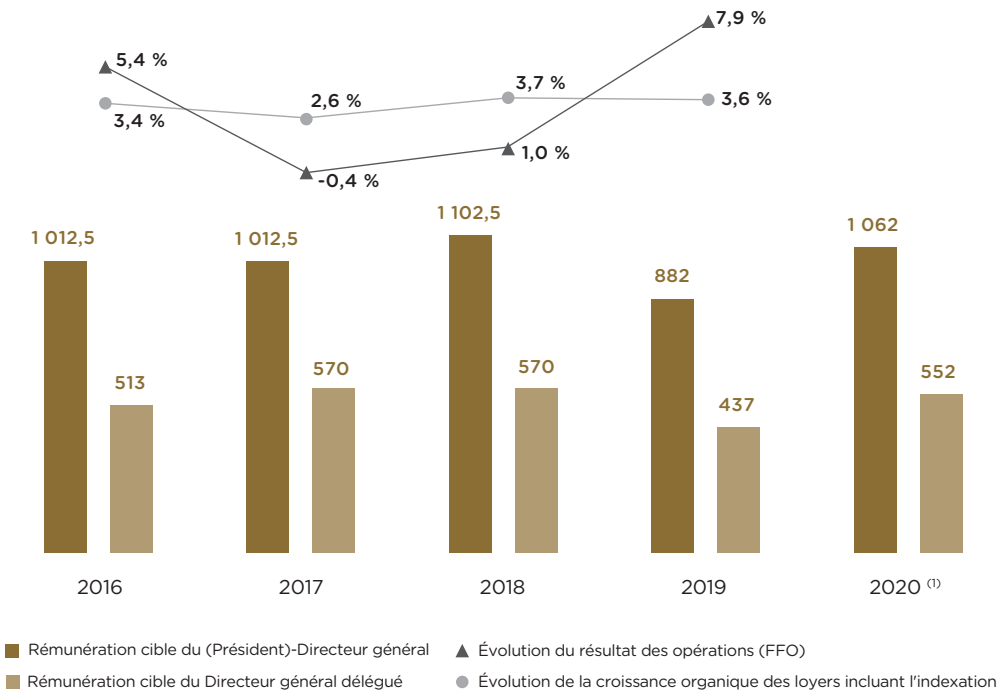


PAR TYPE



ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE DE LA SOCIÉTÉ ET DES POLITIQUES DE RÉMUNÉRATION CIBLE DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(en milliers d'euros)



(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2020 par l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.
(2) Les critères extra-financiers introduits en 2020 dans la rémunération variable long terme portent intégralement sur la RSE.

ÉVOLUTION DES ÉCARTS DE RÉMUNÉRATION ENTRE SALARIÉS ET DIRIGEANTS EXÉCUTIFS ET NON-EXÉCUTIFS

Ratios d'équité (montants versés au titre de l'année mentionnée)

Ratios moyens	2015	2016	2017	2018	2019
Président-Directeur général	13,54	18,93	19,63	16,82	-
Président du Conseil d'administration	-	-	-	-	16,31
Directeur général	-	-	-	-	11,05
Directeur général délégué	7,15	6,52	9,49	7,50	6,72

Ratios médians	2015	2016	2017	2018	2019
Président-Directeur général	15,54	23,08	23,94	18,63	-
Président du Conseil d'administration	-	-	-	-	18,71
Directeur général	-	-	-	-	12,68
Directeur général délégué	8,21	7,95	11,58	8,31	7,71

Méthodologie de calcul

Conformément aux lignes directrices de l'AFEP du 28 janvier 2020 sur les multiples de rémunération, et afin de traduire fidèlement les changements de gouvernance intervenus chez Mercialys depuis 2015 [1], l'information est présentée au titre des fonctions.

Les ratios d'équité présentés sont calculés selon la méthodologie suivante :

- Ratio moyen de l'année N = rémunérations versées en année N au titre de la fonction/moyenne des rémunérations versées en année N aux salariés (hors dirigeants et stagiaires)
- Ratio médian de l'année N = rémunérations versées en année N au titre de la fonction/médiane des rémunérations versées en année N aux salariés (hors dirigeants et stagiaires)

Les rémunérations versées en année N se composent des éléments suivants, au numérateur et au dénominateur :

- Salaires fixes versés durant l'année N charges salariales et patronales comprises ;
- Salaires variables versés durant l'année N charges salariales et patronales comprises [2] ;
- Rémunérations exceptionnelles versées durant l'année N charges salariales et patronales comprises ;
- Actions gratuites attribuées définitivement pendant l'année N [3] ;
- Rémunérations au titre des mandats d'administrateurs versées en année N charges salariales et patronales comprises.

Explication des principales variations

La variation observée en 2016 pour le Président-Directeur général s'explique par le versement de ses indemnités de prise de fonction, attribuées en 2013 mais versées à l'issue d'un délai de trois ans.

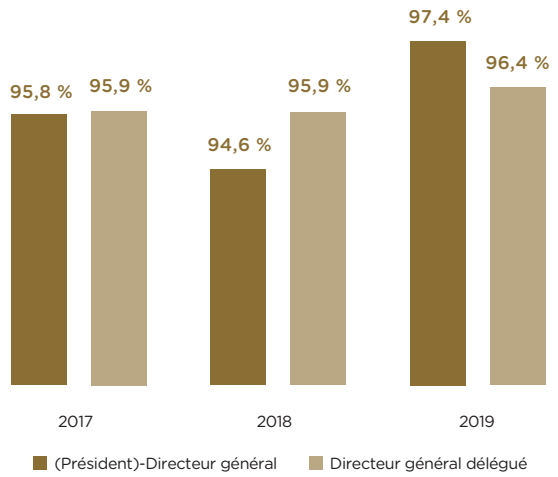
Les variations observées en 2017 pour le Président-Directeur général et le Directeur général délégué s'expliquent par la perception de rémunérations variables long terme par les deux dirigeants.

Enfin, le ratio d'équité 2019 du Président du Conseil d'administration intègre la rémunération variable annuelle versée au titre de son mandat de Président-Directeur général en 2018. Conformément à la réglementation en vigueur, cette rémunération variable lui a été versée suite à son approbation *ex post* par l'Assemblée générale du 25 avril 2019.

L'analyse globale des ratios d'équité ci-dessus démontre le caractère raisonnable de la rémunération des dirigeants de Mercialys. En plus de contribuer à la cohésion sociale au sein de l'entreprise, ces niveaux de rémunération respectent largement les recommandations des agences de conseil en votes *(proxies)*, permettant le très fort soutien des actionnaires constaté depuis plusieurs années aux Assemblées générales lors du vote de ces résolutions.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VOTE POSITIF DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS LORS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(Vote de la politique de rémunération pour l'année en cours lors de l'Assemblée générale tenue l'année mentionnée, étant précisé que Mercialys tient son Assemblée générale annuelle en avril)



(1) En avril 2016, M. Vincent Ravat a succédé à M. Vincent Rebillard au poste de Directeur général délégué. Il est considéré qu'un seul poste était ouvert sur l'année, celui-ci ayant été occupé par deux dirigeants successifs. En 2019, suite à la séparation des fonctions de Président et de Directeur général, M. Éric Le Gentil a été nommé Président du Conseil d'administration, M. Vincent Ravat, Directeur général, et Mme Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée. Un prorata temporis a été appliqué à la rémunération de Mme Élizabeth Blaise en tant que Directrice générale déléguée, nouvelle mandatrice sociale.
(2) Les rémunérations variables annuelles versées durant l'année N correspondent aux rémunérations dues au titre de l'année N-1.
(3) Les actions attribuées définitivement en année N correspondent aux plans des années antérieures. La valorisation des actions s'est faite sur la base du cours de Bourse de clôture des jours d'acquisition définitive.

4.2.2.2 Rémunération du Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, au titre de l'exercice 2019

A. Rappel des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président du Conseil d'administration en 2019

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2019 au Président du Conseil d'administration, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019 (12e résolution).

Les actionnaires ont lors de cette Assemblée du 25 avril 2019 approuvé la politique de rémunération ainsi proposée pour le Président du Conseil d'administration.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2019 du Président du Conseil d'administration. La manière dont celle-ci a été respectée est détaillée au point B ci-dessous.

Il est rappelé que cette rémunération a été fixée après prise en compte des études de *benchmark* par le Comité des nominations et des rémunérations ainsi que des missions confiées au Président du Conseil d'administration en dehors des attributions générales prévues par la loi, qui sont les suivantes :

- relations avec les principaux actionnaires ainsi qu'avec les principaux partenaires financiers et/ou industriels ;
- participation à l'élaboration de la stratégie et suivi de sa mise en œuvre ;
- interface entre le Conseil d'administration et la Direction générale.

La rémunération du Président du Conseil d'administration est composée d'une rémunération fixe, ainsi que d'une rémunération liée à sa qualité d'administrateur pour sa participation au Comité des investissements et au Comité des nominations et des rémunérations :

- rémunération fixe annuelle : 225 000 euros ;
- rémunération liée à sa qualité d'administrateur : selon les règles en vigueur dans la Société, telles que rappelées au § 4.2.1.1, p. 243 et suivantes.

Cette rémunération lui a été versée à compter du 13 février 2019, date de sa nomination en qualité de Président du Conseil d'administration. Jusqu'au 12 février 2019, Monsieur Éric Le Gentil a été rémunéré en qualité de Président-Directeur général.

Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou en titres.

Il est par ailleurs précisé que Monsieur Éric Le Gentil conserve le bénéfice des plans d'attribution gratuite d'actions qui lui ont été attribués en qualité de Président-Directeur général, sous réserve qu'il soit toujours mandataire social au terme de la période d'acquisition.

Enfin, étant donné ses précédentes fonctions exécutives, le Président du Conseil d'administration est soumis à une clause de non-concurrence, qui a mis fin à la précédente clause qui le liait à la Société en sa qualité de Président-Directeur général. À ce titre, il est susceptible de bénéficier, en contrepartie de cette clause, d'une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle en sa qualité de Président du Conseil d'administration, étant précisé que la Société peut renoncer à appliquer la clause de non-concurrence ou en réduire la durée d'application. En cas de mise en jeu de la clause par la Société, le paiement de l'indemnité serait échelonné pendant la durée de l'obligation de non-concurrence et s'appliquerait pendant une période maximale d'un an. Le paiement de cette indemnité serait exclu dès lors que Monsieur Éric Le Gentil ferait valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité ne pourrait lui être versée au-delà de 65 ans.

B. Détails de la rémunération attribuée au titre de l'exercice 2019 ou versée au titre du même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

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

Les rémunérations et avantages de toute nature dus à Monsieur Éric Le Gentil, au titre des exercices 2018 et 2019, par Mercialys s'établissent comme suit, étant précisé qu'il ne perçoit aucune rémunération d'aucune sorte de la part des sociétés contrôlées par Mercialys et que cette dernière n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce. Il est par ailleurs précisé que suite à la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général intervenue le 13 février 2019, la lecture des deux exercices n'est pas comparable :

TABLEAU 1 – CODE AFEP-MEDEF

(en euros)	Exercice 2019	Exercice 2018
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2, ci-après)	265 000	1 205 021
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 (1)	268 549	268 549
TOTAL	**533 549**	**1 473 570**

(1) Valorisation potentielle des actions attribuées, non encore acquises, dans le cadre des plans 24 et 27 et soumises à une condition de présence en qualité de mandataire social ainsi qu'à des conditions de performance sur 3 ans (cf. § 6 ci-après).

2. Rémunérations versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations 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 2018 et 2019, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – CODE AFEP-MEDEF

	Exercice 2019		Exercice 2018	
(en euros)	Montants attribués (7)	Montants versés (8)	Montants attribués (7)	Montants versés (8)
Rémunération fixe (1) (2)	225 000 (3)	302 762 (3)	452 755	452 755
Rémunération variable annuelle (1) (3)	-	504 630	504 630 (3)	344 250
Rémunération variable pluriannuelle (1)	-	70 313	70 313	184 140
Rémunération exceptionnelle (4)	-	112 500	112 500	175 000
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	40 000 (5)	50 000	50 000	50 000
Avantages en nature (6)	-	14 823	14 823	14 823
TOTAL	**265 000**	**1 055 028**	**1 205 021**	**1 220 968**

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

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

(3) Monsieur Éric Le Gentil a été nommé Président du Conseil d'administration le 13 février 2019, sa rémunération en qualité de Président du Conseil d'administration pour l'exercice 2019 a donc été inférieure à 225 000 euros. En revanche, jusqu'au 12 février 2019, Monsieur Éric Le Gentil a perçu sa rémunération en qualité de Président-Directeur général, d'où un montant versé comprenant une rémunération de Président-Directeur général et une rémunération de Président du Conseil d'administration, au cours de l'exercice 2019.

(4) Cf. § 5 ci-après.

(5) Conformément à la politique de rémunération telle qu'approuvée par l'Assemblée générale du 25 avril 2019, le Président du Conseil d'administration a perdu le bénéfice de la rémunération annuelle supplémentaire de 20 000 € qui était auparavant versé au Président-Directeur général. Monsieur Éric Le Gentil ayant été Président-Directeur général jusqu'au 12 février 2019, cette rémunération annuelle supplémentaire a été proratisée sur 2019, d'où un versement de 41 211 au titre de 2019, versé en janvier 2020.

(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) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

Monsieur Éric Le Gentil ne perçoit pas de rémunérations ni d'avantages de quelque nature que ce soit des sociétés contrôlées par Mercialys.

3. Rémunération variable annuelle

Monsieur Éric Le Gentil ne perçoit plus de rémunération variable annuelle depuis le 13 février 2019. En avril 2019, il a perçu une rémunération variable annuelle d'un montant de 504 630 euros correspondant à ses fonctions de Président-Directeur général au titre de 2018.

4. Rémunération variable long terme – Obligation de conservation d'actions Mercialys

Monsieur Éric Le Gentil a en qualité de Président-Directeur général a bénéficié de dispositifs de rémunération variable long terme.

Monsieur Éric Le Gentil a perçu au titre du dispositif du 11 mars 2014, en mars 2017, la somme de 326 188 euros et a acquis, au titre de l'obligation de réinvestissement, 17 400 actions (289 000 euros, soit le montant attribué net de charges sociales) correspondant à un montant supérieur à l'obligation fixée par le Conseil d'administration du 11 mars 2014 (162 000 euros). Il a perçu au titre du dispositif du 23 mars 2015, en avril 2018 à l'issue de l'Assemblée générale, la somme de 184 140 euros et a acquis, au titre de l'obligation de réinvestissement, 6 400 actions (105 216 euros) soit un montant supérieur à l'obligation fixée par le Conseil d'administration du 23 mars 2015 (66 000 euros). Il a perçu au titre du dispositif du 11 mars 2016, en avril 2019, à l'issue de l'Assemblée générale, la somme de 70 313 euros et a acquis, au titre de l'obligation de réinvestissement, 3 000 actions (38 870 euros) soit un montant supérieur à l'obligation fixée par le Conseil d'administration du 11 mars 2016 (35 156 euros).

Monsieur Éric Le Gentil est tenu de conserver, pendant toute la durée de son mandat, le nombre d'actions correspondant aux différentes obligations de réinvestissements décrites ci-dessus.

5. Rémunération exceptionnelle

Le Conseil d'administration a décidé le 13 février 2019 de modifier la politique de rémunération 2018 afin de pouvoir verser à Monsieur Éric Le Gentil une rémunération exceptionnelle intégralement prise en charge par la société Casino, Guichard-Perrachon dans le cadre du processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys. Le processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys a en effet constitué une circonstance particulière importante pour la Société qui a nécessité une grande implication du Président-Directeur général durant l'exercice 2018. Cette rémunération d'un montant de 112 500 euros a été versée suite à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019.

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée à Monsieur Éric Le Gentil par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle en 2019.

Monsieur Éric Le Gentil est bénéficiaire de deux plans d'attributions gratuites d'actions, selon les critères et modalités suivants :

TABLEAU 6 – CODE AFEP-MEDEF

	Actions gratuites attribuées à Monsieur Éric Le Gentil				
N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Plan 24, du 27/04/2017	19 269 (1)	97 116 €	27/04/2020	28/04/2022 (2)	OUI (3)
Plan 27, du 26/04/2018	21 673 (4)	171 433 €	26/04/2021	27/04/2023 (2)	OUI (5)
TOTAL	**40 942**	**268 549 €**			

(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Éric Le Gentil s'élèvera à 28 904 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 145 676 euros.

(2) Le Conseil d'administration a fixé à 50 % du nombre d'actions attribuées définitivement, le nombre des actions attribuées gratuitement que le bénéficiaire est tenu de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat social au sein de la société Mercialys.

(3) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance : 1) la performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) mesurée en moyenne annuelle entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019 pour 25 % de la dotation initiale ; et 2) la performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2017, mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 75 % de la dotation initiale.

(4) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Éric Le Gentil s'élèvera à 32 509 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 257 146 euros.

(5) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 1) la performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2018, mesurée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 50 % de la dotation initiale ; 2) la croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 25 % de la dotation initiale ; et 3) la croissance du FFO (hors coût du portage du financement de la dette 2019, pour l'exercice 2018) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour les 25 % restants de la dotation initiale.

En qualité de Président du Conseil d'administration, mandataire social non-exécutif, Monsieur Éric Le Gentil n'est plus bénéficiaire de plan d'attribution gratuite d'actions.

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

TABLEAU 11 – CODE AFEP-MEDEF

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 fonction		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
Oui	Non [1]	Oui	Non [2]	Oui	Non	Oui [3]	Non
	❖		❖		❖	❖	

(1) Conformément aux dispositions du Code l'AFEP-MEDEF, Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein de Mercialys.

(2) Monsieur Éric Le Gentil ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(3) Enfin, étant donné ses précédentes fonctions exécutives, le Président du Conseil d'administration est soumis à une clause de non-concurrence, qui a mis fin à la précédente clause qui le liait à la Société en sa qualité de Président-Directeur général. À ce titre, il est susceptible de bénéficier, en contrepartie de cette clause, d'une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle en sa qualité de Président du Conseil d'administration, étant précisé que la Société peut renoncer à appliquer la clause de non-concurrence ou en réduire la durée d'application. En cas de mise en jeu de la clause par la Société, le paiement de l'indemnité serait échelonné pendant la durée de l'obligation de non-concurrence et s'appliquerait pendant une période maximale d'un an.

À noter que l'ensemble des tableaux AFEP-MEDEF ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables pour l'exercice 2019 s'agissant de la rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, à savoir :

- le tableau 3, relatif aux rémunérations perçues par les mandataires sociaux non exécutifs ;
- le tableau 4, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe ;
- le tableau 5, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif ;
- le tableau 7, relatif aux actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif ;
- le tableau 8, relatif à l'historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions ;
- le tableau 9, relatif à l'historique des attributions d'actions de performance ;
- le tableau 10, récapitulatif des rémunérations variables pluriannuelles.

4.2.2.3 Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, au titre de l'exercice 2020

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2020

(8e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2020 au Président du Conseil d'administration, doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 12 février 2020 a arrêté, sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, les principes de détermination et la structure de la rémunération du Président du Conseil d'administration. Cette rémunération a été fixée après prise en compte des missions confiées au Président du Conseil d'administration en dehors des attributions générales prévues par la loi, qui sont les suivantes :

- relations avec les principaux actionnaires ainsi qu'avec les principaux partenaires financiers et/ou industriels ;
- participation à l'élaboration de la stratégie et suivi de sa mise en œuvre ;
- interface entre le Conseil et la Direction générale.

La rémunération du Président du Conseil d'administration est composée d'une rémunération fixe au titre de ses fonctions de Président, majorée de rémunérations spécifiques versées pour sa participation au Comité des investissements et au Comité des nominations et des rémunérations :

- rémunération fixe annuelle : 225 000 euros ;
- rémunération en qualité d'administrateur : selon les règles en vigueur dans la Société, telles que rappelées au § 4.2.1.1, p. 243 et suivantes ;

Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou en titres, en dehors de la partie variable comprise dans sa rémunération en qualité d'administrateur.

Il est par ailleurs précisé que Monsieur Éric Le Gentil conserve le bénéfice des plans d'attribution gratuite d'actions qui lui ont été attribués en qualité de Président-Directeur général, sous réserve qu'il soit toujours mandataire social au terme de la période d'acquisition.

Enfin, étant donné ses précédentes fonctions exécutives, le Président du Conseil d'administration est soumis à une clause de non-concurrence, qui prendra fin le 31 décembre 2020. À ce titre, il est susceptible de bénéficier, en contrepartie de cette clause, d'une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle en sa qualité de Président du Conseil d'administration, étant précisé que la Société peut renoncer à appliquer la clause de non-concurrence ou en réduire la durée d'application. En cas de mise en jeu de la clause par la Société, le paiement de l'indemnité serait échelonné pendant la durée de l'obligation de non-concurrence et s'appliquerait pendant une période maximale d'un an. Le paiement de cette indemnité serait exclu dès lors que Monsieur Éric Le Gentil ferait valoir ses droits à la retraite.

4.2.2.4 Rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2019

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Directeur général en 2019

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2019 au Directeur général au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019 (13e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019 approuvé les principes et les critères de détermination et d'attribution de la rémunération du Directeur général. Ces principes, qui suivent notamment les recommandations du Code AFEP-MEDEF, sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 247 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2019 du Directeur général. La manière dont celle-ci a été respectée est détaillée au point B ci-dessous.

Rémunération fixe

Nommé Directeur général le 13 février 2019, il a été décidé, après prise en compte des études de *benchmark* analysées par le Comité des nominations et des rémunérations, de porter la rémunération fixe de Monsieur Vincent Ravat de 300 000 euros à 360 000 euros au regard de ses nouvelles fonctions.

Cette rémunération a été due à compter du 13 février 2019.

Monsieur Vincent Ravat n'est plus lié par un contrat de travail avec Mercialys Gestion, lequel a pris fin à l'issue de l'Assemblée générale du 25 avril 2019.

S'agissant de la rémunération variable annuelle et de la rémunération long terme, le Conseil d'administration a décidé, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, d'aligner cette politique de rémunération sur celle qui était attribuée en 2018 au Directeur général en place.

Rémunération variable annuelle

Il a été proposé à l'Assemblée générale de maintenir le mécanisme de rémunération variable mis en place en 2018, qui intégrait un objectif RSE.

La rémunération variable est donc structurée autour de deux types d'objectifs :

1. des objectifs quantitatifs, pondérés à 80 %, dont 1 objectif RSE à 10 % ; et
2. des objectifs managériaux, pondérés à 20 %.

Comme indiqué précédemment, afin d'aligner la rémunération variable sur celle de l'ancien Directeur général, il a été décidé de porter la rémunération variable annuelle du Directeur général à 70 % de sa rémunération annuelle fixe (vs 40 % en 2018 en sa qualité de Directeur général délégué) si les objectifs fixés sont réalisés. Ce taux peut atteindre jusqu'à 140 % (vs 80 % en 2018 en sa qualité de Directeur général délégué) de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établissent comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	**Cible**	**Maximum**
Objectifs quantitatifs Mercialys (80 % du variable total)	Croissance du FFO	0 %	17,5 %	35,0 %
	Croissance organique hors indexation	0 %	10,5 %	21,0 %
	Marge d'EBITDA	0 %	10,5 %	21,0 %
	Réduction des émissions (scopes 1 et 2 : consommation d'énergie et fuite des fluides frigorigènes) dans le cadre de la stratégie carbone 2030 (-47 % entre 2017 et 2030)	0 %	7,0 %	14,0 %
	Spread de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC	0 %	3,5 %	7,0 %
	Rachat et refinancement partiel de la souche obligataire 2023 pour allongement de la duration (sans impact de coût de portage)	0 %	7,0 %	14,0 %
Objectifs managériaux (20 % du variable total)		0 %	14,0 %	28,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0 %**	**70,0 %**	**140,0 %**

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation est préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calcule ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2019, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Directeur général à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce, le principe d'une attribution gratuite d'actions.

La possibilité d'attribuer des actions gratuites aux mandataires sociaux exécutifs n'est possible que si la Société attribue à ses salariés, et à au moins 90 % des salariés de ses filiales, l'un des avantages suivants :

- des options d'achat et/ou de souscription d'actions ;
- des actions gratuites ;
- la mise en place d'un accord d'intéressement ou un accord de participation dérogatoire. Pour les sociétés qui ont déjà de tels accords, la première attribution autorisée par l'Assemblée générale tenue postérieurement à la loi du 3 décembre 2008 suppose que chacune d'elles (société cotée et filiales concernées) modifie les modalités de calcul de l'un de ces accords, ou verse un supplément d'intéressement ou de participation.

Cette attribution représente un enjeu cible de 75 % du salaire fixe (soit 270 000 euros) et pourrait représenter jusqu'à 112,5 % (soit 405 000 euros) en cas de surperformance des conditions de performance.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par le Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence (en sa qualité de mandataire social) et de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des 3 années à partir des critères et grilles d'évaluation suivants :

1. Performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2019, mesurée entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 pour 40 % de la dotation initiale.

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice	Coefficient multiplicateur
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125 %
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75 %
]60 à 80 %]	50 %
]80 à 100 %]	0 %

Le classement de Mercialys sera obtenu en divisant le rang de Mercialys au sein de l'indice par le nombre de sociétés composant l'indice à la date du 1er janvier 2019.

2. Croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 20 % de la dotation initiale.

À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur évoluera de manière linéaire entre les bornes définies :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance organique des revenus locatifs	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
2,30 %	100 %
2,60 % ou plus	150 %

3. Croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour les 40 % restants de la dotation initiale.

À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance serait déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur évoluera de manière linéaire entre les bornes définies :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
3,00 %	100 %
4,00 % ou plus	150 %

Les actions attribuées gratuitement en 2019 ne deviendront la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de 3 ans qui s'achèvera en 2022.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de deux ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devront être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 24.3.3 du Code AFEP-MEDEF, le Directeur général prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Autres éléments de rémunération

Le Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature à l'exception d'une voiture de fonction.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Directeur général à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Directeur général est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle dont le versement serait échelonné pendant sa durée. Cette clause met fin à la précédente clause de non-concurrence qui liait Monsieur Vincent Ravat en sa qualité de Directeur général délégué.

B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2019, de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général à compter du 13 février 2019

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

Les rémunérations et avantages de toute nature dus à Monsieur Vincent Ravat, au titre de l'exercice 2019, par Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle s'établissent comme suit. Il est rappelé que la société Mercialys n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce. Il est par ailleurs indiqué que suite à la nomination de Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général à compter du 13 février 2019, la lecture des deux exercices n'est pas comparable :

TABLEAU 1 – CODE AFEP-MEDEF

(en euros)	Exercice 2019	Exercice 2018
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2, ci-après)	784 967	584 043
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 (1)	259 557	119 360
TOTAL	**1 044 524**	**703 403**

(1) Valorisation potentielle des actions attribuées, non encore acquises, dans le cadre des plans 24, 27 et 30 et soumises à une condition de présence en qualité de mandataire social ainsi qu'à des conditions de performance sur 3 ans (cf. § 5 ci-après).

2. Rémunérations versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature versés à Monsieur Vincent Ravat, au titre de ses fonctions de Directeur général, par la Société, au cours et au titre de l'exercice 2019, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – CODE AFEP-MEDEF

	Exercice 2019		Exercice 2018	
(en euros)	Montants attribués (7)	Montants versés (8)	Montants attribués (7)	Montants versés (8)
Rémunérations fixes (1) (2)	360 000	316 439	200 404	200 404
Rémunération variable annuelle (1) (3)	412 650	124 960	124 960	115 200
Rémunération variable pluriannuelle (4)	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle (5)	-	108 340	75 000	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature (6)	12 317	12 317	13 347	13 347
TOTAL	**784 967**	**562 056**	**413 711**	**328 951**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts. À compter du 13 février 2019, la rémunération fixe de Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général s'élève à 360 000 euros par an en lieu et place des 300 000 euros qu'il percevait en qualité de Directeur général délégué.

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

(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2019, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019, au § 4.2.2.4, A, p. 256 et suivantes, et des précisions sont apportées au tableau § 3 ci-après, étant précisé que ce montant ne sera versé que sous réserve de l'approbation de la 5e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.

(4) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération pluriannuelle mais est bénéficiaire de plans d'attribution gratuite d'actions.

(5) Cf. § 4 ci-après.

(6) Garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs et voiture de fonction.

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

(8) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

Par ailleurs, Monsieur Vincent Ravat a exercé jusqu'au 25 avril 2019, des fonctions de Directeur de l'exploitation, de la commercialisation et du marketing au sein de la société Mercialys Gestion. À ce titre, les montants des rémunérations et avantages de toute nature dus au titre de la période écoulée en 2019 sont les suivants :

TABLEAU 2 – CODE AFEP-MEDEF

	Exercice 2019		Exercice 2018	
(en euros)	**Montants attribués [7]**	**Montants versés [8]**	**Montants attribués [7]**	**Montants versés [8]**
Rémunérations fixes [1] [2]	-	54 372	102 193	102 193
Rémunération variable annuelle [1] [3]	-	62 480	62 480	57 600
Rémunération variable pluriannuelle [4]	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle [5]	-	16 660	-	25 000
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature [6]	-	-	5 659	5 659
TOTAL	**0**	**133 512**	**170 332**	**190 452**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.
(2) Les montants indiqués comprennent également les indemnités de congés.
(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au § 4.2.2.4, A, p. 256 et suivantes, et des précisions sont apportées au tableau § 3 ci-après.
(4) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération pluriannuelle mais est bénéficiaire de plans d'attribution gratuite d'actions.
(5) Cf. § 4 ci-après.
(6) Garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs et voiture de fonction.
(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
(8) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

3. Rémunération variable annuelle

La rémunération variable au titre de l'exercice 2019 de Monsieur Vincent Ravat a été déterminée par le Conseil d'administration du 12 février 2020, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, selon l'application des critères figurant dans le tableau suivant :

			% de la rémunération fixe			
			Minimum	**Cible**	**Maximum**	**Réel**
Objectifs quantitatifs Mercialys (80 % du variable total)	Croissance du FFO	Valeur de l'indicateur	0 %	17,5 %	35,0 %	35,0 %
				4,5 %		7,9 %
	Croissance organique hors indexation	Valeur de l'indicateur	0 %	10,5 %	21,0 %	14,7 %
				1,5 %		1,7 %
	Marge d'EBITDA	Valeur de l'indicateur	0 %	10,5 %	21,0 %	21,0 %
				84,0 %		85,0 %
	Réduction des émissions (scopes 1 et 2 : consommation d'énergie et fuite des fluides frigorigènes) dans le cadre de la stratégie carbone 2030 (-47 % entre 2017 et 2030)	Valeur de l'indicateur	0 %	7,0 %	14,0 %	14,0 %
				-3,0 %		-7,2 %
	Spread de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC	Valeur de l'indicateur	0 %	3,5 %	7,0 %	6,2 %
				240 bps		*270 bps*
	Rachat et refinancement partiel de la souche obligataire 2023 pour allongement de la duration (sans impact de coût de portage)	Valeur de l'indicateur	0 %	7,0 %	14,0 %	0,0 %
				100 M€		*0 M€*
Objectifs managériaux (20 % du variable total)			0 %	14,0 %	28,0 %	23,8 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0 %**	**70,0 %**	**140,0 %**	**114,6 %**

Concernant le taux d'atteinte des critères managériaux plus spécifiquement, le Conseil d'administration a estimé que Monsieur Vincent Ravat a su, tout en confortant le modèle économique de la Société par une forte exigence opérationnelle et une discipline financière accrue, réorienter la stratégie pour y intégrer de nouveaux axes de développement et ainsi préparer l'entreprise à saisir de futures opportunités de croissance.

Cette rémunération variable ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 6e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 23 avril 2020 (cf. chapitre 8, p. 341).

4. Rémunération exceptionnelle

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

Conformément aux dispositions relatives à la répartition de la rémunération de Monsieur Vincent Ravat, Mercialys lui a versé la somme de 33 340 euros et Mercialys Gestion la somme de 16 660 euros en février 2017. Cette répartition a été identique pour la somme perçue en février 2019, étant donné sa présence dans la Société à cette date.

Le Conseil d'administration a décidé le 13 février 2019 de modifier la politique de rémunération 2018 afin de pouvoir verser à Monsieur Vincent Ravat une rémunération exceptionnelle intégralement prise en charge par la société Casino, Guichard-Perrachon dans le cadre du processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys. Le processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys a en effet constitué une circonstance particulière importante pour la Société qui a nécessité une grande implication du Directeur général délégué durant l'exercice 2018. Cette rémunération d'un montant de 75 000 euros a été versée suite à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019.

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

Monsieur Vincent Ravat a bénéficié, en 2019, en qualité de Directeur général d'un plan d'attribution gratuite d'actions par la Société, tel que décrit ci-après (Plan 30).

Il est également précisé que Monsieur Vincent Ravat a bénéficié, en 2014 et 2016, de plans d'attribution gratuite d'actions, attributions intervenues dans le cadre de ses fonctions salariées et avant sa nomination en qualité de Directeur général délégué (cf. chapitre 7, § 7.2.5.3, p. 332 et suivantes).

Monsieur Vincent Ravat est ainsi bénéficiaire de trois plans attribution gratuite d'actions selon les critères et modalités suivantes :

TABLEAU 6 – CODE AFEP-MEDEF

	Actions gratuites attribuées à Monsieur Vincent Ravat				
N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Plan 24, du 27/04/2017	8 564 (1)	43 163 €	27/04/2020	28/04/2022 (2)	OUI (3)
Plan 27, du 26/04/2018	9 633 (4)	76 197 €	26/04/2021	27/04/2023 (2)	OUI (5)
Plan 30, du 25/04/2019	21 339 (6)	140 197 €	25/04/2022	25/04/2024 (2)	OUI (7)
TOTAL	**39 536**	**259 557 €**			

(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 12 846 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 64 744 euros.

(2) Le Conseil d'administration a fixé à 50 % du nombre d'actions attribuées définitivement, le nombre des actions attribuées gratuitement que le bénéficiaire est tenu de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat social au sein de la société Mercialys.

(3) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance : 1) la performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) mesurée en moyenne annuelle entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019 pour 25 % de la dotation initiale et 2) la performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2017, mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 75 % de la dotation initiale.

(4) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 14 450 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 114 299 euros.

(5) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 1) la performance relative de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2018, mesurée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 50 % de la dotation initiale ; 2) la croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 25 % de la dotation initiale ; et 3) la croissance du FFO (hors coût de portage du financement de la dette 2019, pour l'exercice 2018) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour les 25 % restants de la dotation initiale.

(6) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 31 994 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 210 200 euros.

(7) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 1) la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2019, mesurée entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 40 % de la dotation initiale, 2) la croissance organique des revenus locatifs y compris Commerce Éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 20 % de la dotation initiale et 3) la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour les 40 % restants de la dotation initiale.

À noter qu'aucune action n'est devenue disponible au cours de l'exercice 2019.

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

TABLEAU 11 – CODE AFEP-MEDEF

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	Oui	Non (1)	Oui	Non	Oui (2)	Non
	❖		❖		❖	❖	

(1) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance en vigueur en au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(2) Monsieur Vincent Ravat est susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette indemnité ferait l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée.

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en p. 255, les tableaux AFEP-MEDEF ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables s'agissant de la rémunération de Monsieur Vincent Ravat.

En application des dispositions de l'article L. 225-100, III, du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020 est appelée à approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur au Directeur général en raison de son mandat au titre de l'exercice 2019. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant au chapitre 8, annexe 2, p. 358 et suivantes.

4.2.2.5 Politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2020

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2020

(9e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2020 au Directeur général au titre de son mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni, le 12 février 2020, a arrêté, sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, les principes de détermination et la structure de la rémunération du Directeur général pour 2020.

I. Principes

Le Conseil d'administration se réfère aux principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, *benchmark*, cohérence, intelligibilité des règles et la mesure. Sa démarche est détaillée au § 4.2.2.1 p. 247 et suivantes.

Le Conseil d'administration veille notamment à ce que la politique de rémunération soit alignée avec l'intérêt social de l'entreprise et l'intérêt des actionnaires et des parties prenantes. Les indicateurs de performance choisis pour la rémunération variable doivent être en lien avec la stratégie de Mercialys.

II. Éléments de rémunération du Directeur général

Rémunération fixe

Depuis le 13 février 2019, la rémunération de Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général est fixée à 360 000 euros et restera inchangée en 2020.

Rémunération variable annuelle

Il est proposé de maintenir le mécanisme de rémunération variable en vigueur en 2019, qui intègre notamment un objectif RSE. Afin de continuer d'inscrire Mercialys dans les meilleures pratiques du marché, il est toutefois proposé de poursuivre la réduction de la proportion de critères qualitatifs en passant de 20 % à 15 %.

La rémunération variable serait donc structurée autour de deux types d'objectifs :

1. des objectifs quantifiables, pondérés à 85 %, dont 2 objectifs RSE à 15 % ; et
2. des objectifs qualitatifs, pondérés à 15 %, centrés sur les Ressources Humaines.

La rémunération variable annuelle cible du Directeur général resterait fixée à 70 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés. Elle pourrait atteindre jusqu'à 140 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance de ces objectifs.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établiraient comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	**Cible**	**Maximum**
Objectifs quantifiables (85 % du variable total)	Croissance du FFO	0 %	14,0 %	28,0 %
	Croissance organique incluant l'indexation	0 %	10,5 %	21,0 %
	Marge d'EBITDA	0 %	10,5 %	21,0 %
	Réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la stratégie climat de Mercialys (scopes 1 et 2)	0 %	3,5 %	7,0 %
	Classement GRESB de Mercialys (à méthodologie constante)	0 %	7,0 %	14,0 %
	Cession d'actifs sur l'exercice *(en millions d'euros)*	0 %	7,0 %	14,0 %
	Gestion de l'échéancier obligataire	0 %	7,0 %	14,0 %
Objectifs qualitatifs (15 % du variable total)	Gestion des Ressources humaines : évolution de la satisfaction et de l'engagement des collaborateurs (mesurée au travers d'une enquête menée auprès des collaborateurs)	0 %	10,5 %	21,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0 %**	**70,0 %**	**140,0 %**

Pour chaque critère quantifiable, un seuil minimum de réalisation serait préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire ou graduée entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2020, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, serait conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société à tenir en 2021.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Directeur général à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce, le principe d'une attribution gratuite d'actions.

La possibilité d'attribuer des actions gratuites aux mandataires sociaux exécutifs n'est possible que si la Société attribue à ses salariés, et à au moins 90 % des salariés de ses filiales, l'un des avantages suivants :

- des options d'achat et/ou de souscription d'actions ;
- des actions gratuites ;
- la mise en place d'un accord d'intéressement ou un accord de participation dérogatoire. Pour les sociétés qui ont déjà de tels accords, la première attribution autorisée par l'Assemblée générale tenue postérieurement à la loi du 3 décembre 2008 suppose que chacune d'elles (société cotée et filiales concernées) modifie les modalités de calcul de l'un de ces accords, ou verse un supplément d'intéressement ou de participation.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 125 % de la rémunération annuelle fixe (soit 450 000 euros) en cas de réalisation des objectifs fixés, et jusqu'à 187,5 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance pour chaque critère. L'addition des 3 critères serait plafonnée en tout état de cause à 160 % de la rémunération annuelle fixe (soit 576 000 euros), afin de se conformer aux meilleures pratiques de place.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par le Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence (en sa qualité de mandataire social), étant précisé qu'en cas de non-renouvellement de son mandat social (hors cas de démission ou révocation), le Conseil d'administration pourra décider de maintenir le bénéfice du plan. S'y ajoutent des conditions de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des 3 années à partir des critères et grilles d'évaluation suivants :

1. La performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice	**Coefficient multiplicateur**
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125 %
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75 %
]60 à 80 %]	50 %
]80 à 100 %]	0 %

Le classement de Mercialys sera obtenu en divisant le rang de Mercialys au sein de l'indice par le nombre de sociétés composant l'indice à la date du 1er janvier 2020.

2. Un critère extra-financier, à savoir la notation CDP *(Carbone Disclosure Project)* de la Société, pour 20 % de la dotation initiale :

   À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

CDP (1 notation par an)	Coefficient multiplicateur
Notation 1 fois > B à référentiel constant	0 %
Notation 2 fois > B à référentiel constant	100 %
Notation 3 fois > B à référentiel constant	150 %

3. La croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

   À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur sera calculé de manière linéaire entre les bornes définies :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
0,00 %	0 %
1,00 %	100 %
2,00 % ou plus	150 %

Les actions attribuées gratuitement en 2020 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de 3 ans qui s'achèverait en 2023.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devrait obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devraient être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 25.3.3 du Code AFEP-MEDEF, le Directeur général prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Autres éléments de rémunération

Le Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature à l'exception d'une voiture de fonction.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Directeur général en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Directeur général est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle dont le versement serait échelonné pendant sa durée.

4.2.2.6 Rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2019

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération de la Directrice générale déléguée en 2019

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2019 à la Directrice générale déléguée au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019 (14e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019 approuvé les principes et les critères de détermination et d'attribution de la rémunération de la Directrice générale déléguée. Ces principes, qui suivent notamment les recommandations du Code AFEP-MEDEF, sont détaillés au § 4.2.2.1 p. 247 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2019 de la Directrice générale déléguée. La manière dont celle-ci a été respectée est détaillée au point B ci-dessous.

Rémunération fixe

Suite à sa nomination le 13 février 2019, il a été décidé de fixer la rémunération fixe de la Directrice générale déléguée à la somme de 230 000 euros.

Cette rémunération est due à compter du 13 février 2019.

La Directrice générale déléguée conserve son contrat de travail en qualité de Directrice administrative et financière. À ce titre, sa rémunération fixe et variable annuelle est répartie pour moitié au titre de son mandat social et pour moitié au titre de son contrat de travail.

Rémunération variable annuelle

Comme pour la rémunération du Directeur général, il a été proposé de maintenir le mécanisme de rémunération variable mis en place en 2018, qui intégrait un objectif RSE.

La rémunération variable est donc structurée autour de deux types d'objectifs :

1. des objectifs quantitatifs, pondérés à 80 %, dont 1 objectif RSE à 10 %, et
2. des objectifs managériaux, pondérés à 20 %.

La rémunération variable de la Directrice générale déléguée peut représenter 40 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés, ce taux pouvant atteindre jusqu'à 80 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établissent comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	**Cible**	**Maximum**
Objectifs quantitatifs Mercialys (80 % du variable total)	Croissance du FFO	0 %	6,0 %	12,0 %
	Croissance organique hors indexation	0 %	4,0 %	8,0 %
	Marge d'EBITDA	0 %	6,0 %	12,0 %
	Réduction des émissions (scopes 1 et 2 : consommation d'énergie et fuite des fluides frigorigènes) dans le cadre de la stratégie carbone 2030 (- 47 % entre 2017 et 2030)	0 %	4,0 %	8,0 %
	Cessions d'actifs sur l'exercice	0 %	4,0 %	8,0 %
	Hausse de la couverture de la dette à budget maximum (500 000 euros)	0 %	4,0 %	8,0 %
	Rachat et refinancement partiel de la souche obligataire 2023 pour allongement de la duration (sans impact de coût de portage)	0 %	4,0 %	8,0 %
Objectifs managériaux (20 % du variable total)		0 %	8,0 %	16,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0 %**	**40,0 %**	**80,0 %**

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation a été préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2019, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société à tenir en 2020.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement la Directrice générale déléguée à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce (tel que rappelé p. 262 pour le Directeur général), le principe d'une attribution gratuite d'actions.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 50 % du salaire fixe (soit 115 000 euros) et pourrait représenter jusqu'à 75 % (soit 172 500 euros) en cas de surperformance des conditions de performances.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par la Directrice générale déléguée qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence (en sa qualité de mandataire social et/ou de salariée) et de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des 3 années à partir des critères et grilles d'évaluation suivants :

1. Performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2019, mesurée entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 40 % de la dotation initiale :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice	**Coefficient multiplicateur**
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125 %
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75 %
]60 à 80 %]	50 %
]80 à 100 %]	0 %

Le classement de Mercialys sera obtenu en divisant le rang de Mercialys au sein de l'indice par le nombre de sociétés composant l'indice à la date fixée.

2. Croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 20 % de la dotation initiale.

   À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance serait déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur évoluera de manière linéaire entre les bornes définies :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance organique des revenus locatifs	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
2,30 %	100 %
2,60 % ou plus	150 %

3. Croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour les 40 % restants de la dotation initiale.

   À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance serait déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur évoluera de manière linéaire entre les bornes définies :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
3,00 %	100 %
4,00 % ou plus	150 %

Les actions attribuées gratuitement en 2019 ne deviendront la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de 3 ans qui s'achèverait en 2022.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, la Directrice générale déléguée devrait obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devraient être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat et/ou de ses fonctions.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 24.3.3 du Code AFEP-MEDEF, la Directrice générale déléguée prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Par ailleurs, il est rappelé que Madame Élizabeth Blaise bénéficie de plans d'actions gratuites qui lui ont été attribuées en tant que salariée de Mercialys, avant sa nomination en qualité de Directrice générale déléguée.

Autres éléments de rémunération

La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est assimilée au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Elle bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Elle ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée à la Directrice générale déléguée à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

La Directrice générale déléguée est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, la Directrice générale déléguée serait tenue à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé à la Directrice générale déléguée une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle en qualité de mandataire social dont le versement serait échelonné pendant sa durée.

B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2019, de Madame Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée à compter du 13 février 2019

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

Les rémunérations et avantages de toute nature dus à Madame Élizabeth Blaise, au titre de l'exercice 2019, par Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle s'établissent comme suit. Il est rappelé que la société Mercialys n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

TABLEAU 1 – CODE AFEP-MEDEF

(en euros)	Exercice 2019	Exercice 2018
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2, ci-après)	375 728	-
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 (1)	59 688	-
TOTAL	**435 416**	**-**

(1) Valorisation potentielle des actions attribuées, non encore acquises, dans le cadre du plan 30 et soumises à une condition de présence en qualité de mandataire social et/ou de salariée ainsi qu'à des conditions de performance sur 3 ans (cf. § 5 ci-après).

2. Rémunérations versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature versés à Madame Élizabeth Blaise, au titre de ses fonctions de Directrice générale déléguée, par la Société, au cours et au titre de l'exercice 2019, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – CODE AFEP-MEDEF

	Exercice 2019		Exercice 2018	
(en euros)	**Montants attribués [7]**	**Montants versés [8]**	**Montants attribués**	**Montants versés**
Rémunération fixe [1] [2]	115 000	100 434	-	-
Rémunération variable annuelle [1] [3]	72 864	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle [4]	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle [5]	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature [6]	-	-	-	-
TOTAL	**187 864**	**100 434**	**-**	**-**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.
(2) Les montants indiqués comprennent également les indemnités de congés.
(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2019, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019, au § 4.2.2.6, A, p. 263 et suivantes, et des précisions sont apportées au tableau § 3 ci-après, étant précisé que ce montant ne sera versé que sous réserve de l'approbation de la 11e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.
(4) Madame Élizabeth Blaise ne bénéficie pas de rémunération pluriannuelle mais est bénéficiaire de plans d'attribution gratuite d'actions.
(5) Cf. § 4 ci-après.
(6) Garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.
(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
(8) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

Par ailleurs, Madame Élizabeth Blaise exerce toujours les fonctions de Directrice administrative et financière au sein de la société Mercialys. À ce titre, les montants des rémunérations et avantages de toute nature dus au titre de la période écoulée en 2019 sont les suivants :

TABLEAU 2 – CODE AFEP-MEDEF

	Exercice 2019		Exercice 2018	
(en euros)	**Montants attribués [7]**	**Montants versés (8)**	**Montants attribués [7]**	**Montants versés (8)**
Rémunération fixe [1] [2]	115 000	126 279	-	-
Rémunération variable annuelle [1] [3]	72 864	117 325	-	-
Rémunération variable pluriannuelle [4]	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle [5]	-	48 500	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature [6]	-	-	-	-
TOTAL	**187 864**	**292 104**	**-**	**-**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.
(2) Les montants indiqués comprennent également les indemnités de congés.
(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au § 4.2.2.6, A, p. 263 et suivantes, et des précisions sont apportées au tableau du § 3 ci-après.
(4) Madame Élizabeth Blaise ne bénéficie pas de rémunération pluriannuelle.
(5) Cf. § 4 ci-après.
(6) Garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.
(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
(8) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

3. Rémunération variable annuelle

La rémunération variable au titre de l'exercice 2019 de Madame Élizabeth Blaise a été déterminée par le Conseil d'administration du 12 février 2020, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, selon l'application des critères figurant dans le tableau suivant :

			% de la rémunération fixe			
			Minimum	**Cible**	**Maximum**	**Réel**
Objectifs quantitatifs Mercialys (80 % du variable total)	Croissance du FFO	Valeur de l'indicateur	0 %	6,0 %	12,0 %	12,0 %
				4,5 %		7,9 %
	Croissance organique hors indexation	Valeur de l'indicateur	0 %	4,0 %	8,0 %	5,6 %
				1,5 %		1,7 %
	Marge d'EBITDA	Valeur de l'indicateur	0 %	6,0 %	12,0 %	12,0 %
				84,0 %		85,0 %
	Réduction des émissions (scopes 1 et 2 : consommation d'énergie et fuite des fluides frigorigènes) dans le cadre de la stratégie carbone 2030 (-47 % entre 2017 et 2030)	Valeur de l'indicateur	0 %	4,0 %	8,0 %	8,0 %
				-3,0 %		-7,2 %
	Cessions d'actifs sur l'exercice	Valeur de l'indicateur	0 %	4,0 %	8,0 %	5,8 %
				100 M€		122 M€
	Hausse de la couverture de la dette à budget maximum (500 000 euros)	Valeur de l'indicateur	0 %	4,0 %	8,0 %	8,0 %
				75 %		86 %
	Rachat et refinancement partiel de la souche obligataire 2023 pour allongement de la duration (sans impact de coût de portage)	Valeur de l'indicateur	0 %	4,0 %	8,0 %	0,0 %
				100 M€		0 M€
Objectifs managériaux (20 % du variable total)			0 %	8,0 %	16,0 %	12,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0 %**	**40,0 %**	**80,0 %**	**63,4 %**

Concernant le taux d'atteinte des critères managériaux plus spécifiquement, le Conseil d'administration a estimé que Madame Élizabeth Blaise a obtenu des résultats tangibles dans la mise en place de procédures de contrôle, de gestion fine des risques et de ré-internalisation des fonctions support, dans une dynamique qui doit se poursuivre sur 2020.

Cette rémunération ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 7e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 23 avril 2020 (cf. chapitre 8, p. 342).

4. Rémunération exceptionnelle

Dans le cadre de sa participation, en qualité de Directrice administrative et financière, au processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys, processus qui a constitué une circonstance particulière importante pour la Société et nécessité une grande implication de la Directrice administrative et financière durant l'exercice 2018, Madame Élizabeth Blaise a perçu une rémunération exceptionnelle. Cette rémunération d'un montant de 48 500 euros perçue dans le cadre de son contrat de travail a été versée en 2019.

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

Madame Élizabeth Blaise a bénéficié, en 2019, en sa qualité de Directrice générale déléguée d'un plan d'attribution gratuite d'actions par la Société, tel que décrit ci-après (Plan 30).

Il est également précisé que Madame Élizabeth Blaise a bénéficié de plans d'attribution gratuite d'actions, attributions intervenues dans le cadre de ses fonctions salariées et avant sa nomination en qualité de Directrice générale déléguée (cf. chapitre 7, § 7.2.5.3, p. 332 et suivantes).

TABLEAU 6 – CODE AFEP-MEDEF

	Actions gratuites attribuées à Madame Élizabeth Blaise				
N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Plan 30, du 25/04/2019	9 085 (1)	59 688 €	25/04/2022	25/04/2024 (2)	OUI (3)
TOTAL	**9 085**	**59 688 €**			

(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Élizabeth Blaise, s'élèvera à 13 627 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 89 529 euros.

(2) Le Conseil d'administration a fixé à 50 % du nombre d'actions attribuées définitivement, le nombre des actions attribuées gratuitement que le bénéficiaire est tenu de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat social au sein de la société Mercialys.

(3) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social et/ou de salariée) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 1) la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2019, mesurée entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 40 % de la dotation initiale, 2) la croissance organique des revenus locatifs y compris Commerce Éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 20 % de la dotation initiale et 3) la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour les 40 % restants de la dotation initiale.

À noter qu'aucune action n'est devenue disponible au cours de l'exercice 2019.

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

TABLEAU 11 – CODE AFEP-MEDEF

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 (1)	Non	Oui	Non (2)	Oui	Non	Oui (3)	Non
❖			❖		❖	❖	

(1) Madame Élizabeth Blaise dispose d'un contrat de travail au sein de Mercialys SA en qualité de Directrice administrative et financière.

(2) Madame Élizabeth Blaise ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est assimilée au régime obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance en vigueur en au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(3) Madame Élizabeth Blaise est susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette indemnité ferait l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée.

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en p. 255, les tableaux AFEP-MDEF ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables s'agissant de la rémunération de Madame Élizabeth Blaise.

En application des dispositions de l'article L. 225-100, III, du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020 est appelée à approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur à la Directrice générale déléguée en raison de son mandat au titre de l'exercice 2019. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant au chapitre 8, annexe 3, p. 360 et suivantes.

4.2.2.7 Politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2020

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2020

(10e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2020 à la Directrice générale déléguée au titre de son mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 12 février 2020, a arrêté, sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, les principes de détermination et la structure de la rémunération de la Directrice générale déléguée pour 2020.

I. Principes

Le Conseil d'administration se réfère aux principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, *benchmark,* cohérence, intelligibilité des règles et la mesure. Sa démarche est détaillée au § 4.2.2.1 p. 247 et suivantes.

Le Conseil d'administration veille notamment à ce que la politique de rémunération soit alignée avec l'intérêt social de l'entreprise et l'intérêt des actionnaires et des parties prenantes. Les indicateurs de performance choisis pour la rémunération variable doivent être en lien avec la stratégie de Mercialys.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration délibère hors de la présence de l'intéressée.

II. Éléments de rémunération de la Directrice générale déléguée

Rémunération fixe

Suite aux études de *benchmark* réalisées par le Comité des nominations et des rémunérations, il a été décidé de porter la rémunération fixe de la Directrice générale déléguée à la somme de 265 000 euros.

La Directrice générale déléguée conserve son contrat de travail en qualité de Directrice administrative et financière. À ce titre, sa rémunération fixe et variable annuelle continuera d'être répartie pour moitié au titre de son mandat social et pour moitié au titre de son contrat de travail.

Rémunération variable annuelle

Il est proposé de maintenir le mécanisme de rémunération variable en vigueur en 2019, qui intègre notamment un objectif RSE. Afin de continuer d'inscrire Mercialys dans les meilleures pratiques du marché, il est toutefois proposé de poursuivre la réduction de la proportion de critères qualitatifs en passant de 20 % à 15 %.

La rémunération variable serait donc structurée autour de deux types d'objectifs :

1. des objectifs quantifiables, pondérés à 85 % dont 2 objectifs, RSE et communication extra-financière, à 15 %, et
2. des objectifs qualitatifs, pondérés à 15 %, liés à la réintégration progressive des fonctions support et de l'organisation humaine afférente.

La rémunération variable annuelle cible de la Directrice générale déléguée resterait fixée à 40 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés. Elle peut atteindre jusqu'à 80 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance de ces objectifs.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établiraient comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	**Cible**	**Maximum**
Objectifs quantifiables (85 % du variable total)	Croissance du FFO	0 %	8,0 %	16,0 %
	Croissance organique incluant l'indexation	0 %	6,0 %	12,0 %
	Marge d'EBITDA	0 %	6,0 %	12,0 %
	Réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la stratégie climat de Mercialys (scopes 1 et 2)	0 %	2,0 %	4,0 %
	Classements EPRA et Grands Prix de la Transparence (à méthodologie constante)	0 %	4,0 %	8,0 %
	Cession d'actifs sur l'exercice *(en millions d'euros)*	0 %	4,0 %	8,0 %
	Gestion de l'échéancier obligataire	0 %	4,0 %	8,0 %
Objectifs qualitatifs (15 % du variable total)	Réintégration progressive des fonctions support et de l'organisation humaine afférente	0 %	6,0 %	12,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0 %**	**40,0 %**	**80,0 %**

Pour chaque critère quantifiable, un seuil minimum de réalisation serait préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire ou graduée entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2020, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, serait conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société à tenir en 2021.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement la Directrice générale déléguée à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce (tel que rappelé p. 262 pour le Directeur général), le principe d'une attribution gratuite d'actions.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 100 % de la rémunération annuelle fixe (soit 265 000 euros) en cas de réalisation des objectifs fixés, et jusqu'à 150 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance pour chaque critère. L'addition des 3 critères serait plafonnée en tout état de cause à 130 % de la rémunération annuelle fixe (soit 344 500 euros), afin de se conformer aux meilleures pratiques de place.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par la Directrice générale déléguée qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence (en sa qualité de mandataire social et/ou de salariée). S'y ajoutent des conditions de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des 3 années à partir des critères et grilles d'évaluation suivants :

1. La performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice	Coefficient multiplicateur
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125 %
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75 %
]60 à 80 %]	50 %
]80 à 100 %]	0 %

Le classement de Mercialys sera obtenu en divisant le rang de Mercialys au sein de l'indice par le nombre de sociétés composant l'indice à la date du 1er janvier 2020.

2. Un critère extra-financier, à savoir la notation CDP *(Carbone Disclosure Project)* de la Société, pour 20 % de la dotation initiale :

À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

CDP (1 notation par an)	Coefficient multiplicateur
Notation 1 fois > B à référentiel constant	0 %
Notation 2 fois > B à référentiel constant	100 %
Notation 3 fois > B à référentiel constant	150 %

3. La croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur sera calculé de manière linéaire entre les bornes définies :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
0,00 %	0 %
1,00 %	100 %
2,00 % ou plus	150 %

Les actions attribuées gratuitement en 2020 ne deviendraient la propriété de la bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de 3 ans qui s'achèverait en 2023.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, la Directrice générale déléguée devrait obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devraient être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 25.3.3 du Code AFEP-MEDEF, la Directrice générale déléguée prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Par ailleurs, il est rappelé que Madame Élizabeth Blaise bénéficie de plans d'actions gratuites qui lui ont été attribuées en tant que salariée de Mercialys, avant sa nomination en qualité de Directrice générale déléguée.

Autres éléments de rémunération

La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est assimilée au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

Lors de sa nomination par le Conseil d'administration du 13 février 2019, il avait été convenu de souscrire une assurance chômage dirigeants au bénéfice de Madame Élizabeth Blaise pour sa rémunération perçue au titre de son mandat de Directrice générale déléguée. Pour des raisons indépendantes de Mercialys, cette souscription n'a pas été effectuée dans les délais convenus.

En conséquence, la Société confirme qu'à compter du mois de février 2020, la Société a pris en charge la cotisation et les frais liés à la garantie sociale des chefs d'entreprise auprès de la GSC, pour une durée initiale de 12 mois. Cette souscription donne lieu à un avantage en nature, qui supportera les charges et contributions sociales.

Il convient de préciser que si cette souscription avait été réalisée dans les délais convenus, la période de franchise de 12 mois débutant à compter de la date de souscription de la garantie aurait pris fin le 12 février 2020.

Dans ces conditions et compte tenu de ce qui précède, il est précisé qu'en cas de révocation de son mandat, d'ici le 28 février 2021, la Société s'engage à verser à Madame Élizabeth Blaise la somme équivalente, nette de cotisations sociales et d'impôt sur le revenu, à celle qui lui aurait été versée nette de cotisations sociales et d'impôt sur le revenu par la GSC et ce pendant une période maximale de 12 mois. Aucun délai de franchise ne sera appliqué à la cessation du mandat pour le versement de l'indemnisation.

Cette indemnisation fera l'objet d'un versement mensuel qui sera payée tant que Madame Élizabeth Blaise sera en état de perte involontaire d'activité professionnelle. Toute reprise d'activité entraînera la cessation du versement de cette indemnité. Le versement de l'indemnité cessera en tout état de cause au terme de 12 mois d'indemnisation. Il est précisé que cette indemnité ne sera pas due en cas de démission de Madame Élizabeth Blaise de son mandat, ni en cas de transformation de son mandat en contrat de travail unique.

Elle ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée à la Directrice générale déléguée à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

La Directrice générale déléguée est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, la Directrice générale déléguée serait tenue à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé à la Directrice générale déléguée une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle dont le versement serait échelonné pendant sa durée.



1 450 M€
Dette tirée

1,3 %
Coût moyen
de la dette tirée

39,5 %
LTV hors droits

5

FACTEURS DE RISQUES

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques 274

5.1.1 Organes et instances de contrôle interne et de gestion des risques 274

5.1.2 Principes généraux du contrôle interne et de la gestion des risques 276

5.1.3 Aspects spécifiques au contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée 278

5.2 Description et gestion des risques 280

5.2.1 Identification et classement des risques 280

5.2.2 Synthèse des risques prioritaires 282

5.2.3 Risques liés à l'évolution de la stratégie de l'actionnaire de référence 293

5.2.4 Risques juridiques 293

5.2.5 Risque relatif à l'épidémie de coronavirus (covid-19) 295

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

Les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques de Mercialys, décrits dans ce chapitre, ont été élaborés à partir du cadre de référence de l'AMF (Autorité des marchés financiers). Les principales *due diligences* ayant sous-tendu la rédaction des paragraphes suivants ont consisté en une circularisation des questionnaires de l'AMF et des questionnaires ou entretiens internes visant à recenser les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Ces dispositifs constituent un cadre organisationnel définissant : 1/ les acteurs, les rôles et responsabilités ; 2/ un processus de gestion des risques fondé sur leur identification, leur analyse et leur traitement, et 3/ un pilotage en continu de ce dispositif.

Ils s'appuient notamment sur : 1/ une organisation spécifique et dédiée à la gestion des risques *via* l'existence d'un Comité de prévention des risques, 2/ la diffusion en interne des procédures, documentations et modes opératoires jugés comme étant des axes d'amélioration, et 3/ une surveillance permanente *via* une évaluation (en fonction de l'occurrence et de l'impact) des risques conduisant à la mise à jour régulière de la cartographie afférente.

Ces dispositifs font partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique de Mercialys et visent à prémunir la Société contre plusieurs familles de risques identifiés, lui assurant un développement encadré et pérenne.

5.1.1 Organes et instances de contrôle interne et de gestion des risques

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys, tels qu'ils sont décrits dans le présent chapitre, sont ceux applicables à la société Mercialys et à ses filiales contrôlées au sens du Code de commerce, en application du cadre de référence de l'AMF. Comme le précise ce dernier, les dispositifs sont adaptés aux caractéristiques propres de chacune des sociétés et aux relations entre la société mère et ses filiales.

5.1.1.1 Comité d'audit, des risques et du développement durable

La Direction générale de Mercialys a la charge de définir, concevoir et mettre en œuvre les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Conseil d'administration prend pour sa part connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs mis en place.

Il s'appuie pour ce faire sur le Comité d'audit, des risques et du développement durable, chargé de vérifier que la Société est dotée de moyens structurés et adaptés, de manière à identifier, détecter et prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion de ses affaires. Ce Comité remplit ainsi, entre autres attributions, un rôle de surveillance attentive et régulière des dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Dans ce cadre, il exprime des observations et des recommandations sur les travaux d'audit, mettant en œuvre ou faisant réaliser les analyses et investigations qui lui semblent opportunes sur toute question de contrôle interne ou de gestion des risques.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a notamment un rôle de suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans l'entreprise. Une « Charte du Comité d'audit, des risques et du développement durable », disponible sur le site Internet de la Société, détaille et encadre ses attributions.

Les détails sur la composition, les attributions et les réalisations du Comité d'audit, des risques et du développement durable peuvent par ailleurs être consultés au chapitre 4, § 4.1.4.1, p. 237 et suivantes.

5.1.1.2 Comité de prévention des risques

Un Comité de prévention des risques a été mis en place en 2016 afin de répondre notamment à l'exigence accrue de surveillance des risques de la part des régulateurs. Ce Comité vise aussi à sécuriser les processus sur lesquels Mercialys s'appuie tant au niveau opérationnel que financier et ainsi offrir une visibilité accrue sur le traitement de ses risques.

Le Comité de prévention des risques a pour mission principale d'assurer la gestion du dispositif de maîtrise des risques *via* une cartographie. Les fonctions qui lui sont dédiées sont essentiellement d'identifier les risques portés par Mercialys, de recenser et évaluer les procédures existantes, de mettre en place un plan permettant de compléter et optimiser le traitement des risques, et enfin d'organiser le contrôle de la bonne mise en application des procédures.

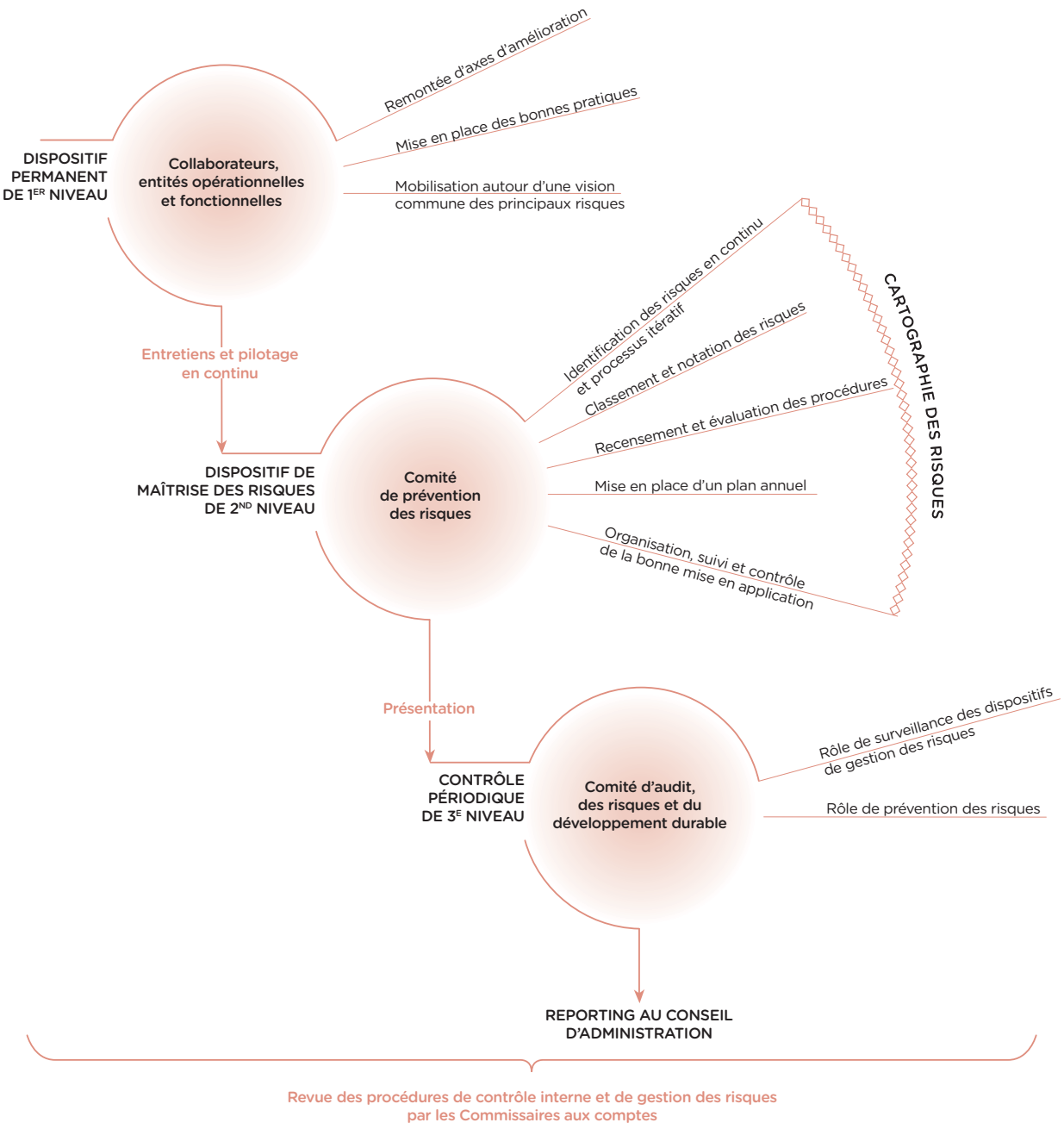
Ce Comité est composé du Directeur général, de la Directrice générale déléguée et Directrice administrative et financière, du Directeur général adjoint, du Directeur des ressources humaines, du Responsable du contrôle interne, de la Responsable de la RSE et de la Directrice de la conformité et de l'éthique. La composition du Comité lui permet d'avoir un accès direct au sein des départements afin non seulement de bénéficier de la position experte de chacun des responsables, mais aussi d'optimiser la démarche d'identification, d'analyse et de traitement des risques. Par ailleurs, le rattachement direct du Comité à la Direction générale renforce la politique de Mercialys de lier sa stratégie à son pilotage des risques.

Le Comité de prévention des risques se réunit une fois par trimestre et rend compte de ses travaux au Comité d'audit, des risques et du développement durable au moins une fois par an. Des présentations sont aussi régulièrement faites en Comité managérial.

5.1.1.3 Les collaborateurs

Les collaborateurs et l'encadrement constituent la troisième ligne de maîtrise du système de contrôle interne et de gestion des risques. Mercialys veille à inclure l'ensemble des collaborateurs dans le dispositif de maîtrise des risques par des présentations ponctuelles, des communications aux équipes et par le fonctionnement même du Comité de prévention des risques, *via* des entretiens réguliers avec les responsables des départements et/ou collaborateurs. Ils ont en effet pour mission de faire fonctionner les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques en travaillant à leur amélioration continue. Les collaborateurs ont également un rôle préventif dans le dispositif *via* des échanges fréquents sur les éventuelles améliorations ou l'identification de nouveaux risques avec le Responsable du contrôle interne.

SYNTHÈSE DES ACTEURS ET ORGANISATION DU DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES



5.1.2 Principes généraux du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.2.1 Démarche et préalable

Comme le souligne le cadre de référence de l'AMF, les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques ne sauraient 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 comme exogènes.

Mercialys travaille néanmoins à minimiser ces risques, et l'ensemble de ses dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques s'inscrit dans un processus d'amélioration continu visant à assurer la mise en œuvre des meilleures pratiques au sein de la Société.

Un contrôle interne et une gestion des risques efficaces nécessitent deux préalables :

- tout d'abord, une fixation et une communication des objectifs stratégiques et financiers de la Société. Au sein de Mercialys, les objectifs stratégiques et financiers de l'entreprise sont fixés dans un plan à trois ans revu intégralement annuellement. La construction et l'actualisation de ce plan est animée par la Direction générale qui s'assure des grands équilibres de la Société, notamment en termes d'investissements et d'allocation des moyens financiers, et monitore le suivi de la réalisation du plan ;
- ensuite, des règles de conduite et d'intégrité connues et respectées de tous. Mercialys dispose à ce titre d'une Charte éthique et Code de bonne conduite qui formalise ses engagements en matière de déontologie professionnelle et édicte les règles de comportement qui en découlent pour l'ensemble de ses collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions. La charte est enrichie et actualisée régulièrement, chaque collaborateur réitérant contre signature annuellement son engagement au plus grand respect de ses principes. L'ensemble des collaborateurs est par ailleurs formé annuellement à des thématiques spécifiques liées à l'éthique. Enfin, un référentiel d'attitudes et comportements managériaux a également été mis en place et déployé auprès de l'ensemble des managers de l'entreprise pour guider leurs actions au quotidien.

5.1.2.2 Modalités de fonctionnement

	Contrôle interne	Gestion des risques
Définition	Le contrôle interne est un dispositif défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Société, lui permettant de contribuer à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il vise également à prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs de la Société, qui pourraient l'empêcher d'atteindre ses objectifs.	Le dispositif de gestion des risques de Mercialys comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés à ses caractéristiques. Ce dispositif vise à permettre aux dirigeants, sinon de faire disparaître ces risques, de les maintenir à un niveau acceptable pour la Société.
Objectifs	Le contrôle interne vise plus particulièrement à assurer : • la conformité aux lois et règlements ; • l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale ; • le bon fonctionnement des processus notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs ; • la fiabilité des informations financières.	La gestion des risques vise plus particulièrement à : • créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société ; • sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte de ses objectifs ; • favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société ; • mobiliser les collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

	Contrôle interne	Gestion des risques
Cadre organisationnel	L'organisation du contrôle interne chez Mercialys répond aux principes suivants : **1. Responsabilité et pouvoirs :** Chaque directeur de service a pour responsabilité d'organiser sa structure et ses fonctions afin que la séparation des tâches soit respectée. Cette organisation est matérialisée par un organigramme. Les délégations de signatures sont initiées à la demande du mandataire en cas d'impossibilité de signature dans le cadre d'une opération. La gestion et le suivi des délégations de pouvoirs sont réalisés par la Direction des ressources humaines, en lien avec la Direction juridique *corporate* du groupe Casino, dont les prérogatives s'exercent dans le cadre de la Convention de prestations de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino. **2. Politique de gestion des ressources humaines :** La politique de ressources humaines de Mercialys vise à assurer la correcte allocation du capital humain au travers de politiques structurées de recrutement et de gestion des carrières, afin de permettre l'atteinte des objectifs fixés. Sa gestion administrative est assurée par la Direction des ressources humaines de la Société, 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. Mercialys mène également des politiques de formation, notamment dans les domaines du management, du développement personnel, des métiers de l'entreprise, des ressources humaines et de l'éthique et de la conformité. Afin d'assurer la motivation des collaborateurs, la politique de rémunération de la Société répond par ailleurs à une analyse du positionnement des salaires par rapport au marché et repose sur des principes d'équité interne. Enfin, la conformité des pratiques des managers au référentiel des attitudes et comportements managériaux est évaluée chaque année dans le cadre de l'entretien annuel d'appréciation. Elle conditionne en partie le montant de leur rémunération variable perçue. **3. Systèmes d'information :** La société Mercialys a internalisé la gestion de son réseau informatique, en amont de l'arrêt de la prestation de services réalisée par le groupe Casino jusqu'au 30 juin 2020. Dans ce cadre, Mercialys s'est fait accompagnée par des prestataires dédiés, afin d'assurer la sécurité des données. Des données sont parallèlement gérées par le groupe Casino dans le cadre des mandats de gestion locative et de gestion technique et administrative, ainsi que dans le cadre de la prestation de service comptable. Le groupe Casino s'appuie à ce titre 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 sont adaptés aux objectifs actuels et futurs de la Société. Ils permettent également de répondre à des problématiques telles que la sécurité physique, la conservation des informations archivées et la continuité des opérations.	La Direction générale et l'encadrement de Mercialys ont pour mission d'identifier les risques spécifiques à ses activités et d'en analyser le niveau afin d'en permettre une gestion adaptée. Le Comité de prévention des risques se réunit trimestriellement. Ses activités visent à réduire les risques identifiés par l'encadrement, dont la survenance pourrait empêcher l'atteinte des objectifs de l'entreprise. En cas de situation de crise spécifique, une cellule dédiée est prête à intervenir, constituée de collaborateurs et membre de la Direction générale de Mercialys, ainsi que de collaborateurs clefs et de la Direction générale du gestionnaire locatif. Dans le cadre de la Convention de prestations de services, Mercialys tient informée la Direction des assurances du groupe Casino des évolutions susceptibles de modifier l'appréciation de ses risques. Cette dernière est en charge de la souscription et de la gestion des polices d'assurance de Mercialys. Ces couvertures d'assurances sont, soit intégrées dans les programmes centralisés du groupe Casino, soit souscrites par des polices d'assurance dédiées. Mercialys bénéficie notamment des programmes de couvertures d'assurances de dommages aux biens, de responsabilité civile professionnelle, de construction et de responsabilité civile des mandataires sociaux. Par la mutualisation des couvertures d'assurance avec le groupe Casino, Mercialys bénéficie de synergies et d'économies de primes, tout en disposant de garanties similaires à celles souscrites par des entreprises de même taille dans le secteur. Les principaux risques assurés et montants associés sont présentés dans le tableau ci-dessous. La Direction des assurances du groupe Casino intervient également dans la gestion des sinistres. L'ensemble des fonctions déléguées dans le cadre de la Convention de prestations de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino fait, pour sa part, l'objet de processus de contrôle par Mercialys sur la qualité des prestations déléguées et d'une actualisation en base annuelle de sa cartographie des risques.
Diffusion interne de l'information	La circulation de l'information est assurée de façon pertinente par l'encadrement, vers les collaborateurs ou la hiérarchie fonctionnelle ou opérationnelle. Les procédures propres aux activités de Mercialys sont diffusées régulièrement aux collaborateurs de la Société concernés ainsi qu'à ceux concernés par les activités de sous-traitance dans le cadre de la Convention de prestations de services. Les délais de circulation de l'information au sein de Mercialys sont prévus pour permettre une réaction diligente. La production d'une information fiable et dans des délais opportuns, quant à elle, repose sur des systèmes d'information dont l'organisation vise à permettre d'optimiser la réalisation des activités des acteurs concernés.	

	Contrôle interne	Gestion des risques
Surveillance	La supervision du contrôle interne et de la gestion des risques est réalisée sous l'autorité de la Direction générale et se décline au travers de plusieurs organes. La Direction générale se tient régulièrement informée des dysfonctionnements éventuels du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques, de l'adéquation de ces derniers aux activités et veille à l'engagement des actions correctives nécessaires. L'encadrement joue au quotidien un rôle de supervision de la mise en œuvre effective du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques. À ce titre, il est notamment chargé de mettre en place des plans d'actions correctifs et de remonter, le cas échéant à la Direction générale, les dysfonctionnements majeurs. La Directrice administrative et financière a pour mission de surveiller le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques existant chez Mercialys, ainsi que le dispositif de contrôle interne applicable aux activités réalisées par le groupe Casino pour le compte de Mercialys.	

Principaux risques assurés et montants des couvertures associées

Les 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. À la date d'établissement du présent Document d'enregistrement universel, aucun sinistre majeur et/ou significatif n'est survenu, susceptible de modifier tant les conditions actuelles de couvertures que les montants des primes assurances et/ou la conservation de l'auto-assurance.

Assurance de dommages aux biens et/ou de pertes d'exploitation

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.

Principaux risques assurés et montants *(en millions d'euros)*	
Incendie, explosion, foudre (dommages directs et pertes d'exploitation consécutives Période d'indemnisation de 24 à 48 mois en pertes de loyers)	400
Effondrement des bâtiments	400
Mouvements populaires, émeutes	400
Terrorisme	148
Catastrophes naturelles	400
Recours des voisins et des tiers	20
Recours des locataires et des occupants	20
Perte d'usage/frais de mise en conformité	50
Perte de loyers	50

Assurance 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.

Assurance construction

Elle a pour objet de couvrir les risques auxquels Mercialys pourrait être exposée en sa qualité de maître d'ouvrage et ce dans le respect des réglementations et des obligations légales d'assurances.

Les limites de couvertures sont conformes aux pratiques et aux obligations d'assurances en matière de construction.

5.1.3 Aspects spécifiques au contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée

Le contrôle interne comptable et financier vise à assurer :

- la conformité des informations comptables et financières publiées avec les règles applicables ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la Direction générale au titre de ces informations ;
- la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle dans la mesure où elles concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ;
- la fiabilité des comptes publiés et celle des autres informations communiquées au marché ;
- la préservation des actifs ;
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible.

Le périmètre du contrôle interne comptable et financier, décrit ci-après, comprend la société mère Mercialys SA et les sociétés intégrées dans ses comptes consolidés.

Mercialys a recours aux services comptables du groupe Casino dans le cadre de l'établissement de ses comptes, conformément à la Convention de prestations de services existant entre les deux sociétés.

5.1.3.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

A. Organisation générale

Dans le cadre de la Convention de prestations de services signée avec le groupe Casino et sous le contrôle de la Direction administrative et financière de Mercialys, les équipes du Centre de services partagés comptable et du contrôle de gestion de la Direction immobilière de Casino élaborent l'information comptable et financière, sociale et consolidée, publiée par Mercialys.

Afin d'être en mesure d'émettre un avis auprès du Conseil d'administration de Mercialys sur le projet d'arrêté des comptes, le Comité d'audit, des risques et du développement durable de la Société procède à un examen des comptes annuels et semestriels et prend connaissance des conclusions des Commissaires aux comptes relatifs à leurs travaux.

B. 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 à 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 de la Convention de prestations de services, pour permettre d'appréhender et d'anticiper les évolutions de la doctrine comptable pouvant impacter les normes comptables de Mercialys.

Ces évolutions de normes comptables sont analysées en termes d'impact sur les comptes ainsi que sur la présentation de ceux-ci avec les Commissaires aux comptes de Mercialys.

En matière fiscale, des analyses sont réalisées à la fois sur le résultat fiscal et au moment d'opérations spécifiques. Ces analyses sont effectuées par Mercialys assistée par des conseils externes spécialisés. Une revue fiscale annuelle est réalisée par un conseil externe, qui réalise également un travail de veille législative, jurisprudentielle et réglementaire.

5.1.3.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée

A. Identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée

La Direction administrative et financière 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. Elle met en œuvre la séparation des tâches dans les processus correspondants et positionne les activités de contrôle adaptées au niveau de risque.

B. 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 sécuriser la fiabilité des informations.

Des process de clôture des comptes ont été mis en place, impliquant la production de l'information comptable et son contrôle entre les équipes comptables du groupe Casino dans le cadre de la Convention de prestations de services et la Direction administrative et financière de Mercialys.

Le système informatique fait l'objet de revues annuelles par les Commissaires aux comptes, dans le cadre de leur audit, notamment pour ce qui concerne la production de l'information comptable et financière de Mercialys.

Conformément aux dispositions légales, Mercialys dispose d'un collège de deux Commissaires aux comptes, renouvelés en 2016. Dans le cadre de leur mission, ils s'assurent que les comptes annuels sont réguliers et sincères au regard des règles et principes comptables et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale en fin d'exercice.

La Direction administrative et financière de Mercialys assure l'interface avec les auditeurs externes. Les modalités de désignation des Commissaires aux comptes de la Société sont organisées suivant un processus initié et contrôlé par le Comité d'audit, des risques et du développement durable, conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP-MEDEF et à la réglementation européenne (Règlement européen n° 537/2014 et Directive 2014/56), transposée en droit français par une ordonnance du 17 mars 2016 et applicable depuis le 17 juin 2016.

Processus de gestion de l'information financière externe

La communication financière de Mercialys repose sur le respect des procédures édictées par l'AMF et notamment le respect du principe d'égalité des actionnaires. Elle a pour objectif de garantir 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.

Pour ce faire, Mercialys s'appuie notamment sur la définition des indicateurs de performance opérationnelle, financière et extra-financière normés par l'EPRA [(1)], afin de s'aligner sur les meilleures pratiques sectorielles et participer à la comparabilité des résultats entre les différents acteurs du secteur.

Les « EPRA Best Practices Recommendations Guidelines » peuvent être consultées sous ce lien :

https://www.epra.com/application/files/3115/7287/4349/EPRA_BPR_Guidelines_241019.pdf

Et les « EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines » sous celui-ci :

https://www.epra.com/application/files/3315/0456/0337/EPRA_sBPR_Guidelines_2017.pdf

(1) EPRA : European Public Real Estate Association — Association européenne des sociétés foncières cotées.

La communication financière auprès de l'ensemble des interlocuteurs concernés est assurée *via* différents supports, parmi lesquels :

- le Document d'enregistrement universel ;
- le Rapport financier semestriel ;
- les communiqués de presse sur les résultats semestriels et annuels de la Société ;
- les réunions et conférences téléphoniques d'informations financières (présentation des résultats semestriels et annuels) ;
- les communiqués de presse sur l'activité des 1er et 3e trimestres ;
- l'Assemblée générale ;
- les relations avec les analystes financiers, les investisseurs et la presse économique et généraliste au travers d'un département de la Communication et des Relations investisseurs dédié.

5.2 Description et gestion des risques

5.2.1 Identification et classement des risques

Mercialys procède de façon récurrente à une revue des risques qui pourraient avoir un impact significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. La gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels de la Société.

L'identification de ces risques est le fruit d'un travail réalisé par le Comité de prévention des risques sur la base d'entretiens avec chacune des Directions de la Société, des collaborateurs ainsi que des prestataires de services. La cartographie établie sur cette base est présentée et validée en Comité d'audit, des risques et du développement durable, qui s'assure de l'exhaustivité de la couverture des risques, de leur suivi et de leur gestion.

La cartographie des risques est revue annuellement et peut être modifiée en fonction des plans d'action mis en place ou de l'identification de nouveaux risques. Ce processus itératif permet d'identifier les nouveaux risques liés aux évolutions effectives ou potentielles tant opérationnelles de la Société, que réglementaires ou liées aux dynamiques du marché de l'immobilier commercial.

5.2.1.1 Catégories de risques

Le Comité de prévention des risques de Mercialys a identifié 55 risques qu'il a répartis, conformément aux orientations de l'ESMA [(1)], en catégories. La ventilation entre les 8 catégories retenues est présentée dans le tableau suivant, étant précisé que Mercialys ne recourt à aucune sous-catégorie.

	Nombre de risques
Risques liés au secteur	2
Risques liés à l'activité	17
Risques liés à la situation financière	2
Risques liés au contrôle interne	15
Risques juridiques et réglementaires	8
Risques de gouvernance	5
Risques environnementaux, sociaux et sociétaux	6
Risques liés aux opérations financières en cours	0

(1) ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du règlement Prospectus ».

5.2.1.2 Cotation et hiérarchisation des risques

Afin d'assurer un suivi et une gestion pragmatique de ses risques, Mercialys les a hiérarchisés sur la base de leur priorité. Ce système de hiérarchisation repose sur une notation qui intègre les deux dimensions de la matrice de cartographie des risques, à savoir l'impact du risque et sa probabilité d'occurrence.

L'impact

L'impact est la mesure de l'effet que produirait un risque sur la Société s'il venait à se matérialiser. Lorsqu'il est quantifiable, l'impact est exprimé en pourcentage du résultat des opérations (FFO) ou de l'Actif Net Réévalué (ANR). Lorsqu'il n'est pas quantifiable, il s'apprécie en capacité de Mercialys à continuer à déployer sa stratégie et ses opérations ou en conséquence réputationnelle. L'impact est divisé en 3 niveaux : faible, modéré et fort

Pour assurer une bonne cohérence entre l'approche d'appréciation des risques environnementaux, sociaux et sociétaux, basée sur la matérialité après consultation des parties prenantes internes et externes, et celle des autres risques de la Société, basée sur une approche n'intégrant que les parties prenantes internes, le Comité de prévention des risques a décidé que l'impact des risques environnementaux, sociaux et sociétaux serait désormais coté sur la base de leur conséquence en termes réputationnels, le niveau de la cotation étant directement dérivé de leur positionnement dans la matrice de matérialité de la Société.

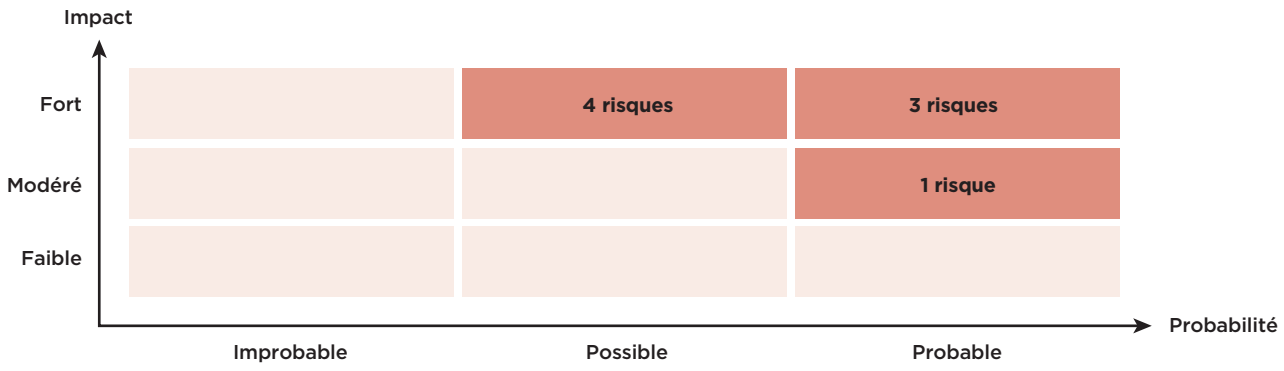
	Faible	Modéré	Fort
Variation du FFO	Moins de 1 % du FFO	De 1 à 5 % du FFO	Plus de 5 % du FFO
Variation de l'ANR	Moins de 1 % de l'ANR	De 1 à 5 % de l'ANR	Plus de 5 % de l'ANR
Mise en œuvre de la stratégie et de la continuité des opérations	Légers freins au déploiement de la stratégie et des opérations	Freins modérés au déploiement de la stratégie et des opérations	Freins majeurs au déploiement de la stratégie et des opérations
Réputation	Pas d'impact médiatique ou auprès d'un nombre limité de parties prenantes	Impact médiatique local ou auprès de quelques parties prenantes	Impact médiatique national ou auprès d'un nombre important de parties prenantes

La probabilité

La probabilité est définie comme la possibilité qu'un risque se matérialise, au moins une fois, à différents horizons temporels. En d'autres termes, elle apprécie la plausibilité de survenance d'un événement porteur de risque. La probabilité est divisée en 3 niveaux : improbable, possible, probable.

	Improbable	Possible	Probable
Probabilité d'au moins une occurrence du risque	À un horizon de 4 à 5 ans	À un horizon de 2 à 3 ans	À un horizon de 1 an

Les risques prioritaires sont ceux présentant un impact « modéré » avec une probabilité « probable », ou un impact « fort » avec une probabilité « possible » ou « probable ».



5.2.2 Synthèse des risques prioritaires

Mercialys cote des risques nets, c'est-à-dire qu'elle apprécie l'impact et la probabilité de ses risques bruts après mise en place d'éventuelles mesures et dispositifs d'atténuation (assurances, couvertures, contrôles et procédures, politiques, diversification, etc.).

Parmi les 55 risques constituant l'univers identifié par Mercialys, 8 d'entre eux, appartenant à 3 catégories, sont classés comme prioritaires :

Catégorie du risque	Risque	Cotation de l'impact du risque	Cotation de la probabilité du risque	Tendance du risque
Risques liés au secteur	Risque portant sur le taux de capitalisation, la valeur du patrimoine et la liquidité des actifs immobiliers sur le marché	Fort (ANR)	Probable	Stable
	Risque lié à la concurrence	Fort (FFO)	Possible	Stable
	Risque lié aux nouveaux modes de consommation	Fort (FFO)	Possible	Stable
Risques liés à l'activité	Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation	Fort (FFO)	Probable	Haussière
	Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine	Fort (réputation)	Possible	Stable
	Risque lié aux acquisitions et constructions	Fort (ANR)	Possible	Stable
	Risque lié aux principaux prestataires	Modéré (mise en œuvre de la stratégie et de la continuité des opérations)	Probable	Baissière
Risques liés à la situation financière	Risque portant sur les taux d'intérêt, le coût de la dette, la liquidité et le financement	Fort (FFO)	Probable	Haussière

5.2.2.1 Risques liés au secteur

A. Risque portant sur le taux de capitalisation, la valeur du patrimoine et la liquidité des actifs immobiliers sur le marché

Impact Fort / Probabilité Probable / Tendance Stable

Description du risque

Le taux de capitalisation est central dans le calcul de la valeur d'expertise des actifs détenus par Mercialys. Sa détermination est fonction du taux réputé sans risque (soit le taux d'intérêt que l'État français sert lorsqu'il emprunte) et des primes valorisant le risque associé à l'investissement immobilier concerné.

Les experts indépendants chargés de l'évaluation du patrimoine de la Société se basent également pour leurs valorisations sur les taux constatés lors des transactions immobilières récentes sur le marché de l'immobilier commercial physique.

Des hypothèses sont faites lors de la valorisation deux fois par an (conformément aux recommandations de l'AMF) par les experts du patrimoine, intégrant notamment des facteurs de variation des loyers, de la vacance ou des dépenses d'investissement. Toute détérioration de ces hypothèses viendrait impacter négativement la valeur d'expertise.

De même, une hausse significative des taux de capitalisation aurait pour conséquence une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de Mercialys telle que prise en compte dans le calcul de son actif net réévalué (ANR) et de son ratio d'endettement (LTV).

La constatation de taux dégradés dans le cadre de transactions sur le marché de l'immobilier physique pourrait également impacter négativement la valeur du portefeuille d'actifs de la Société.

Une dégradation significative de la valeur du patrimoine aurait pour conséquence un impact défavorable sur la valeur boursière de Mercialys, mais également potentiellement sur sa notation financière et l'appréciation de son profil de risque par les acteurs du marché du financement et donc *in fine* sur le coût de sa dette.

Gestion et couverture du risque

Les catalyseurs de remontée des taux de capitalisation sont essentiellement liés à l'évolution des politiques monétaires des banques centrales et à la dynamique des investisseurs en immobilier physique. Mercialys anticipe les potentiels impacts des politiques monétaires (veille régulière à destination des membres de la Direction générale) et réalise des simulations de l'impact d'une évolution des taux sur la valeur de son patrimoine. Elle suit également étroitement les transactions immobilières ayant lieu sur le marché. Une actualisation de la sensibilité de la valeur du patrimoine est effectuée semestriellement sur la base d'une diminution/augmentation de 0,5 % du taux de capitalisation et d'une hausse/baisse de 10 % des loyers.

Le risque de dégradation de la valeur d'expertise, au travers d'hypothèses sous-jacentes défavorablement orientées, est donc régulièrement suivi à la fois au travers des méthodologies de surveillance appliquées et de leur fréquence. Par ailleurs, la valorisation par des experts indépendants de l'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys sur une base semestrielle permet d'ajuster le cas échéant régulièrement sa valeur.

La gestion de ce risque passe par les arbitrages réalisés en continu par Mercialys sur son portefeuille d'actifs, en fonction de sa vision du marché. La stratégie d'arbitrage de la Société repose, d'une part, sur la cession d'actifs arrivés à maturité ou potentiellement fragilisés commercialement à terme, d'autre part, sur des investissements dans ses actifs *leaders* afin d'en consolider la dominance sur leur zone de chalandise et d'en asseoir la valorisation. Dans cette logique, la Société a diminué drastiquement la taille de son portefeuille sur les dernières années, passant de 93 centres commerciaux et actifs de centre-ville à fin 2010 à 53 à fin 2019.

La valorisation du patrimoine de Mercialys ressort à 3 419,5 millions d'euros hors droits à fin décembre 2019 contre 3 528,5 millions d'euros à fin juin 2019 et 3 556,9 millions d'euros à fin décembre 2018. La valeur du portefeuille hors droits s'inscrit donc en baisse de -3,9 % sur 12 mois (-1,4 % à périmètre constant) et en recul de -3,1 % sur 6 mois (-0,7 % à périmètre constant). Le taux de capitalisation moyen des expertises ressort à 5,59 % au 31 décembre 2019, contre 5,53 % au 30 juin 2019 et 5,42 % au 31 décembre 2018.

En raison de la forte corrélation entre le taux de capitalisation et le taux d'actualisation dans le modèle des experts, le test sur la sensibilité à la variation des taux de capitalisation représente également la sensibilité à la variation du taux d'actualisation.

Ainsi, dans l'hypothèse de loyers nets d'expertise annuels de 191,1 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,59 % :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise hors droits *(en millions d'euros)*
Diminution de - 0,5 % du taux de capitalisation	+ 336,1
Hausse des loyers de + 10 %	+ 342,0
Augmentation de + 0,5 % du taux de capitalisation	(280,9)
Baisse des loyers de - 10 %	(342,0)

Tendance du risque : stable

Ce risque est un enjeu structurellement majeur pour Mercialys. La cession régulière de certains de ses actifs pour réinvestir une partie des capitaux générés dans son portefeuille de projets relutifs permet à la Société de maintenir la qualité commerciale de son portefeuille et d'en protéger la valeur.

Néanmoins, le rythme ralenti depuis 2018 des transactions sur le marché de l'immobilier commercial physique se répercute sur la capacité de la Société à rapidement et facilement arbitrer ses actifs. Une remontée modérée des taux de capitalisation a été constatée en 2018 et 2019, engendrant un impact négatif limité sur la valeur d'expertise du patrimoine.

B. Risque lié à la concurrence
Impact Fort / Probabilité Possible / Tendance Stable

Description du risque

Mercialys, de par son activité d'opérateur de centres commerciaux, capte une partie des zones de chalandise des villes dans lesquelles elle intervient. La fréquentation des centres commerciaux est donc un indicateur clé impactant à la hausse ou à la baisse les performances économiques et financières de la Société.

Dans ce contexte, des projets d'extension, de restructuration ou de construction *ex nihilo* plus ou moins structurants venant à voir le jour à moyen terme pourraient nuire de façon potentiellement significative à la fréquentation des centres commerciaux de Mercialys, particulièrement si ces projets s'intègrent dans des zones de chalandise majeures pour la Société. Cette baisse de fréquentation se traduirait par une baisse de la rentabilité des enseignes et par conséquent conduirait à terme à une pression sur les loyers facturés par la Société.

Gestion et couverture du risque

Mercialys gère ce risque au travers de deux axes majeurs :

- une politique régulière de rotation d'actifs, pouvant porter sur des cessions de sites considérés comme positionnés sur des zones commerciales plus sensibles à une intensification de la concurrence. La Société concentre ainsi progressivement son positionnement sur les zones maîtresses des villes bénéficiant de tendances démographiques et de pouvoir d'achat supérieures aux moyennes nationales ;
- une stratégie commerciale visant à renforcer ses sites *via* (i) l'installation de moyennes surfaces générant un trafic additionnel irriguant l'ensemble du centre commercial, (ii) un *mix* marchand adapté à chaque zone de chalandise, et (iii) des tests concernant la mise en œuvre de nouvelles utilisations des centres commerciaux (*coworking* et livraison de repas notamment), afin de renforcer leur ancrage dans leurs communautés.

Au travers de ces mesures, Mercialys a pu conserver une croissance régulière de la fréquentation de ses centres commerciaux sur la période 2014-2019, affichant une nette surperformance par rapport à l'indice national publié par le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC). Cette tendance favorable en termes de fréquentation s'est répercutée sur l'évolution du chiffre d'affaires des commerçants présents sur les sites détenus par la Société, qui est restée positive sur la même période, là encore en surperformance significative par rapport à l'indice national. Cette performance a pérennisé la capacité de Mercialys à afficher une croissance régulière de ses loyers à périmètre constant : + 3,1 % en 2014, + 3,4 % en 2015, + 3,4 % en 2016, + 2,6 % en 2017, + 3,7 % en 2018 et + 3,6 % en 2019.

Tendance du risque : stable

Certains projets ont pu affecter de façon localisée les tendances de fréquentation sur certains sites détenus par Mercialys. La Société ne constate en revanche pas d'intensification majeure et généralisée de la concurrence en immobilier de commerce physique sur son patrimoine. Les bonnes tendances de fréquentation sur les sites de Mercialys en 2019 prouvent une fois encore la pertinence du positionnement et amènent à considérer ce risque comme stable.

C. Risque lié aux nouveaux modes de consommation

Impact Fort / Probabilité Possible / Tendance Stable

Description du risque

La répartition par secteur d'activité des loyers de Mercialys montre une grande diversification. Au 31/12/2019, deux secteurs d'activité pèsent toutefois pour plus de 20 % des loyers contractuels en base annuelle, nommément l'équipement de la personne et les grandes surfaces alimentaires :

	31/12/2019	31/12/2018
Restauration	8,1 %	7,4 %
Santé et beauté	11,3 %	10,6 %
Culture, cadeaux et sport	14,3 %	13,4 %
Équipement de la personne	31,0 %	31,5 %
Équipement du ménage	6,4 %	6,8 %
Grandes surfaces alimentaires	26,0 %	27,5 %
Services	3,0 %	2,7 %
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**

Le risque associé aux nouveaux modes de consommation se matérialise principalement sur les éléments suivants :

- un net recul du chiffre d'affaires du secteur de l'équipement de la personne constaté de façon structurante au cours de la période 2008-2016. Après un léger rebond en 2017 (consommation mode et textile en France en progression de + 0,6 %), la tendance baissière s'est poursuivie en 2018 (- 2,9 % pour les ventes d'articles d'habillement selon l'Institut Français de la Mode) et en 2019 (- 1,2 % pour les ventes d'articles d'habillement en cumul à fin octobre 2019) ;
- une évolution des paradigmes de consommation concernant la grande distribution alimentaire, au profit des enseignes indépendantes et du *hard discount*, et avec une baisse tendancielle de la part des produits non-alimentaires dans leur chiffre d'affaires total ;
- une utilisation accrue du commerce en ligne, qui représente 9,1 % du commerce de détail en France en 2018 [(1)], avec une croissance régulière de son chiffre d'affaires.

Les deux premiers facteurs d'inflexion de la consommation peuvent peser sur la rentabilité des enseignes de textile ou alimentaires, et ainsi engendrer une pression sur les loyers de Mercialys, voire contribuer à un accroissement de son taux de vacance.

La progression du commerce en ligne peut également peser sur la rentabilité des commerçants « physiques », qui doivent mener des investissements significatifs en termes informatiques (pour développer leur distribution en ligne et améliorer leur gestion des stocks) et marketing notamment.

Gestion et couverture du risque

Mercialys anticipe le risque lié aux nouveaux modes de consommation par :

- les projets menés depuis 2015 sur la réduction des surfaces des hypermarchés, en partie celles dédiées aux produits non alimentaires, en coordination avec l'opérateur alimentaire. Ces projets ont contribué à recentrer les hypermarchés sur les produits alimentaires et sur des surfaces plus pertinentes, tout en mettant à la disposition des centres commerciaux des surfaces additionnelles, ayant permis l'installation de nombreux distributeurs spécialisés, de restaurants, etc., favorisant la croissance de la fréquentation sur ces sites ;
- l'adaptation constante de son *mix* marchand, en conservant pour objectif une diversification équilibrée des secteurs d'activité de son portefeuille, mais également l'identification des enseignes les plus pertinentes au sein de chaque secteur, notamment en termes de positionnement prix ;
- le développement de la connaissance clients, au travers d'outils de marketing permettant la mise à disposition des visiteurs d'offres et d'informations les plus adaptées à leur profil de consommation, dans une optique de fidélisation ;
- la mise en place de tests de nouvelles offres de services diversifiées (livraison de plats, cours de sport, actions caritatives, etc.) ou d'animations ou d'événements culturels destinées à consolider l'attractivité de ses centres commerciaux et compléter l'offre commerçante existante.

Tendance du risque : stable

L'obsolescence d'enseignes est une constante sur le secteur du commerce depuis une décennie et la nécessité d'adapter les centres commerciaux est un élément stratégique majeur. La concurrence du commerce en ligne est, selon Mercialys, moins prégnante sur des villes de taille moyenne, où les actifs de la Société sont positionnés, et où les visites sont récurrentes, de courte durée, et font l'objet de paniers moyens limités (rendant comparativement le coût de la livraison d'un achat sur Internet très élevé). La difficulté d'obtenir en France des autorisations d'ouverture pour des grandes surfaces alimentaires conforte par ailleurs Mercialys dans sa perception qu'accueillir des locataires alternatifs sur les surfaces d'hypermarchés serait également possible, après réduction éventuelle des métrages dédiés. Le risque est ainsi considéré comme stable.

(1) Source : Fevad.

5.2.2.2 Risques liés à l'activité

A. Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation

Impact Fort / Probabilité Probable / Tendance haussière

Description du risque

Mercialys loue les surfaces de ses galeries marchandes et de ses moyennes surfaces en majorité à des grandes enseignes nationales ou locales.

Les impacts associés à ces risques portent sur deux aspects principaux. D'une part, la rentabilité des enseignes locataires. Celle-ci peut, de façon ponctuelle, affecter négativement le taux de recouvrement ou le potentiel de réversion des loyers. Elle peut aussi, de façon plus structurelle, peser sur les revenus locatifs de Mercialys si une rentabilité insuffisante entraînait des fermetures de magasins dans les galeries détenues par la Société, dans un contexte d'arbitrages réguliers par les enseignes de leurs points de vente physiques au niveau national. D'autre part, en cas de départs d'enseignes, le taux de vacance pèse sur les revenus locatifs durant la période de recommercialisation. Celle-ci peut s'allonger lorsque des secteurs structurants du commerce connaissent des difficultés, ce qui a été observé par exemple depuis une décennie sur l'équipement de la personne en France.

En termes de diversification, en dehors du groupe Casino et du groupe H&M, aucune enseigne ne représente plus de 2 % des loyers de Mercialys. L'exposition au groupe Casino représente toutefois une part significative des loyers (27,3 % à fin 2019, 24,2 % en retraitant l'exposition de la participation de 49 % détenue par BNP Paribas REIM dans deux sociétés détenant au total 10 hypermarchés opérés sous la marque Géant), répartie principalement entre les enseignes d'hypermarchés Géant (21,5 % des loyers à fin 2019) et Monoprix (4,3 % des loyers à fin 2019). En cas d'évènements ayant des effets sur l'activité des hypermarchés Géant ou plus généralement de l'activité de Casino, les revenus locatifs et les valeurs d'actifs de Mercialys pourraient donc être impactés.

Mercialys a réalisé des transformations de surfaces d'hypermarchés sur de nombreux sites de la Société depuis 2015, en réduisant la surface et relouant les surfaces libérées par l'opérateur alimentaire au profit du centre commercial. Dans ce cadre, ainsi que le prévoient les clauses des baux engageant les deux sociétés, Casino et Mercialys échangent sur de nouvelles opérations de ce type. Dans le cadre de ces négociations, une baisse de loyer peut être accordée à l'hypermarché, les surfaces libérées devant permettre une création de valeur parallèle. Si aucun accord ne pouvait être trouvé avec le groupe Casino, celui-ci pourrait exercer sa faculté de libération de ces surfaces au moment des échéances triennales (recommercialisation) en fonction des dates des baux mentionnées ci-dessous. Mercialys étudierait alors le découpage de ces surfaces entre une offre alimentaire revue en termes d'opérateur et de format, et un accroissement des surfaces de la galerie marchande.

L'échéancier des baux des deux premiers locataires de Mercialys est présenté ci-dessous.

Échéancier des baux du groupe Casino *(principaux baux : hypermarchés, supermarchés et magasins Monoprix)*

Site	% de détention par Mercialys	Typologie	Date de début debail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Saint-Denis	100 %	Supermarché	01/2000	12/2008	bail commercial 3 - 6 - 9
Grenoble	100 %	Monoprix	02/2010	02/2022	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Saint-Étienne	100 %	Hypermarché	07/2014	06/2026	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Quimper	100 %	Hypermarché	12/2014	12/2026	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Annecy	100 %	Hypermarché	12/2014	12/2026	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Saint-Tropez	100 %	Hypermarché	12/2014	12/2026	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Aix-en-Provence	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Marseille	100 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Besançon	100 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Brest	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Nîmes	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Angers	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Lanester	100 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Niort	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Fréjus	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Narbonne	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Istres	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Le Puy	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Clermont-Ferrand	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Annemasse	100 %	Hypermarché	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Puteaux	100 %	Monoprix	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Chaville	100 %	Monoprix	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Asnières	100 %	Monoprix	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Marcq-en-Barœul	100 %	Monoprix	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Marseille Canebière	100 %	Monoprix	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Ajaccio	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Corte	60 %	Supermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Furiani	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Porto Vecchio	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Toga	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme

Échéancier des baux du groupe H&M

Site	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Grenoble	05/2010	05/2020	3 - 6 - 9 - 10
Marseille	04/2011	04/2021	3 - 6 - 9 - 10
Angers	07/2011	07/2021	3 - 6 - 9 - 10
Clermont-Ferrand	08/2013	08/2023	3 - 6 - 9 - 10
Mandelieu	01/2016	01/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Brest	02/2016	02/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Lanester	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Toulouse	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Aix-en-Provence	08/2016	08/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Besançon	12/2016	12/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Quimper	05/2017	05/2029	3 - 6 - 9 - 12
Morlaix	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Narbonne	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Nîmes	08/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme

Gestion et couverture du risque

Mercialys limite le risque d'insolvabilité et le risque lié à des fermetures de chaînes d'enseignes en premier lieu au travers de la diversification de son *mix* de locataires, qui est de nature à limiter l'impact d'une résiliation à une échéance triennale.

Par ailleurs le risque lié à d'éventuelles difficultés rencontrées par les enseignes alimentaires du groupe Casino présentes sur ses sites doit être mis en perspective avec les options de relocation qui découleraient de la mise à disposition de surfaces devenues vacantes. La demande de surfaces alimentaires reste en effet forte en France, dans un contexte où les autorisations d'ouverture de nouvelles surfaces sont limitées.

Mercialys a également mis en place des procédures visant à limiter le risque de contrepartie enseignes, *via* notamment :

- une analyse détaillée des réalisations sur le plan locatif par rapport au budget, effectuée mensuellement entre la Direction administrative et financière, la Direction de l'asset management et la Direction de la commercialisation. Les conclusions sont présentées en Comité managérial et donnent lieu à des plans d'action spécifiques ;
- lors des *business plans* d'actifs réalisés annuellement, une analyse du taux d'effort (rapport entre le montant TTC du loyer, des charges incluant les fonds marketing et des travaux refacturés au commerçant et son chiffre d'affaires TTC) par lot est réalisée. Toute évolution qui ne serait pas en ligne avec les taux habituellement constatés pour telle ou telle activité fait l'objet d'une étude dédiée du contexte de l'enseigne et du locataire. Les conclusions et précisions sont ensuite prises au cas par cas par les équipes de Commercialisation et d'Asset management ;
- la fixation des loyers sur une base essentiellement fixe (97,6 % des loyers contractuels en base annualisée de Mercialys sont fixes ou intègrent un loyer minimum garanti au 31/12/2019) ;
- des procédures opérationnelles très régulières relatives au suivi et au recouvrement des loyers, menées conjointement entre les services de Gestion locative, l'Asset management, la Commercialisation et la Direction administrative et financière.

Parallèlement, Mercialys anticipe le risque de recommercialisation *via* :

- le suivi étroit du taux de vacance et des actions de recommercialisation associées. La qualité des enseignes choisies est un facteur véritablement déterminant, avec une attention toute particulière portée à leur santé financière, à la pertinence de leur offre par rapport aux besoins de la zone de chalandise, à leur caractère localement différenciant, et à leur complémentarité par rapport au *mix* marchand déjà existant ;
- la mise en place d'une équipe de Commercialisation spécialisée (i) par zone géographique, ce qui entraîne une connaissance approfondie des actifs, des zones de chalandises et des commerçants locaux et (ii) par typologie de surfaces, les besoins et contraintes des enseignes de moyenne surface étant significativement différentes de celles des boutiques. Cette équipe est épaulée par l'Asset management, qui veille notamment à l'équilibre financier des négociations, dans le cadre élargi de la rentabilité visée par centre commercial ;
- la stratégie de rotation d'actifs. Mercialys analyse régulièrement le positionnement de l'ensemble de ses actifs au sein de leur zone de chalandise, et la capacité à conserver l'attractivité forte d'un centre commercial au sein de cette zone sur le long terme est l'un des critères pouvant entraîner l'arbitrage d'un site.

Tendance du risque : haussière

La consommation en France demeure bien orientée sur un cycle à moyen terme, la demande sous-jacente pour des surfaces commerciales de qualité comme celles de Mercialys étant résiliente et la duration du portefeuille de baux participant à la sécurisation des revenus locatifs de la Société. Le système de propriété commerciale en France, au travers du droit au bail, constitue également une protection forte pour le bailleur. Cependant, les investissements devant être consentis par les enseignes au titre de leur stratégie marketing et digitale, face notamment à la concurrence d'opérateurs en ligne, pèse sur leur rentabilité, voire sur leur pérennité. Par ailleurs, les difficultés constatées sur le long terme sur le secteur du textile ne faiblissent pas. Enfin les cessions de fonds de commerce réalisés par le groupe Casino au titre de son enseigne d'hypermarchés Géant, montrent que celle-ci peut être considérée comme moins stratégique par ce dernier et entraîner des effets potentiellement significatifs sur les revenus locatifs de Mercialys. Ainsi, si le taux de recouvrement et le taux de vacance restent sur des niveaux satisfaisants pour la Société, le risque est estimé en hausse.

B. Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine

Impact Fort / Probabilité Possible / Tendance Stable

Description du risque

En tant que société foncière, le risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine peut se matérialiser pour Mercialys dans différents cadres, notamment lors :

- de l'exploitation de ses centres (vol, attentat, agression, etc.) ;
- d'opérations de travaux réalisées sur ses centres (chute, blessure, etc.) ;
- d'activités de certains preneurs qui peuvent altérer la qualité des sols, des eaux souterraines, la structure des bâtiments *via* les installations en toiture, et donc occasionner une dépréciation des actifs en raison de la pollution ou de la dégradation associée ;
- d'événements météorologiques extrêmes ou à la présence de parasites (termites, mérules, etc.) qui peuvent dégrader la structure du bâtiment.

En cas de survenance, ce risque pourrait avoir des conséquences significatives d'ordre juridique et réputationnel pour la Société.

Gestion et couverture du risque

Plusieurs types d'actions sont menés pour gérer ce risque :

- des procédures de sécurité sont mises en place et revues régulièrement sur l'ensemble des centres, en coordination avec le *Property manager* de Mercialys. Les prestataires associés à ces procédures sont audités annuellement par le *Property manager*, et en cas de résultats jugés insatisfaisants par celui-ci, des actions correctives sont mises en œuvre, sous peine de résiliation du contrat. Mercialys procède par ailleurs à des audits de sécurité et veille à la mise en place de mesures correctrices par le *Property manager* le cas échéant ;
- des procédures de gestion de crise sont disponibles et testées régulièrement. Les commerçants sont également sensibilisés par les équipes du *Property management* sur ces thématiques ;
- le *Property manager* s'assure de la conformité réglementaire des activités des locataires ;
- le *Property manager* veille, en coordination avec Mercialys, à la mise en œuvre de mesures de maintenance préventive des bâtiments dans le cadre des Plans Pluriannuels de travaux, et à la réalisation de travaux suite à des événements particuliers (phénomènes météorologiques par exemple) afin de garantir la sécurité du public ;
- les centres commerciaux de Mercialys sont régulièrement audités par les ingénieurs « prévention incendie » des assureurs, selon des priorités annuelles, déterminées notamment en fonction de l'importance des actifs (tous les sites sont audités au moins une fois tous les 5 ans). Les rapports des ingénieurs prévention des assureurs sont communiqués après chaque expertise sur site, accompagnés de recommandations qui font l'objet d'un suivi commun entre Mercialys et la Direction des assurances du groupe Casino, dans le cadre de la Convention de Prestations de Services conclues entre les deux sociétés ;
- enfin, Mercialys dispose de couvertures *via* ses différentes polices d'assurance, celles-ci étant calibrées au regard du coût de reconstruction des actifs et des pertes d'exploitation qui pourraient intervenir en fonction des différents scénarios envisagés.

Tendance du risque : stable

La sécurité du public accueilli sur les centres commerciaux de Mercialys fait partie de la responsabilité de base de la Société, qui met en œuvre tous moyens pour assurer le plus haut niveau de sécurité aux visiteurs. La Société apporte donc une vigilance toute particulière, notamment dans un contexte de terrorisme international (le plan Vigipirate étant en statut « sécurité renforcée, risque attentat » à fin 2019) et de mouvements sociaux. Par ailleurs, l'entretien régulier du patrimoine permet d'assurer la pérennité d'exploitation. Enfin, les garanties offertes par les contrats d'assurance en cours sont évaluées comme étant bien calibrées au regard des dommages pouvant être subis par la Société. Ce risque est donc considéré comme stable.

C. Risque lié aux acquisitions et constructions
Impact Fort / Probabilité Possible / Tendance Stable

Description du risque

Dans le cadre de son modèle de croissance, Mercialys met en œuvre une stratégie dynamique de rotation d'actifs, au travers de laquelle des actifs présentant une exposition géographique et un potentiel de croissance jugés non optimaux sont cédés, afin de financer le portefeuille de projets de développement de la Société, ou des acquisitions d'actifs.

En effet, depuis son introduction en Bourse en 2005, Mercialys n'a pas construit de sites « *greenfields* » (soit des sites *ex nihilo*), et aucun projet de cet ordre ne fait partie de son portefeuille actuel de projets. Celui-ci comporte des restructurations de surfaces existantes, des extensions, et des projets mixtes sur des sites de centre-ville. Les éventuelles démolitions et constructions relatives à ces projets sont menées au travers de différentes typologies de contrats : maîtrise d'ouvrage déléguée ou en direct, contrat de promotion immobilière, etc. Ces structurations entraînent des niveaux de responsabilité juridique et de risques financiers divers, ceux-ci portant notamment sur l'exposition ou non à des dépassements budgétaires de travaux ou à l'impact de délais dans la livraison de l'ouvrage.

Par ailleurs, Mercialys peut acquérir des actifs sur le marché, ou *via* la Convention de Partenariat conclue avec le groupe Casino. À ce titre, la Société peut être exposée aux conséquences de diligences incomplètes au moment de l'acquisition, entraînant des conséquences notamment fiscales ou financières.

Enfin, que ce soit au travers de la mise en œuvre de projets ou d'acquisitions, Mercialys est exposée au risque constructif en propre, une fois les garanties décennales expirées. Ce risque implique la nécessité de réaliser, le cas échéant, des travaux coûteux pour une remise aux normes ou une réhabilitation de l'actif pour en assurer une exploitation dans de bonnes conditions. Une perte d'exploitation peut représenter un coût additionnel dans ce cadre.

Gestion et couverture du risque

En tant que donneur d'ordre dans le cadre de projets gérés par des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, Mercialys mène des contrôles et des audits de façon régulière, visant à s'assurer :

- du suivi budgétaire et financier : outre la gestion courante entre l'Asset management et la Maîtrise d'ouvrage déléguée au travers de points réguliers sur le déroulement des projets, des *post mortem* sont réalisés sur les projets livrés de l'année précédente, dont l'objectif est de s'assurer que tous les dépassements de coûts sont bien justifiés (demande du donneur d'ordre et changements de programme ou contrainte non anticipée). Les chiffrages sont réalisés par des économistes indépendants sur les projets les plus significatifs ;
- du suivi opérationnel et technique : des points réguliers sont réalisés entre les équipes d'Asset management et la Maîtrise d'ouvrage déléguée afin de s'assurer du bon déroulé et suivi du cahier des charges ;
- du suivi du respect du risque lié à la santé et à la sécurité : bien que Mercialys ne porte pas la responsabilité directe en cas d'incident sur les chantiers, il existe un risque d'image avec impact financier. Ce risque est géré à la fois par Mercialys et la Maîtrise d'ouvrage déléguée au travers de la nomination d'un coordinateur en matière de sécurité et de protection de la santé. Ce dernier est désigné afin d'orchestrer sous l'angle de la sécurité les activités des différentes entreprises. À noter que sa présence ne décharge pas le maître d'ouvrage des responsabilités légales. Mercialys, quant à elle, s'assure d'un passage régulier de ses équipes sur les chantiers en cours et des alertes en cas d'incident sont remontées directement à la Maîtrise d'ouvrage déléguée et transmise à Mercialys.

Lors des process d'acquisitions, Mercialys mène des audits sur les actifs ou sociétés détenant les actifs, sur les aspects immobiliers, fiscaux, comptables et juridiques, afin de circonscrire le risque de surévaluation du prix d'achat. Ces audits sont menés par des conseils externes (avocats, fiscalistes, notaires notamment), et coordonnés par les services internes de la Société (Juridique *corporate*, Juridique immobilier, Direction administrative et financière et Asset management).

Enfin, une fois les garanties décennales échues sur les sites acquis ou ayant fait l'objet de développements, Mercialys s'assure, tout au long de la vie des actifs, de leur correct entretien au travers du Plan Pluriannuel de travaux, ce qui permet de garantir la sécurité de l'exploitation des centres commerciaux, et de répartir de façon équilibrée les dépenses d'investissements nécessaires pour en assurer la pérennité.

Tendance du risque : stable

La mise en œuvre du portefeuille de projets de développement de Mercialys évolue sur des paramètres comparables à la tendance historique. La Société a renforcé ses compétences juridiques sur le montage de projets mixtes au 4e trimestre 2019, et fait par ailleurs appel à des conseils juridiques et fiscaux reconnus pour l'accompagner sur ses projets de développements et d'acquisitions. Des partenariats avec des promoteurs de premier rang sont également étudiés et participent à la bonne maîtrise de ce risque. Celui-ci est ainsi estimé stable.

D. Risque lié aux prestataires et fournisseurs
Impact Modéré / Probabilité Probable / Tendance Baissière

Description du risque

Pour mener à bien sa gestion courante, ainsi que ses projets de développement, Mercialys fait appel à des prestataires extérieurs. Ces prestataires se dénombrent en centaines, participant aux frais de structure qui se sont élevés en 2019 à 16,5 M€ et en 2018 à 17,8 M€.

Une potentielle défaillance de l'un ou plusieurs d'entre eux pourrait avoir un effet perturbateur sur le déploiement de la stratégie et la continuité des opérations de Mercialys, notamment dans un contexte de réintégration progressive de certaines prestations jusqu'ici externalisées.

Mercialys recourt notamment à des systèmes informatiques et des logiciels comptables et de gestion, ce qui pourrait entraîner des perturbations si les fournisseurs de ces services (vendeurs de solutions, hébergeurs et consultants *IT*) venaient à rencontrer des difficultés en ce qui concerne la sécurité, la maîtrise et la récupération des données appartenant à Mercialys.

Par ailleurs, du fait de la structure organisationnelle historique de Mercialys, les prestations réalisées par des entités du groupe Casino représentent toujours à ce stade près de 12 % des frais de structure de Mercialys, ce qui entraîne pour la Société une concentration du risque lié aux prestataires et fournisseurs.

Pour rappel, le groupe Casino fournit des services à Mercialys dans le cadre des accords suivants conclus entre les deux groupes :

- la Convention de Prestations de Services, au travers de laquelle certaines fonctions support de Mercialys restent à ce jour assurées par des équipes du groupe Casino ;
- la Convention de Partenariat, au travers de laquelle Mercialys bénéficie si elle le souhaite d'un accès privilégié aux opérations de promotion d'actifs d'immobilier commercial conduites par le groupe Casino ;
- les mandats de gestion technique et administrative et de gestion locative conclus avec Sudeco, filiale du groupe Casino ;
- le contrat-cadre non exclusif au titre de la Maîtrise d'ouvrage déléguée conclu avec une autre filiale du groupe Casino.

Enfin, du fait de la multitude de prestataires auxquels elle recourt, Mercialys reste exposée, bien qu'elle mette en place toutes les diligences nécessaires sur ce point, aux risques liés au non-respect du Règlement Général pour la Protection des Données (RGPD) par un ou plusieurs d'entre eux, voire à des risques liés au non-respect des principes de l'éthique et de la déontologie professionnelle.

Gestion et couverture du risque

Mercialys se prémunit contre les risques liés à ses fournisseurs en ayant tout d'abord recours principalement à des prestataires bénéficiant d'une solide réputation et position de place. Ceci lui permet de s'adosser à des *leaders* sur leurs marchés respectifs, tout particulièrement en ce qui concerne ses logiciels comptables et de gestion. Les outils utilisés sont en effet élaborés par des acteurs majeurs du marché (Microsoft, Sopra et SAP notamment), dont la pérennité n'est pas remise en question à ce jour.

Outre le fait que Mercialys ait intégré dans ses contrats des clauses relatives au respect du règlement RGPD et de l'éthique des affaires, la collaboration avec des acteurs établis permet de renforcer ces aspects. En effet, du fait des obligations légales qui incombent généralement à ces groupes sur ces points, ces derniers ont généralement mis en place les procédures et investissements nécessaires à leur propre conformité réglementaire. Mercialys reçoit par ailleurs, notamment dans le cadre de l'externalisation de ses activités de gestion immobilière, de gestion technique et administrative, des reportings réguliers de son prestataire Sudeco relatifs aux audits fournisseurs qu'il mène pour le compte de Mercialys.

Concernant plus spécifiquement les relations de prestations avec le groupe Casino, le risque associé est géré au travers :

- de contrôles réguliers aléatoires appuyés par des *benchmarks* et consultations de marché ;
- un engagement contractuel du prestataire à la poursuite des mandats de gestion technique et administrative et de gestion locative jusqu'au 31 décembre 2022. Si le mandataire devait faire défaut ou dénoncer ces mêmes contrats avant cette échéance, Mercialys s'est assurée en 2019 de sa capacité à mandater des prestataires alternatifs sur des conditions tarifaires globalement comparables (6,5 M€ versés au titre de 2019 et 6,3 M€ au titre de 2018)
- de l'internalisation progressive d'une partie des fonctions support jugée sensible par l'entreprise :
  - les prestations relatives au *fund management*, au développement immobilier et au juridique immobilier ont pris fin au 31 décembre 2019 ;
  - les prestations relatives à l'informatique et au contrôle de gestion immobilier se termineront au 30 juin 2020 après 12 mois de préavis ;
  - la prestation relative au support sur les ressources humaines prendra fin au 31 décembre 2020 après 12 mois de préavis.

Dès lors, la facturation au titre de la Convention de Prestations de Services est estimée à 1,3 M€ pour 2020, alors qu'elle s'est élevée à 2,0 M€ en 2019 et à 2,1 M€ en 2018.

Concernant les aspects relatifs aux constructions effectuées dans le cadre des restructurations ou extensions, le contrat-cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée conclu avec le groupe Casino n'est pas exclusif. Mercialys peut donc avoir recours à de multiples prestataires au niveau national, là encore sur la base de conditions tarifaires comparables. Sur l'exercice 2019, Mercialys n'y a eu recours que de manière non significative.

Par ailleurs, bien que la Convention de Partenariat se poursuive à date jusqu'au 31 décembre 2020, Mercialys est en capacité de réaliser des projets en dehors de cette convention, la part des projets dépendant uniquement du foncier détenu par Mercialys représentant, au 31 décembre 2019, près des deux tiers de son portefeuille de projets.

Tendance du risque : baissière

Le risque lié à la concentration des fournisseurs et aux défaillances éventuelles de ces mêmes prestataires est estimé en baisse.

Les diligences mises en œuvre par Mercialys depuis 2017 pour s'assurer du respect par sa chaîne de valeur des principes notamment de la déontologie professionnelle et de la sécurité des données personnelles constituent un élément modérateur.

Par ailleurs, le plan de réinternalisation et de diversification progressive de la gestion des fonctions support diminue significativement et régulièrement l'exposition de Mercialys à ses premiers fournisseurs dont en particulier le groupe Casino.

5.2.2.3 Risques liés à la situation financière

A. Risque portant sur les taux d'intérêt, le coût de la dette, la liquidité et le financement

Impact Fort / Probabilité Probable / Tendance Haussière

Description du risque

L'année 2019 est restée marquée par un contexte de taux d'intérêt toujours historiquement bas. Une remontée graduelle ou plus prononcée des taux engendrerait potentiellement un accroissement du coût de financement de la Société, soit au travers du coût de la dette déjà existante, soit au travers d'éventuelles opérations de refinancement.

Par ailleurs, les *spreads* obligataires de Mercialys se sont écartés sensiblement des niveaux constatés sur les instruments financiers des grandes foncières françaises. Cette tendance a pu matérialiser une perception, par les investisseurs, d'un risque associé à la concentration de l'exposition locative sur le groupe Casino et aux problématiques financières de ce dernier, actionnaire à 25 % de Mercialys.

La situation financière de Mercialys à fin 2019 fait ressortir les éléments suivants :

Endettement financier *(en millions d'euros)*	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Trésorerie	72,0	377,0
Dette financière brute [(1)]	(1 445,2)	(1 855,2)
Dette financière nette	**(1 373,2)**	**(1 478,2)**

(1) Dont variation de juste valeur de la dette financière, valeur nette comptable des primes et frais d'émission obligataire, et juste valeur des produits dérivés adossés aux emprunts obligataires.

Au 31 décembre 2019, le montant de la dette tirée par Mercialys s'élève à 1 450 M€ et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal total de 750 M€, rémunérée à un coupon fixe de 1,787 %, avec une échéance en mars 2023 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 M€, rémunérée à un coupon fixe de 1,80 %, avec une échéance en février 2026 ;
- un placement privé obligataire, d'un montant nominal de 150 M€, rémunéré à un coupon fixe de 2,00 %, avec une échéance en novembre 2027 ;
- 250 M€ d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen légèrement négatif.

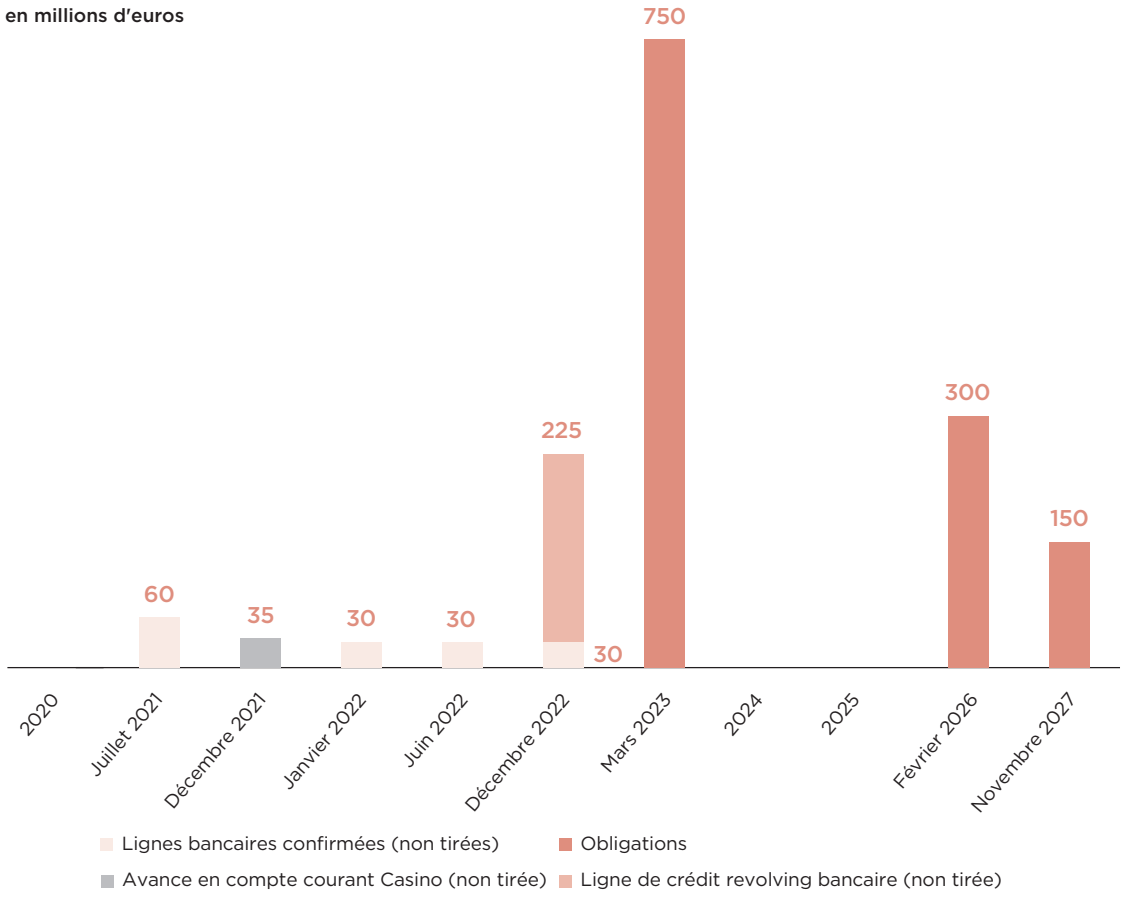
La maturité moyenne de la dette tirée s'élève à 3,8 ans au 31 décembre 2019, pratiquement stable par rapport au 31 décembre 2018 (3,7 ans).

Mercialys dispose, par ailleurs, de ressources financières non tirées à hauteur de 410 M€ lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit *revolving* bancaire de 225 M€ à échéance décembre 2022. La marge sur EURIBOR est de 125 pb ; lorsqu'elle n'est pas tirée, cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40 % de la marge (pour une notation BBB) ;
- cinq lignes bancaires confirmées pour un montant total de 150 M€, de maturité comprise entre juillet 2021 et décembre 2022. La marge sur EURIBOR est inférieure à 100 pb pour 4 d'entre elles et égale à 100 pb pour la cinquième (pour une notation BBB) ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 M€, à échéance au 31 décembre 2021, dont le coût de non-utilisation ressort à 40 % de la marge.

De plus, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 M€ mis en place au 2nd semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 250 M€ (encours au 31 décembre 2019).

Ci-dessous l'échéancier de la dette obligataire du groupe au 31 décembre 2019 et les ressources financières non tirées (hors billets de trésorerie) :



La situation financière de Mercialys montre par ailleurs un respect des covenants contractuels.

Le ratio d'endettement (LTV : *Loan To Value*) ressort en effet bien en-dessous des covenants contractuels (compris entre un LTV inférieur à 50 % et 55 % en fonction des lignes de crédit).

Loan To Value *(en millions d'euros)*	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Dette financière nette	(1 373,2)	(1 478,2)
Valeur d'expertise hors droits des actifs	3 479,3	3 621,2
***Loan To Value* (LTV)**	**39,5 %**	**40,8 %**

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 59,7 M€ au titre de 2019 (64,4 M€ en 2018), la valeur du patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.

Le ratio d'ICR (ICR : *Interest Coverage Ratio*) s'établit lui à 7,4x, bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2).

Interest Coverage Ratio *(en millions d'euros)*	**31/12/2019**	**31/12/2018**
EBITDA	163,0	157,8
Coût de l'endettement financier net	(22,0)	(31,3)
***Interest Coverage Ratio* (ICR)**	**7,4x**	**5,0x**

Gestion et couverture du risque

Dans le cadre de la gestion du coût de sa dette, Mercialys pilote de manière dynamique sa politique de couverture de taux. Celle-ci vise à :

- conserver un taux de couverture optimal et respecter une structure de la dette satisfaisant ses engagements bancaires. Le montant de la dette à taux fixe s'établit ainsi à 86 % au 31 décembre 2019 contre 55 % demandé par les engagements de la documentation bancaire. Dans le cadre de la notation financière établie par l'agence Standard & Poor's (actuellement fixée à BBB/perspective négative), Mercialys adopte par ailleurs une stratégie prudente en préservant une marge de manœuvre significative sur le ratio de couverture des frais financiers par l'EBITDA (ICR) qui est ressorti à 7,4x au 31 décembre 2019, contre > 2x requis par le covenant bancaire ;
- limiter le risque sur des instruments de couverture. Mercialys a défini une liste d'instruments qu'elle s'autorise à mettre en place compte tenu de leur profil de risque associé et des contraintes de la comptabilité de couverture ;
- anticiper les impacts des variations de taux d'intérêt. Cette anticipation s'effectue non seulement par la mise en place d'une veille régulière à destination de la Direction générale des informations traitant des évolutions des politiques monétaires de la FED et de la BCE ainsi que des marchés financiers, mais aussi par les tests de sensibilité réalisés a minima annuellement entre le taux d'intérêt et le coût de la dette.

Par ailleurs, le dispositif de gestion du risque sur les taux d'intérêt prévoit également :

- de limiter le choix des contreparties bancaires. Mercialys ne traite qu'avec des banques de premier plan ;
- d'être en mesure de faire preuve d'une réactivité forte en cas de variations significatives des taux d'intérêt compte tenu de la modélisation quotidienne de l'ensemble du portefeuille de Mercialys en *mark-to-market*. Les outils de modélisation externes sont immédiats. La société Forex, en tant que valorisateur externe, réalise des reportings sur l'ensemble du portefeuille et sur le risque de contrepartie. Des tests avec modélisation à la juste valeur de la dette en fonction des taux sont réalisés trimestriellement.

Le risque de hausse des taux d'intérêt doit être analysé dans le cadre de la politique de couverture mise en place par Mercialys au travers d'instruments financiers dérivés. La sensibilité du résultat avant impôt de la Société à une variation des taux reste significative :

Critères de sensibilité	**Impact en résultat avant impôt** *(en milliers d'euros)*
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	(4 478)
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	4 167

Tendance du risque : haussière

Ce risque est un enjeu structurellement majeur pour Mercialys et est estimé en hausse. Des anticipations de remontée des taux pourraient en effet impacter négativement à la fois le coût de sa dette existante et les opérations de refinancement qui pourraient être menées à l'avenir. Par ailleurs, bien que les instruments financiers de Mercialys ne soient pas liés à la situation du groupe Casino, il apparaît que les *spreads* obligataires de Mercialys peuvent se montrer volatiles selon les nouvelles concernant cet actionnaire et locataire majeur, engendrant potentiellement des conditions de crédit moins favorables. Un suivi étroit et une couverture de la dette adaptable aux possibles variations des taux d'intérêt sont toutefois en place, la solidité financière de Mercialys et la gestion dynamique de sa politique de couverture participant activement à la maîtrise de ce risque.

5.2.3 Risques liés à l'évolution de la stratégie de l'actionnaire de référence

Mercialys est une société constituée en 1999 par le groupe Casino. En 2005, dans une volonté de gestion plus active et de valorisation de son patrimoine immobilier, le groupe Casino a transféré à Mercialys une partie de ses actifs immobiliers situés en France, et introduit Mercialys en Bourse sur Euronext Paris. Cet apport partiel d'actifs à Mercialys a porté sur un ensemble de murs de grandes surfaces spécialisées et de galeries marchandes situées sur des sites ancrés par des hypermarchés et supermarchés du groupe Casino, ainsi que des cafétérias et quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes loués à des tiers.

L'introduction en Bourse de Mercialys, effectuée dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne, a marqué le début d'une réduction progressive, au fil des années, de la participation du concert constitué de M. Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle, au capital de Mercialys.

Sur la base de la déclaration AMF220C0427 effectuée par cet actionnaire en date du 31 janvier 2020, ledit concert détiendrait 29,95 % du capital de Mercialys (directement et par assimilation) et 25,48 % de ses droits de vote en date du 24 janvier 2020.

Du fait de l'historique de Mercialys, il demeure un certain nombre de relations contractuelles établies entre Mercialys et le groupe Casino. Celles-ci sont détaillées au chapitre 6, § 6.2, p. 298 et suivantes.

Les risques jugés prioritaires pouvant se matérialiser du fait des relations existantes entre Mercialys et le groupe Casino sont ventilés, quant à eux, par catégorie dans le présent chapitre 5, conformément à la méthodologie de l'ESMA, avec la répartition ci-dessous :

- **Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation** (traité au point 5.2.2.2.A) : ici figurent les éléments relatifs à l'exposition locative de Mercialys au groupe Casino (27,3 % des loyers annualisés à fin 2019, 24,2 % d'exposition économique en retraitant les hypermarchés codétenus avec BNP Paribas REIM) et à l'impact potentiel sur les loyers, les valeurs d'actifs et les ratios financiers, d'évolutions du positionnement de Casino sur ses enseignes Géant et Monoprix ;
- **Risque lié aux prestataires et fournisseurs** (traité au point 5.2.2.2.D) : ici sont situés les éléments relatifs à la structure organisationnelle de Mercialys, notamment au fait que des entités du groupe Casino assurent toujours à ce jour certaines fonctions support pour Mercialys dans le cadre d'une Convention de prestation de service, dont le coût représente près de 12 % des frais de structure de la Société à fin 2019. Les mandats de gestion technique et administrative et de gestion locative existant entre les deux entités sont également abordés ;
- **Risque portant sur les taux d'intérêt, le coût de la dette, la liquidité et le financement** (traité au point 5.2.2.3.A) : ici est expliqué l'impact négatif sur les *spreads* obligataires de Mercialys que peuvent avoir certaines nouvelles concernant le groupe Casino, pouvant dès lors avoir un impact sur les potentielles opérations de refinancement à venir de la Société. À noter que l'avance en compte courant de 35 M€ existant entre Mercialys et le groupe Casino au 31 décembre 2019 (vs. 50 M€ précédemment) n'a pas fait l'objet d'un tirage par Mercialys à cette date.

5.2.4 Risques juridiques

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers dans lesquels sont ou seront exploitées des galeries marchandes, Mercialys est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, les règles de droit commun relatives à l'attribution de permis de construire, ainsi que de nombreuses autres réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.

Toute modification substantielle de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme cela est usuellement le cas pour les propriétaires de centres commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

5.2.4.1 Risques liés à la réglementation sur les baux commerciaux

La Société est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Certaines stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la marge de manœuvre dont disposent les propriétaires afin d'ajuster les loyers en fonction des conditions du marché.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer à la réglementation. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel »), publiée au *Journal Officiel* le 19 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au *Journal Officiel* le 5 novembre 2014, ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

Les modifications d'ordre public ont été intégrées aux baux commerciaux conclus ou renouvelés par Mercialys depuis l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

5.2.4.2 Risques liés à la réglementation en matière d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'exploitation des centres commerciaux

L'activité de la Société est soumise aux règles d'urbanisme, et notamment au régime des autorisations d'exploitation commerciale. Outre les sanctions administratives en cas de non-respect de ce régime (mise en demeure sous astreinte, par le Préfet, de ramener la surface commerciale concernée à l'autorisation accordée et décision préfectorale de fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement sous astreinte, jusqu'à régularisation effective), des sanctions pénales peuvent être prononcées.

Par ailleurs, en tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies. Le maire n'autorise ainsi l'ouverture de l'établissement par arrêté qu'après avis positif de la Commission de sécurité suite à une visite de réception effectuée par cette dernière. Par ailleurs, la Commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé. En cas d'infraction à la réglementation, la fermeture du site peut être décidée par le maire ou par le préfet.

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme ou aux exigences de sécurité mises à la charge des établissements recevant du public, entraînant un accroissement des restrictions ou des contraintes en matière de développement de ces centres commerciaux, pourrait limiter les possibilités et les perspectives de croissance de la Société. À l'inverse, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance des permis de construire ou d'autorisation de construire (autorisation d'exploitation commerciale) pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux centres commerciaux.

5.2.4.3 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC depuis le 1er novembre 2005 et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné, notamment, par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

En outre, en application de la loi de finances rectificative pour 2006, le régime fiscal des SIIC est également conditionné à la non-détention, par une ou plusieurs personnes agissant de concert, de 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société ; cette condition s'appréciant de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Le non-respect de ce plafond de détention à compter du 1er janvier 2010, au titre d'un exercice, est susceptible d'entraîner l'imposition de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice concerné. Depuis la date d'application de ces dispositions, la participation du groupe Casino est toujours demeurée en dessous de ce seuil.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

5.2.5 Risque relatif à l'épidémie de coronavirus (covid-19)

Cette information ne fait pas partie du rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration du 12 février 2020.

Le début d'année 2020 est marqué par un contexte d'incertitude majeure lié à l'épidémie de coronavirus (covid-19). Celle-ci a d'abord impacté l'économie chinoise, à laquelle les résultats de Mercialys, qui n'a aucune implantation en dehors de France, ne sont pas exposés directement. L'extension de la pandémie au reste du monde, en particulier en Europe et en France, a ensuite conduit au mois de mars le gouvernement français à décréter la fermeture de tous les commerces non-indispensables à compter du 15 mars et jusqu'au 15 avril 2020. L'arrêté gouvernemental autorise toutefois la poursuite de l'activité des commerces essentiels, parmi lesquels figurent des enseignes locataires de Mercialys : l'alimentaire (tout format, produits frais comme congelés), la mobilité (équipement, entretien et réparation de véhicules, carburant), l'information (équipement et entretien de matériel informatique et de communication), la santé (pharmacies, parapharmacies, services funéraires), l'hygiène (blanchisseries, teintureries), la presse (journaux, papeterie), le tabac, la construction (quincailleries, commerce de matériaux au détail) et les financements (réseaux bancaires et d'assurance).

Outre ces fermetures, le gouvernement français a décrété le 16 mars 2020 des mesures de confinement de la population au niveau national, pour une durée de 15 jours. La fréquentation des sites de Mercialys est lourdement affectée par cette décision de santé publique. Les baux conclus par la Société intègrent un loyer minimum garanti ou un loyer sans clause variable de façon très largement majoritaire (97,6% de la masse locative annualisée), ce qui apparait défensif pour la préservation des revenus de la Société. Néanmoins, une poursuite de cette crise sanitaire pourrait affecter la solvabilité des enseignes et par extension la capacité de recouvrement de Mercialys. De plus, les résultats pourraient refléter des mesures d'accompagnement ciblées qui ne peuvent être chiffrées à ce jour. Il en résulte qu'il est impossible, à la date du dépôt du présent Document d'enregistrement universel, de quantifier l'impact de cette crise du coronavirus sur la performance, les résultats et les objectifs 2020 de la Société. Les objectifs communiqués lors de la publication des résultats 2019 en février 2020 sont ainsi caducs et seront actualisés lorsque les perspectives sur le contexte sanitaire pourront être éclaircies.



469 M€
Portefeuille de projets à horizon 2020-2026

26,7 M€
Loyers additionnels potentiels

26
Nombre d'actifs concernés par ces projets

6

ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

6.1 Organisation opérationnelle 298

6.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino 298

6.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino 299

6.2.2 Convention de partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon 299

6.2.3 Activités de gestion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée 300

6.2.4 Convention de prestations de services avec Casino 302

6.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino 303

6.2.6 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino 303

6.2.7 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon 304

6.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis 304

6.2.9 AFUL 304

6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys 305

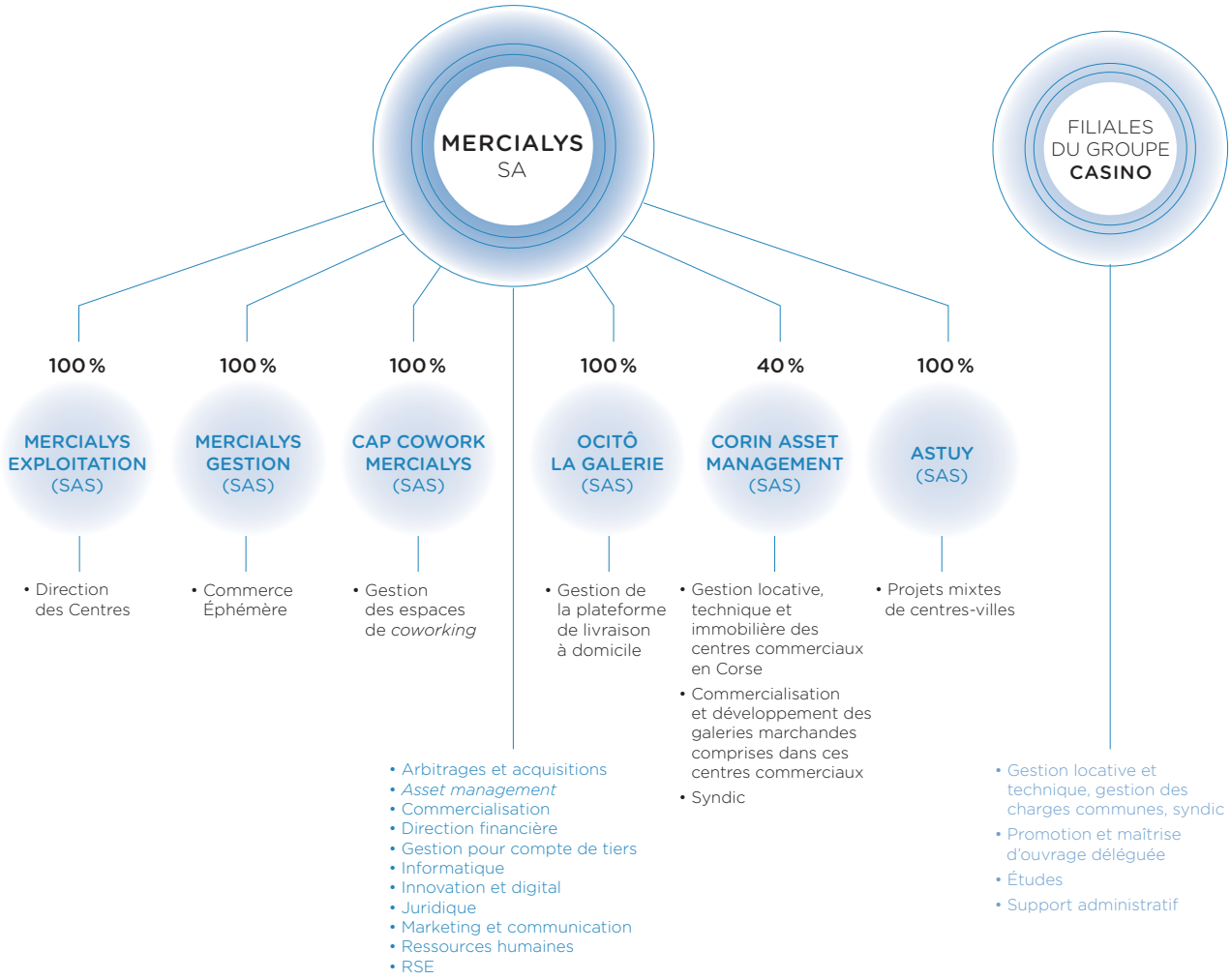
6.3.1 Filiales 306

6.3.2 Participations 309

6.1 Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite succinctement au chapitre 4, p. 213 et suivantes, et au chapitre 5, p. 273 et suivantes.

L'organigramme ci-dessous présente de façon synthétique la structure opérationnelle du groupe Mercialys, ainsi que les principales relations existantes (hors baux) avec des sociétés du groupe Casino.



6.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino

Mercialys entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du groupe Casino. La Société a conclu avec plusieurs entités du groupe Casino diverses conventions portant sur :

- un accès privilégié aux opérations de promotion d'actifs d'immobilier commercial conduites par le groupe Casino (hors magasins alimentaires) et entrant dans le cadre de l'activité de la Société (cf. § 6.2.2, p. 299 et 300) ;
- des activités de gestion locative immobilière, des activités de gestion technique et d'administration de ses biens, des activités de syndic et de maîtrise d'ouvrage déléguée (cf. § 6.2.3, p. 300 et 301) ;
- des services administratifs et financiers (cf. § 6.2.4, p. 302) ;
- des prestations de conseil pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux (cf. § 6.2.8, p. 304).

Les principales conventions conclues par la Société avec Casino, Guichard-Perrachon ou des sociétés du groupe Casino sont présentées ci-dessous.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 11 février 2015, le Conseil d'administration, dans le cadre du renforcement de la gouvernance de Mercialys, a autorisé la mise en place d'une procédure pour les conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys et les parties liées (cf. chapitre 4, § 4.1.6.1, p. 230).

Lors de sa réunion du 12 décembre 2019, le Conseil d'administration a mis à jour la charte relative aux

conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys et les parties liées, afin d'y intégrer une procédure de détermination et d'évaluation des conventions courantes conclues par Mercialys, pour répondre aux exigences de la loi « Pacte » du 22 mai 2019.

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

- la Convention de partenariat (cf. § 6.2.2, p. 299 et 300) ;
- la Convention d'avance en compte courant (cf. § 6.2.5, p. 303) ;
- les contrats de licence de marques (cf. § 6.2.6 et 6.2.7 p. 303 et 304) ;
- la Convention de prestation de conseil du 23 mars 2015 avec L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis (cf. § 6.2.8, p. 304) ;

Les autres conventions portent sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au sens de l'article L. 225-39 du Code de commerce.

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

Mercialys et ses filiales gèrent des baux conclus avec diverses entités du groupe Casino (hors Casino Restauration) : Distribution Casino France, CODIM 2, Floréal et Monoprix pouvant utiliser divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2019 au titre de ces baux se sont élevés à 51,2 millions d'euros, stables par rapport à 2018.

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 des AFUL relatives à certains centres commerciaux situés en Métropole, à La Réunion et en Corse, Mercialys a consenti des baux emphytéotiques aux sociétés d'exploitation des centrales d'une durée comprise entre 20 et 23 ans.

Casino Restauration, filiale à 100 % du groupe Casino, exploite 10 points de restauration (dont quatre cafétérias totalisant 4 440 m^2), dans des locaux donnés à bail par Mercialys. Les baux relatifs aux cafétérias comportent des modalités similaires à celles contenues dans les baux conclus avec les sociétés hors groupe Casino.

Les loyers facturés pour l'exercice clos en 2019 au titre des baux consentis par Mercialys à Casino Restauration se sont élevés à 1,3 million d'euros, stables par rapport à 2018.

6.2.2 Convention de partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon

La Convention de partenariat (ci-après « la Convention ») signée le 2 juillet 2012 entre Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon a été prorogée en 2014 jusqu'au 31 décembre 2017. En janvier 2017, cette Convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020, l'Assemblée générale ayant approuvé en avril 2017 cet acte modificatif.

Trois types de projets sont définis comme entrant ou pouvant entrer dans le champ d'application de la Convention :

- les « nouveaux projets » du périmètre qui pourront être ultérieurement inclus dans le champ de la Convention de partenariat à la demande de Mercialys, dès lors que Casino viendrait à décider d'engager le développement, à l'exception des projets (i) pour lesquels Casino ne serait pas en état de s'engager avec Mercialys (faute d'être seul décisionnaire) ou (ii) qui seraient inclus dans une opération plus large incluant des biens ou projets n'entrant pas dans le périmètre (en particulier dans le cadre d'un programme d'arbitrage d'hypermarchés ou de supermarchés) et dont le projet concerné ne serait pas l'objet principal ;
- les « projets à confirmer » correspondant aux « nouveaux projets » approuvés par les instances de gouvernance des parties pour lesquelles ces dernières prennent un engagement de faire leurs meilleurs efforts pour parvenir à leur validation ;
- les « projets validés » correspondant aux « projets à confirmer » ayant fait l'objet d'une commande.

Une procédure accélérée de validation des projets permet aux deux parties de décider de signer directement un acte de vente en vue d'une plus grande flexibilité.

La Convention repose sur les principes suivants :

- un accès privilégié pour Mercialys aux projets d'immobilier commercial développés par Casino et/ou ses filiales en France dans son domaine d'activité (droit de priorité) et la possibilité pour Mercialys de proposer des projets en amont ;
- en contrepartie, un engagement de Mercialys de ne pas investir dans un projet neuf susceptible d'avoir un impact significatif sur un site à enseigne alimentaire du groupe Casino (surface de vente des magasins alimentaires visés de 1 000 m^2) avec une clause de survie d'une durée de trois ans à compter de la cessation de la Convention ;
- des engagements réciproques et gradués en plusieurs étapes pour accompagner le développement des projets, de l'identification des « projets à confirmer » jusqu'à la cession des projets à leur ouverture ;
- une valorisation des projets sur la base des loyers prévisionnels capitalisés par application des taux de la grille de la Convention, avec un partage 50/50 de l'éventuel *upside/downside* à l'ouverture avec la possibilité d'asseoir la valorisation de l'actif sur la base d'un TRI projet prévisionnel.

Les principaux aménagements apportés à la Convention par Mercialys et Casino, le 31 janvier 2017, portent sur :

- le renouvellement de la Convention de partenariat pour trois années supplémentaires (échéance au 31 décembre 2020). Cette prorogation permet ainsi à Mercialys de continuer à alimenter son *pipeline* de développements, notamment sur des sites déjà existants et bénéficiant d'une excellente visibilité ;
- la pérennisation de la procédure de validation accélérée des projets, mise en place en 2014 à titre dérogatoire, avec la formalisation et le développement de ses conditions d'utilisation, laquelle restant soumise à l'accord des deux parties ;
- le maintien des mécanismes de détermination du prix (grille ou TRI), avec les ajustements suivants :
  - des précisions sur la détermination du taux applicable en cas d'utilisation de la grille en intégrant explicitement la grande surface alimentaire (hypermarché) dans le calcul,

- l'utilisation de la surface des centres après extension pour déterminer la catégorie du centre dans la grille (au lieu de la moyenne des surfaces avant/après extension), permettant d'éviter d'éventuels effets de seuil significatifs qui généreraient une décote complémentaire non justifiée dans la valorisation de l'actif.

En vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, les taux de capitalisation, applicables dans le cadre de la Convention de partenariat, sont révisés par les parties chaque semestre.

Les taux de capitalisation applicables pour les réitérations signées par Mercialys au second semestre 2019 étaient les suivants :

	Centres commerciaux		*Retail parks*		
Type d'actif	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**Centre-ville**
> 20 000 m²	5,6 %	6,1 %	6,1 %	6,5 %	5,4 %
de 5 000 à 20 000 m²	6,0 %	6,5 %	6,5 %	6,8 %	5,7 %
< 5 000 m²	6,5 %	6,8 %	6,8 %	7,5 %	6,1 %

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys par rapport au 30 juin 2019, la grille du taux de capitalisation applicable pour le premier semestre 2020 est la suivante :

	Centres commerciaux		*Retail parks*		
Type d'actif	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**Centre-Ville**
> 20 000 m²	5,6 %	6,2 %	6,2 %	6,6 %	5,4 %
5 000 à 20 000 m²	6,1 %	6,6 %	6,6 %	6,9 %	5,7 %
< 5 000 m²	6,6 %	6,9 %	6,9 %	7,6 %	6,2 %

À la date de la cession, le prix fait l'objet d'un ajustement afin de tenir compte des conditions effectives auxquelles ces actifs sont commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel, positif ou négatif *(upside/downside),* entre le prix déterminé dans l'acte de réitération de la commande sur la base des loyers prévisionnels et le prix tel qu'il résulte du calcul à la signature de l'acte de cession sur la base des loyers effectifs contractualisés, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50 % de la différence ainsi constatée.

S'agissant des actifs vacants à la date d'ouverture au public, leur prix sera calculé en tenant compte de ladite vacance, sur la base des loyers nets prévisionnels, des paliers et des franchises prévisionnels, d'un commun accord entre les parties ou, à défaut d'accord, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1592 du Code civil.

Par ailleurs, le prix sera augmenté des frais pris en charge par Casino liés à la livraison et la constitution des opérations d'audit de cession des opérations de promotion.

En 2019, aucun projet n'a été acquis par la Société dans le cadre de la Convention de partenariat.

6.2.3 Activités de gestion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée

Un contrat-cadre non exclusif est signé entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino, au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée. À ce titre, en fonction des projets menés par Mercialys, des contrats de promotion immobilière spécifiques à des opérations peuvent être conclus, ou celles-ci peuvent être menées dans le cadre de commandes au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée. Ce contrat-cadre non exclusif a fait l'objet d'avenants en 2018, ceux-ci visant essentiellement à prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires (notamment liées à la loi Sapin II) en matière de conformité et de sécurité, et à apporter des précisions sur les étapes des missions à réaliser par Sudeco.

Mercialys délègue à Sudeco, filiale à 100 % de L'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites, à l'exception de ses sites corses gérés par Corin Asset Management (cf. § 6.3.2, C, p. 309) les missions de gestion locative et de gestion technique et administrative immobilière.

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.

En ce qui concerne l'activité de gestion locative assurée par Sudeco, des contrats de mandat ont été conclus par site entre Mercialys 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 et charges dus à Mercialys, (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).

Dans le cadre de l'activité de gestion technique et administrative immobilière, des contrats de mandat ont également été conclus, par site, entre Mercialys et Sudeco.

Au titre de ces mandats, Sudeco assure la gestion administrative des immeubles. Le mandataire assure la gestion, sur les parties privatives, de toutes les questions techniques et de contrôles réglementaires ainsi que les relations avec les autorités administratives telles que les services de sécurité. Le mandataire souscrit les polices d'assurance multirisques afférentes aux immeubles. Le mandataire a aussi la charge de la mise en œuvre des mesures de sécurité et conservatoires adéquates en cas de crise ainsi que procéder à la gestion des sinistres.

Sudeco fournit également à Mercialys un certain nombre de prestations particulières, notamment la surveillance et l'exécution des travaux exceptionnels et des grosses réparations.

Au titre de ces mandats, Sudeco perçoit une rémunération exprimée en pourcentage des loyers encaissés à la fin de chaque trimestre civil échu. Les contrats avec Sudeco (mandat de gestion des loyers et impayés et mandat de gestion technique et administrative) ont été renouvelés par anticipation à compter du 1er janvier 2018 pour une durée de cinq ans. À l'issue de la durée initiale, ces mandats peuvent être renouvelés chaque année pour une durée d'un an. Ces mandats ne peuvent être renouvelés plus de cinq fois. Les évolutions au titre de ces renouvellements consistent essentiellement en des modifications d'ordre général (mises à jour et conformité), ou en des changements spécifiques à chaque mandat permettant de préciser certaines missions, et/ou d'en exclure d'autres. Ainsi, des clauses ont notamment été ajoutées dans le cadre de l'évolution de la réglementation (relatives par exemple au Règlement général sur la protection des données), mais également afin d'aligner les obligations de Sudeco avec la stratégie RSE de Mercialys et sa Charte éthique et son Code de bonne conduite des affaires. Au titre du mandat de gestion technique et administrative, un ajout a été réalisé au titre du suivi de la conformité des preneurs aux cahiers des prescriptions techniques, administratives et environnementales (CPTAE) et aux annexes environnementales des baux.

Lors de la signature de ces nouveaux mandats, aucun appel d'offres n'a été mené. Cependant, le cabinet PricewaterhouseCoopers a mené une mission de *benchmark* dont les conclusions ont été remises en février 2015 indiquant que pour les prestations couvertes par un mandat Sudeco, l'analyse des pourcentages de facturation n'a pas démontré d'écarts avec ceux pratiqués sur le marché.

La procédure interne conduisant au choix du sous-traitant repose à la fois sur un dialogue entre les équipes d'Asset management et de Commercialisation ainsi que la Direction générale. Les actifs détenus par Mercialys étant souvent imbriqués avec des actifs détenus par le groupe Casino, le choix de Sudeco sur ces fonctions permet de réaliser des économies d'échelle pour Mercialys.

Dans le cadre de la mise en place au cours de l'exercice 2015 d'une charte relative aux conventions conclues entre parties liées, le Comité d'audit, des risques et du développement durable de Mercialys s'est prononcé sur l'équilibre des parties au titre des avenants apportés au mandat de gestion technique et administrative, au mandat de gestion locative ainsi qu'au contrat-cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée.

L'ensemble des mandats, qu'ils concernent la gestion locative ou la gestion technique et administrative immobilière, présente les caractéristiques communes décrites ci-après.

Mercialys se réserve le droit de faire diligenter des opérations d'audit par un organisme tiers afin d'évaluer la qualité des prestations, le montant de la rémunération et le respect des obligations mises à la charge de Sudeco en vertu de chaque mandat.

Des modalités d'indemnisation sont prévues en cas de rupture des mandats de gestion technique et administrative et de gestion locative en cas de résiliation anticipée. 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 2019 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 6 488 milliers d'euros contre 6 333 milliers d'euros au 31 décembre 2018 (cf. chapitre 3, note 24.3, p. 168).

Par ailleurs, pour les volumes propriété de Mercialys organisés en AFUL ainsi que les copropriétés au sein desquels Mercialys dispose d'actifs immobiliers, Sudeco peut fournir des prestations de syndic et de gestion des parties communes dans le cadre de mandats spécifiques à chaque site.

En vertu de ces mandats, Sudeco procède à une répartition des charges communes générales pour définir la part qui incombe à chaque propriétaire. 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, et (iii) assure le suivi et la réalisation des prestations, (iv) souscrit aux contrats obligatoires (contrôle sécurité, vérification des installations électriques) et (v) procède à l'arrêté des comptes en fin d'année.

Sudeco perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage du budget de charges communes annuel. Pour la gestion des travaux, en sa qualité de syndic, 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.

La plupart des mandats de syndic sont conclus 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.

6.2.4 Convention de prestations de services avec Casino

Mercialys a conclu une Convention de prestations de services avec le groupe Casino le 8 septembre 2005 dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement.

Conformément aux dispositions de cette Convention de prestations de services du 8 décembre 2005, les parties ont souhaité actualiser le périmètre des prestations en fonction de l'évolution de leurs modèles respectifs et réaliser un *benchmark* afin de définir la base de la rémunération correspondante.

Une nouvelle Convention de prestations de services (ci-après « la Nouvelle convention ») a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 11 mars 2015, laquelle vient se substituer à la Convention de prestations de services du 8 décembre 2005.

La Nouvelle convention de prestations de services avec Casino a été signée jusqu'au 31 décembre 2019. Elle se renouvelle ensuite par tacite reconduction pour une durée de douze (12) mois. Lors de la signature de la Nouvelle convention de prestation de services signée en mars 2015, intégrant de nouvelles modalités de facturations, aucun appel d'offres n'a été réalisé. Une mission de *benchmark* de PricewaterhouseCoopers a été réalisée afin de valider la pertinence des modalités de rémunération au regard du nouveau périmètre des prestations rendues, ainsi que des pratiques en vigueur dans d'autres groupes. Sur cette base, dans le cadre de la procédure de contrôle mise en place pour les conventions entre parties liées, le Comité d'audit, des risques et du développement durable a émis un avis favorable sur cette Nouvelle convention qui a été approuvée par le Conseil d'administration de Mercialys.

Une nouvelle analyse de *benchmark*, dans le cadre du suivi de la facturation, a été demandée par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et a été réalisée au second semestre 2016, concluant à un mode de facturation équilibré pour Mercialys et Casino.

Aux termes de cette Nouvelle convention, Mercialys bénéficiait 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 : *fund management* et développement immobilier ;
- en matière informatique : assistance, maintenance et évolution des outils, applications et infrastructures, exploitation des systèmes d'information, accès au support *hotline*, gestion du parc micro, gestion de la téléphonie (abonnements et équipements) ainsi qu'au cas par cas, études et développements informatiques spécifiques en mode projet.

L'exécution des prestations en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance, en matière immobilière ou en matière informatique (hors études et développements spécifiques qui feront l'objet de devis particuliers et hors gestion du parc micro qui sera externalisé) fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle révisée chaque année, d'un commun accord entre les parties, sur la base des coûts budgétés par Casino, qui interviendra au plus tard le 30 novembre de l'année en cours. Les parties pourront décider d'une régularisation du montant forfaitaire au 4e trimestre de chaque exercice.

En cas de désaccord entre les parties sur cette révision, la rémunération sera égale à celle de l'année précédente, à prestations identiques.

Dans les situations susceptibles de générer des risques de conflits d'intérêts avec la Société, le prestataire doit mettre en œuvre les moyens appropriés pour la préservation des intérêts de la Société, en concertation avec celle-ci.

L'exécution des prestations juridiques et fiscales, ou en matière de ressources humaines, d'assurances, de comptabilité, de consolidation, de centralisation, de contrôle de gestion, de gestion de trésorerie et d'informatique (hors études et développements spécifiques et hors gestion du parc micro-informatique) fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle révisée chaque année, d'un commun accord entre les parties, sur la base des coûts supportés par Casino.

Mercialys a la possibilité de faire procéder à une étude *(benchmark)* qualitative et financière des prestations, Casino s'engageant à prendre en compte les conclusions du *benchmark* pour proposer à la Société l'amélioration de la qualité et/ou des coûts des prestations.

Le coût des prestations particulières (conventions de compte courant, de gestion locative, de gestion des charges communes ou d'occupation de locaux) est défini dans le cadre de conventions spécifiques qui les régissent.

Pour les prestations de services conclues au cas par cas, telles que les conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée, de promotion immobilière et en cas de recours à la cellule Études et expansion du groupe Casino, la rémunération du prestataire est fixée d'un commun accord, au cas par cas, sur la base de prix de marché.

Les parties ont la faculté, à tout moment, de résilier en tout ou partie cette Nouvelle convention, en mettant fin à l'exécution d'une ou plusieurs prestations, sans indemnité à leur charge, sous réserve d'observer un préavis de douze mois, donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au titre de 2019, le montant des prestations facturées est ressorti à 2 011 milliers d'euros, hors taxes, contre 2 080 milliers d'euros, hors taxes en 2018 (cf. chapitre 3, note 24.5, p. 168), la baisse étant liée au calibrage des ressources allouées aux activités de juridique *corporate*.

En décembre 2018, Mercialys a procédé à la résiliation des prestations en matière de juridique immobilier, d'assistance en matière de développement immobilier et de *fund management*. Cette résiliation a été effective au terme d'un préavis de 12 mois, soit le 31 décembre 2019. Au 30 juin 2019, Mercialys a procédé à la résiliation des prestations de contrôle de gestion immobilier et d'informatique. Cette résiliation sera également effective au terme d'un préavis de 12 mois, soit le 30 juin 2020. À fin 2019, Mercialys a dénoncé la prestation relative au support en ressources humaines. Cette résiliation sera effective au terme d'un préavis de 12 mois, soit fin 2020.

Dès lors, les prestations se poursuivant en 2020 concernent le support en matière de gestion administrative (juridique relatif à la gestion des sociétés, ressources humaines, assurances et fiscalité), et en matière de comptabilité et gestion des financements et de la trésorerie.

Ainsi, au titre de 2020, la facturation au titre de la Convention de Prestation de Services est estimée à 1,3 million d'euros.

6.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino

Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon ont signé le 25 juillet 2012 une Convention d'avances en compte courant de maturité 3 ans, permettant à Mercialys de bénéficier d'une avance confirmée de Casino à hauteur de 50 millions d'euros. Par acte modificatif en date du 26 février 2015, cette convention a été prorogée jusqu'en décembre 2017 et Casino Finance a été substituée à Casino, Guichard-Perrachon dans ses droits et engagements.

Cette avance est composée de deux tranches selon les modalités suivantes :

- une tranche plafonnée à 10 millions d'euros, disponible le jour même, rémunérée au taux Euribor 1 mois majoré d'une marge de 60 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge A) ;
- une tranche d'un montant maximal de 50 millions d'euros, disponible sous trois jours, rémunérée au taux Euribor 1 mois, Euribor 2 mois ou Euribor 3 mois, majorée d'une marge de 85 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge B) ;
- une commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge, en ligne avec le mécanisme de la ligne de crédit revolving bancaire de Mercialys.

Par un avenant n° 1 à l'acte modificatif à ladite Convention, signée le 14 février 2017, Mercialys et Casino Finance ont décidé de prolonger cette Convention jusqu'en décembre 2019 afin que cette avance continue à être incluse dans le ratio de liquidité calculé par Standard & Poor's, participant à la notation BBB/perspective stable de Mercialys, et d'en faire évoluer les conditions comme suit compte tenu du coût des ressources financières de Casino :

- pour la tranche plafonnée à 10 millions d'euros, celle-ci sera rémunérée au taux Euribor 1 mois (avec plancher à 0 %) majorée d'une marge de 40 points de base, en diminution de 20 points de base ;
- pour la tranche de 50 millions d'euros, la marge a été portée à 95 points de base, le coût du tirage du RCF de Casino ayant évolué à la hausse.

Dans le cadre de la procédure des conventions entre parties liées, ces modifications ont été examinées par le Comité d'audit, des risques et du développement durable de Mercialys qui a émis un avis favorable et ont ensuite été approuvées par le Conseil d'administration de Mercialys réuni le 14 décembre 2016.

Le Conseil d'administration du 12 décembre 2018 a autorisé la signature d'un avenant n° 2 à l'acte modificatif à ladite Convention entre Mercialys et Casino Finance à l'effet de prolonger la convention jusqu'en décembre 2020 afin que l'avance en compte courant continue à participer au dispositif de liquidité pris en compte par l'agence de notation Standard & Poor's. Les conditions de la convention demeurent inchangées. L'avenant n° 2 à l'acte modificatif de la Convention a été signé le 18 janvier 2019.

Le Conseil d'administration réuni le 12 décembre 2019 a autorisé la mise en place de l'avenant n° 3 à la Convention d'avances en compte courant, la prorogeant jusqu'au 31 décembre 2021, le montant étant revu à la baisse d'un montant maximal de 50 à 35 millions d'euros. Les conditions associées ont également été revues, compte tenu du coût des ressources financières de Casino :

- pour la tranche plafonnée à 10 millions d'euros, une rémunération au taux Euribor 1 mois (avec plancher à 0 %) majoré d'une marge de 110 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge A) ;
- pour la tranche d'un montant maximal de 35 millions d'euros, une rémunération au taux Euribor 1 mois, Euribor 2 mois ou Euribor 3 mois, majoré d'une marge de 370 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge B).

Les autres dispositions de la Convention demeurent inchangées. L'avenant n° 3 a été signé le 18 décembre 2019.

Pour 2019, le montant versé par Mercialys au titre de la non-utilisation de cette ligne s'est élevé à 193 milliers d'euros, hors taxes, inchangé par rapport à 2018.

6.2.6 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino

Mercialys a conclu le 8 septembre 2005 un contrat de licence de marque avec la société L'Immobilière Groupe Casino aux termes duquel cette dernière concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif à Mercialys portant sur la marque « Cap Costières » déposée à l'Institut National de la Propriété Industrielle le 14 octobre 2002, enregistrée sous le numéro 023 188 709 dans la classe 35, renouvelée en 2012.

Cette licence est consentie *intuitu personae,* pour le seul territoire français et pour une durée initiale de dix ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Dans le cas où L'Immobilière Groupe Casino souhaiterait céder cette marque, Mercialys bénéficie alors d'un droit prioritaire d'achat qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours.

En cas de faute grave ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse durant un délai de huit jours.

6.2.7 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon

Mercialys a conclu le 24 mai 2007 un contrat de licence de marques avec la société Casino Guichard-Perrachon aux termes duquel Casino concède, à titre gratuit, à Mercialys, un droit d'exploitation non exclusif portant sur les marques françaises identifiées ci-dessous :

Marque	Date de dépôt	Date de déclaration de renouvellement	Numéro d'enregistrement	Classes
BEAULIEU (dénomination)	23/01/2006	06/01/2016	06 3 405 097	16, 35 et 36
BEAULIEU... pour une promenade (visuel en couleurs)	21/03/2006	07/01/2016	06 3 417 884	5, 16, 35 et 36
NACARAT (dénomination)	20/01/2006	22/01/2016	06 3 404 612	16, 35 et 36
NACARAT (visuel en couleurs)	27/01/2006	22/01/2016	06 3 406 367	16, 35 et 36

Cette licence est consentie *intuitu personae,* pour le seul territoire français et pour une durée initiale de dix ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction d'année en année, chaque partie conservant toutefois la faculté de mettre fin au contrat, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Dans le cas où Casino souhaiterait céder l'une (ou plusieurs) des marques objets du contrat, la Société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de la (ou des) marque(s) qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours. En cas de faute grave ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse durant un délai de huit jours.

6.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestation de conseil (ci-après « la Convention cadre de prestation de conseil ») intégrant les aménagements apportés à la Convention le 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées.

Mercialys, en sa qualité de prestataire, s'engage à fournir une prestation de services fonctionnels pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux. Ces prestations de services peuvent recouvrir des missions d'asset management, des missions de commercialisation sur des sites en exploitation ou en projets (hors projets réalisés dans le cadre de la Convention de partenariat entre Mercialys et Casino) et des missions de marketing.

La facturation au titre de cette Convention cadre de prestation de conseil est variable d'une année sur l'autre. Une clause de rendez-vous est ainsi prévue en fin d'exercice afin d'ajuster la facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N + 1. En effet, la facturation est établie en fonction du temps passé par les équipes d'asset management de Mercialys sur la détermination et la mise en œuvre de projets portés par le groupe Casino.

Les parties ont décidé de mettre un terme à cette convention le 31 décembre 2018.

Une nouvelle convention, à durée déterminée, avec une première période de 6 (six) mois, commençant à courir du 1er janvier au 30 juin 2019 a été conclue entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino, ayant pour objet des prestations d'asset management délivrées par les équipes de Mercialys au titre des projets gérés pour le compte de la société L'Immobilière Groupe Casino et ou de ses filiales.

Cette Convention est automatiquement et tacitement reconduite pour une nouvelle période de 6 (six) mois, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, étant précisé que la durée totale de cette convention ne pourra pas excéder 48 mois. Au titre de cette Convention, Mercialys a perçu une rémunération d'un montant de 97,2 milliers d'euros en 2019.

Cette nouvelle Convention a été conclue à des conditions normales ; il s'agit d'une convention courante.

6.2.9 AFUL

Parmi les actifs immobiliers apportés en octobre 2005 par L'Immobilière Groupe Casino, un très grand nombre fait l'objet de divisions en volumes et est organisé en AFUL (« Association Foncière Urbaine Libre »), dans laquelle chaque membre dispose d'un nombre de voix proportionnel aux surfaces existantes dans le volume dont il est propriétaire. Suivant la nature des décisions à prendre, l'Assemblée générale de l'AFUL statue à la majorité simple, la majorité absolue, la majorité des deux tiers des voix ou à l'unanimité.

Les décisions de l'Assemblée générale sont en principe prises à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Cependant, la décision d'autorisation d'installation d'une enseigne ou d'une antenne ou d'instauration d'un stationnement payant sur le parc de stationnement est prise à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'AFUL. À défaut de décision prise à la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée générale statuant à la majorité simple.

Les décisions relatives aux travaux d'amélioration, à la création d'équipements nouveaux, à l'extension du parking, à l'amélioration des accès extérieurs au parking ou encore à l'action en exécution forcée des dispositions, autres que le recouvrement des charges, de l'état descriptif de division en volumes ou du règlement intérieur du centre commercial, sont prises à la majorité des membres de l'AFUL représentant au moins les deux tiers des voix. La décision relative à la modification de ces deux actes est également prise à la majorité des deux tiers. Enfin, la modification de la répartition des charges, autre que résultant d'une modification de la consistance d'un volume, est prise à l'unanimité des voix des membres de l'AFUL.

6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys

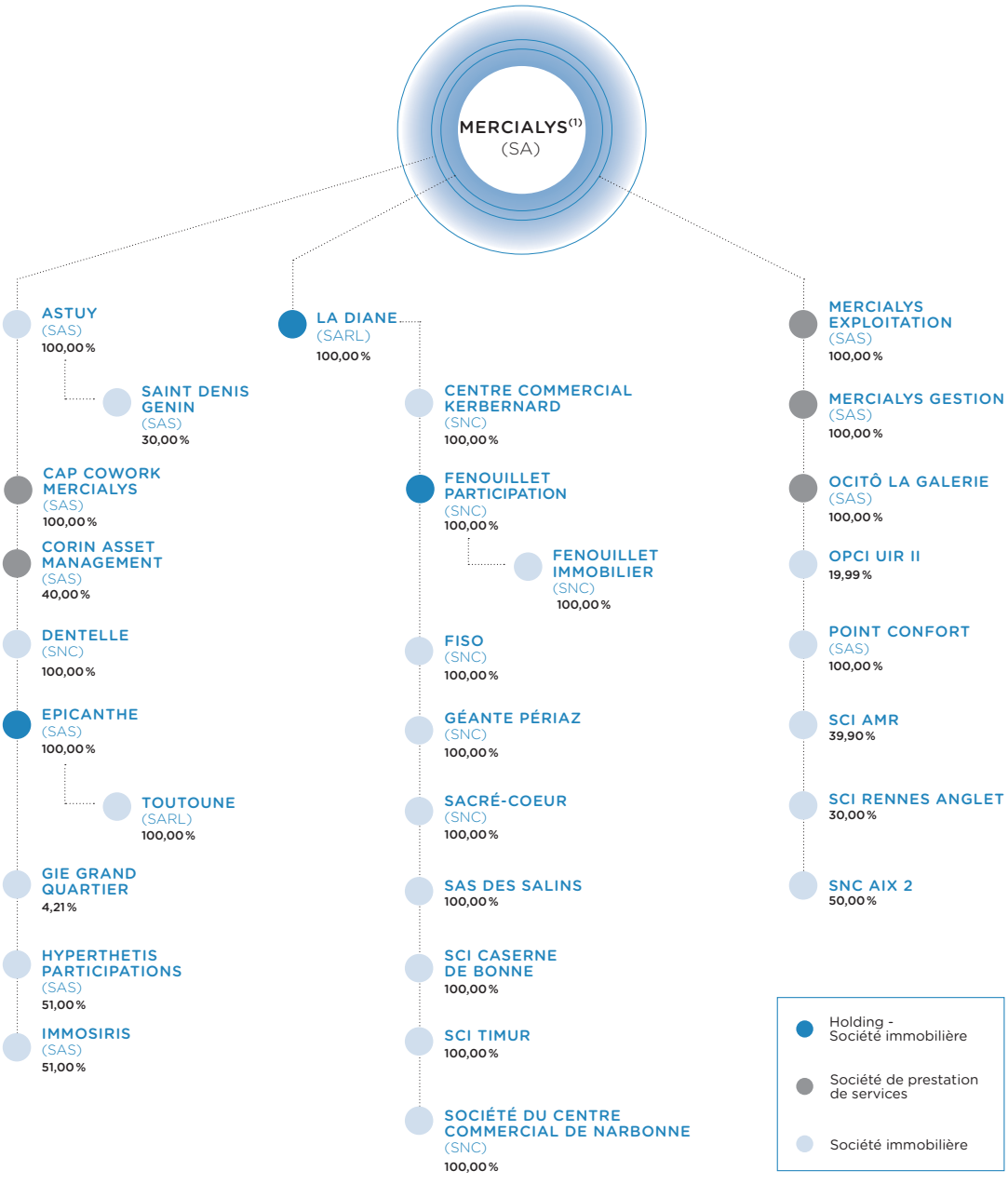
L'organigramme ci-après présente la structure du groupe Mercialys.

Au cours du précédent exercice, la détention du capital de huit filiales (toutes implantées en France) a été transférée de Mercialys SA à la SARL La Diane qui bénéficie du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Au cours de l'exercice 2019, les sociétés Cap Cowork Mercialys et Ocitô la Galerie ont été créées, et sont détenues à 100 % par Mercialys SA, elles portent respectivement les activités de *coworking* testées actuellement sur deux sites, ainsi que l'activité de livraison de plats depuis les restaurants de sites, également en test à fin 2019. En 2019, la société Saint Denis Genin a été constituée, la société Astuy étant actionnaire à hauteur de 30 %. Cette société est détenue majoritairement par Panhard Développement et porte un projet de développement mixte

Le tableau des filiales et participations figure au chapitre 3, note 24, p. 198 et 199. 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.

ORGANIGRAMME DU GROUPE MERCIALYS AU 31 DECEMBRE 2019



(1) Détention directe et indirecte
Les pourcentages indiqués correspondent aux pourcentages de détention du capital au niveau du Groupe Mercialys

6.3.1 Filiales

6.3.1.1 Société de prestation de services

A. Mercialys Gestion, SAS

Cette filiale regroupe les activités de gestion des grands centres commerciaux, de commercialisation des galeries marchandes et de développement du Commerce Éphémère.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 13,6 millions d'euros contre 11,9 millions d'euros en 2018. Le bénéfice de l'exercice 2019 ressort à 1 293 milliers d'euros, contre 123 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

B. Mercialys Exploitation, SAS

Cette filiale, constituée le 3 décembre 2015, a pour activité l'exploitation commerciale des centres commerciaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,3 millions d'euros, contre 4 millions d'euros au 31 décembre 2018. Le résultat de l'exercice 2019 est un bénéfice de 377 milliers d'euros contre une perte de 187 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

C. Cap Cowork Mercialys, SAS

Cette filiale, constituée le 7 juin 2019, a pour activité l'exploitation d'espaces de *coworking*, location de bureaux et d'espaces de travail privatifs ou partagés nécessaires pour l'exercice de l'activité de *coworking*, de salles de réunion, de réception) ; la fourniture de services associés à l'activité de co-working et aux utilisateurs de cette activité.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et aucun résultat au titre de l'exercice 2019.

D. Ocitô La Galerie, SAS

Cette filiale, constituée le 7 juin 2019, a pour activité la prestation de tous services dans le domaine de la restauration à domicile, sur le lieu de travail ou à emporter. La mise en relation entre la clientèle et des restaurateurs partenaires au moyen de tout support numérique (site Internet, application mobile, etc.), et l'exploitation de plateformes numériques (Internet, applications, etc.) destinées à mettre en relation des commerçants partenaires et la clientèle en vue de commercialiser des produits et des services à retirer ou réaliser dans les commerces ou à faire livrer à domicile ou en des lieux pré-définis.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires. Le résultat de l'exercice 2019 est une perte de 4,6 milliers d'euros.

6.3.1.2 Sociétés Immobilières

A. Dentelle, SNC

La société Dentelle est propriétaire de diverses parcelles de terrain situées sur les Communes du Puy-en-Velay et de Vals-Près-le-Puy (Haute-Loire), sur lesquelles un *retail park* de 6 100 m² SHON (surface hors œuvre nette) a été construit et ouvert en 2013, à proximité directe de l'hypermarché Géant Casino.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a enregistré un chiffre d'affaires hors taxes de 352 milliers d'euros contre 380 milliers d'euros au 31 décembre 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 145 milliers d'euros contre 185 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

B. Fiso, SNC

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein des galeries marchandes des centres commerciaux d'Istres et d'Angers composées respectivement de 42 et 116 locaux commerciaux. Elle détient également une participation dans l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes 1,9 million d'euros contre 2,1 millions d'euros en 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,1 million d'euros contre 1,2 million d'euros au 31 décembre 2018.

C. Géante Périaz, SNC

La société Géante Périaz est propriétaire de volumes dépendant d'un ensemble immobilier situé à Seynod (Haute-Savoie), au sein desquels une extension de la galerie marchande représentant la création de 4 900 m² GLA et 32 boutiques, a été réalisée et a ouvert au public le 20 octobre 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,4 million d'euros contre 1,4 million d'euros en 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 703 milliers d'euros contre 557 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

D. Hyperthetis Participations, SAS

La société Hyperthetis Participations est détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI SPF2 Hyperthe, et est propriétaire de neuf hypermarchés : Aix-en-Provence, Angers, Brest, Nîmes, Niort, Fréjus, Istres, Narbonne et Vals-près-le-Puy.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 14,9 millions d'euros contre 14,6 millions d'euros au 31 décembre 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 5,0 millions d'euros contre 7,8 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Un pacte a été signé entre les associés d'Hyperthetis Participations afin d'organiser la gouvernance de la société. Le pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la société qui s'achève le 30 avril 2022, hors cas de cessions libres telles que définies dans le pacte.

Le groupe Casino bénéficie d'une option d'achat sur les titres et sur les actifs immobiliers de la société, cette dernière option ne pouvant être exercée qu'une seule fois et sur l'ensemble des actifs Immobiliers.

Mercialys bénéficie d'une option d'achat portant sur l'intégralité des titres de SPF2 Hyperthe et sur les actifs immobiliers de la société.

En outre, les associés disposent d'une option d'achat réciproque si l'un des associés ne bénéficiait plus du régime d'exonération visé à l'article 208 C du Code général des impôts, soit de façon temporaire, soit de façon définitive. En cas d'exercice de cette option, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime n'aura pas à indemniser la société de l'éventuel préjudice subi par cette dernière du fait de la perte du régime d'exonération. En revanche, si l'option d'achat réciproque n'est pas exercée, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime devra indemniser la société du préjudice subi par cette dernière du fait de la perte de ce régime d'exonération.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

Un contrat de prestation de services avec concession de licence de marque a été conclu entre les sociétés Hyperthetis Participations et Mercialys.

E. Immosiris, SAS

Cette société est détenue à 51 % par Mercialys et à 49 % par l'OPCI Real Estate Access Fund géré par BNP Paribas REIM France, et est propriétaire de la galerie marchande de Clermont-Ferrand, ainsi que de l'hypermarché attenant à la galerie.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 7,5 millions d'euros contre 7,5 millions d'euros au 31 décembre 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 6,3 millions d'euros contre 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Un pacte a été signé entre les associés de la société Immosiris afin d'organiser la gouvernance de la société. Le pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la société qui s'achève le 30 avril 2023, hors cas de cessions libres telles que définies dans le pacte.

Mercialys bénéficie d'une clause de liquidité portant sur l'intégralité des titres détenus par Real Estate Access Fund. Cette option n'existe que dans le cas d'un changement de gestionnaire ou d'un changement de contrôle de Real Estate Access Fund, ou dans le cadre de l'entrée d'un concurrent au capital de Real Estate Access Fund, ou de nouveaux investisseurs.

Le pacte prévoit par ailleurs l'exercice d'une option d'achat sur l'hypermarché au bénéfice de Casino (ou l'un de ses affiliés).

En outre, les associés disposent d'une option d'achat réciproque si l'un des associés ne bénéficiait plus du régime d'exonération visé à l'article 208 C du Code général des impôts, soit de façon temporaire, soit de façon définitive. En cas d'exercice de cette option, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime n'aura pas à indemniser la société de l'éventuel préjudice subi par cette dernière du fait de la perte du régime d'exonération. En revanche, si l'option d'achat réciproque n'est pas exercée, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime devra indemniser la société du préjudice subi par cette dernière du fait de la perte de ce régime d'exonération.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

Enfin, Real Estate Access Fund bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession de la galerie marchande qui interviendrait consécutivement ou postérieurement à l'exercice, par Casino (ou l'un de ses affiliés), de l'option d'achat sur l'hypermarché.

Par ailleurs, un contrat de prestation de services ainsi qu'un contrat d'asset management ont été signés entre Immosiris et Mercialys.

F. Point Confort, SAS

Cette filiale est propriétaire d'une extension de 1 500 m² de la galerie commerciale d'Aurillac.

Elle détient également une participation dans les sociétés Fiso SNC, Société du Centre Commercial de Narbonne SNC, SNC Dentelle, SNC Géante Périaz, SCI Timur, SCI Caserne de Bonne, SNC Kerbernard, SNC Fenouillet Participation, SNC Sacré-Cœur et OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 467 milliers d'euros contre 478 milliers d'euros en 2018. Le résultat de l'exercice est une perte de 856 milliers d'euros contre un bénéfice de 311 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

G. SAS des Salins

La SAS des Salins est propriétaire de l'extension de la galerie commerciale du site de Fréjus, située Allée des Hirondelles, composée de 23 boutiques, acquise en juillet 2012 ainsi que cinq locaux commerciaux sur le site de Carcassonne situé dans la Zone Industrielle de la Bouriette à Carcassonne.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1,4 million d'euros, stable par rapport à 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 969 milliers d'euros contre 925 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

H. SCI Caserne de Bonne

Cette filiale, entrée dans le périmètre le 31 décembre 2010, détient le centre commercial de centre-ville « la Caserne de Bonne » à Grenoble regroupant 19 100 m² GLA de commerces : neuf grandes et moyennes surfaces dont Monoprix, Au Vieux Campeur et Décathlon, 40 boutiques, dont six restaurants, 1 100 m² de bureaux et 300 places de stationnement. Le centre, ouvert en septembre 2010, s'inscrit dans un programme plus vaste de revalorisation de 8,5 hectares d'anciens terrains militaires incluant également 850 logements, une résidence hôtelière, un hôtel 4 étoiles, une résidence étudiante, un cinéma, une piscine, une école et deux parcs paysagers.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,5 millions d'euros contre 5,4 millions d'euros en 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,2 millions d'euros contre 2,1 millions d'euros au 31 décembre 2018.

I. Société civile immobilière Timur

La société Timur est propriétaire des parkings du centre commercial Sainte-Marie Duparc sur l'île de La Réunion ainsi que d'un ensemble commercial, d'une surface d'environ 15 500 m² GLA, incluant des surfaces à destination de services et de restauration et des surfaces à destination de commerces.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,8 millions d'euros contre 5,7 millions d'euros en 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 4,0 millions d'euros contre 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2018.

J. Société du Centre Commercial de Narbonne, SNC

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial de Narbonne qui compte 29 locaux commerciaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,3 million d'euros contre 1,1 million d'euros en 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 987 milliers d'euros contre 884 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

K. Centre Commercial Kerbernard, SNC

Cette société est propriétaire de la majeure partie des volumes constituant la galerie marchande du centre commercial Géant Casino de Brest (29) ainsi que les parkings. En décembre 2017, la structure juridique de la société a été modifiée, passant du statut de Société Civile Immobilière à Société en Nom Collectif.

En décembre 2017, la société La Diane a fait l'acquisition des 50 parts (soit 1,69 % du capital) détenues par un associé minoritaire et détient ainsi 100 % de cette filiale.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,0 millions d'euros contre 4,1 millions d'euros en 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,8 millions d'euros contre 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2018.

L. Astuy, SAS

La société Astuy a été créée le 3 août 2016. Cette société a pour vocation d'intégrer les projets de promotion immobilière, notamment autour des actifs Monoprix de centre-ville. Elle détient 30% de la SAS Saint-Denis Genin.

Le résultat au 31 décembre 2019 est une perte de 3,8 milliers d'euros contre une perte de 3,8 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

M. Fenouillet Immobilier, SNC et Fenouillet Participation, SNC

La société Fenouillet Immobilier détient l'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet. Ce projet a été développé par Foncière Euris dans le cadre d'un partenariat avec Mercialys.

La société Fenouillet Participation détient 100 % de la société Fenouillet Immobilier. À fin 2016, Mercialys a exercé l'option à la juste valeur qu'elle détenait sur le projet d'extension du centre commercial. La société Mercialys possédait auparavant 10 % des titres de la société Fenouillet Participation.

Au 31 décembre 2016, la société Mercialys était propriétaire de 100 % des titres. Ces titres ont été apportés à la SARL La Diane en 2017.

La société Fenouillet Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires au 31 décembre 2019 de 5,9 millions d'euros contre 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2018. Le résultat au 31 décembre 2019 est un bénéfice de 1 533 milliers d'euros contre un bénéfice de 935 milliers d'euros en 2018.

La société Fenouillet Participation a clôturé l'exercice 2019 sur un bénéfice de 931 milliers d'euros contre un bénéfice de 152 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

N. Sacré-Cœur, SNC

Cette société a été acquise par la société La Diane le 28 décembre 2017 et n'a fait l'objet d'aucun flux d'activité entre cette date et le 31 décembre 2017. La société Sacré-Cœur détient l'extension du centre commercial Cap Sacré-Cœur, situé dans la commune du Port à La Réunion. Cette extension de 9 200 m² accueillant 45 nouvelles boutiques a été inaugurée le 6 novembre 2018.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3 436 milliers d'euros contre 1 125 milliers d'euros au 31 décembre 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 335 milliers d'euros contre un bénéfice de 900 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

O. Toutoune, SARL

Cette société est propriétaire d'un terrain de 8 hectares à La Réunion. Il n'y a eu aucun chiffre d'affaires au 31 décembre 2019 tout comme au 31 décembre 2018. Le résultat est une perte de 466 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre une perte de 24 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

6.3.1.3 Holdings Immobilières

A. La Diane, SARL

La société La Diane détient les participations de neuf sociétés immobilières depuis 2017. Elle est également propriétaire d'une participation au sein de l'OPCI UIR II.

En décembre 2017, la structure juridique de la société a été modifiée, passant du statut de Société Civile Immobilière à Société à Responsabilité Limitée. Cette société bénéficie du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires comme lors de l'exercice précédent. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 14,4 millions d'euros contre 16,3 millions d'euros au 31 décembre 2018.

B. Epicanthe, SAS

La société Mercialys a acquis en octobre 2015 la SAS Epicanthe.

Cette dernière a acquis en novembre 2015 les parts de la SARL Toutoune, propriétaire d'un terrain de 8 hectares à Saint-André de La Réunion.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a affiché une perte de 14 milliers d'euros contre une perte 14 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

6.3.2 Participations

A. SNC Aix 2

Dans le cadre de la Convention de partenariat, Mercialys a acquis, le 2 décembre 2013, auprès du groupe Casino sa participation dans la société SNC Aix 2, en sorte que cette dernière est dorénavant détenue à parité par Mercialys et le groupe Altarea.

Cette société a développé le projet d'extension de la galerie marchande du centre commercial d'Aix-en-Provence, permettant d'accueillir 28 nouvelles boutiques. L'ouverture au public s'est déroulée en deux phases : l'une en mai 2014, l'autre en avril 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 2,2 millions d'euros contre 2,1 millions d'euros en 2018. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 866 milliers d'euros contre 754 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

B. SCI AMR

En avril 2013, Mercialys a initié un partenariat avec Amundi au travers de la constitution de la SCI AMR, détenue à hauteur de 43,4 % par Mercialys et de 56,6 % par OPCIMMO (OPCI grand public géré par Amundi), à qui Mercialys a cédé ou fait apport de quatre galeries marchandes : Paris Saint-Didier, Montauban, Valence 2 et Angoulême. La SCI AMR a acquis également le 29 décembre 2016 les sites de Niort et Albertville, cédés par Mercialys. Suite à cette opération et l'arrivée de deux SCPI au capital de la SCI AMR, la participation de Mercialys a été ramenée à 39,9 %.

Un pacte a été signé entre les associés de la SCI AMR afin d'organiser la gouvernance de cette société.

Les associés ont le 29 décembre 2016 signé un avenant au pacte initial afin, notamment d'y insérer les deux nouveaux actifs, Niort et Albertville, d'y intégrer les deux SCPI mais également afin de proroger la durée de la SCI, celle-ci étant initialement de dix années. Les associés ont par ailleurs modifié la clause de rendez-vous, afin de pouvoir se prononcer sur la prorogation de la société, dans un délai de huit ans à compter du 29 décembre 2016. La prorogation de la société requerra une décision prise à la majorité renforcée des deux tiers. Si un associé minoritaire refuse la prorogation, il dispose du droit de céder sa participation sur la base d'un prix déterminé en fonction d'un ANR. En cas de désaccord entre les associés, la société devra être liquidée.

Le pacte prévoit un droit de refus en cas de transfert partiel ou total des parts d'un ou des associés.

Mercialys dispose par ailleurs d'un mandat d'asset management, d'un mandat de commercialisation et d'un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (loyers comptabilisés) de 9,6 millions d'euros contre 9,7 millions d'euros en 2018. Le résultat de l'exercice est une perte de 9,6 millions d'euros contre un bénéfice de 3 millions d'euros au 31 décembre 2018.

C. Corin Asset Management, SAS

Cette société est détenue par Mercialys en partenariat avec la société Corin qui détient 60 % du capital.

Elle assure la gestion locative, technique et immobilière des cinq centres commerciaux corses dont Mercialys a acquis 60 % des droits immobiliers indivis en décembre 2006 et janvier 2007. Elle assure également la commercialisation et le développement des galeries marchandes comprises dans ces centres commerciaux ainsi que la gérance de l'indivision existant entre Corin et la Société.

Les statuts de Corin Asset Management prévoient une clause d'incessibilité des actions. Cette période a pris fin le 19 septembre 2015.

Un droit de préemption existe en cas de cession d'actions à des tiers autres que les associés et les sociétés de leur groupe, proportionnel à la participation de chacun des associés dans le capital, compte non tenu des actions offertes.

3 mandats ont été conclus entre Corin Asset Management et l'indivision propriétaire de cinq centres commerciaux en Corse (dont Mercialys détient 60 % des droits immobiliers indivis) : un mandat de gestion locative et de gestion des charges, un mandat concernant la gestion technique et administrative, et un mandat au titre de l'asset management et de la commercialisation.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,1 million d'euros contre 1,2 million d'euros en 2018. La perte de l'exercice s'élève à 27 milliers d'euros contre un bénéfice de 107 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

D. OPCI UIR II

En juillet 2011, les sociétés Mercialys et Union Investment, un gérant de fonds allemand très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI, dénommé OPCI UIR II, dont la vocation est d'accueillir des actifs commerciaux matures en fonction des opportunités offertes par le marché.

Cet OPCI, détenu à hauteur de 19,99 % par Mercialys, a acquis, en 2011, la galerie marchande du centre commercial de Bordeaux-Pessac (33).

Mercialys et Union Investment ont conclu un *shareholder agreement* qui prévoit que :

- Mercialys disposait d'une option d'achat du 1er juillet 2014 au 28 juillet 2014 ;
- Mercialys disposait d'une option de vente *lock-up period* allant du 8 juillet 2011 au 1er janvier 2016 ;
- Union Invest bénéficiait d'une option de vente du 31 mai 2014 au 30 juin 2014.

Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription en cas de transfert partiel ou total des parts d'un ou des associés.

Le *Shareholder Agreement* prévoit également un droit de sortie conjointe totale ou proportionnelle ainsi qu'un droit de sortie forcée.

Il existe entre Mercialys et UIR II un mandat d'asset management, un mandat de commercialisation et un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, l'OPCI UIR II a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (produits immobiliers comptabilisés) de 5,4 millions d'euros. Le bénéfice de l'exercice s'est élevé à 1,4 million d'euros.

E. SCI Rennes-Anglet

La société SCI Rennes-Anglet, créée le 15 juin 2016, détient et exploite les sites de Rennes et Anglet. Elle est détenue à 30 % par Mercialys et 70 % par L'Immobilière Groupe Casino. Cette dernière a acquis le 31 juillet 2018, les parts sociales détenues auparavant par l'OPCI SEREIT France suite à la levée de l'option d'achat sur les titres de la société exercée par Distribution Casino France en janvier 2018.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,7 million d'euros contre 3,3 millions d'euros en 2018. Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 1,1 million d'euros contre une perte de 4,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Un nouveau pacte d'associé a été signé le 31 juillet 2018 entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino en présence de la SCI Rennes-Anglet visant essentiellement à organiser les mouvements de titres et la gouvernance de la société.

Le pacte prévoit ainsi une période d'inaliénabilité des titres de la société s'achevant le 30 juin 2022 (inclus), hors cas de cessions « libres » telles que définies au sein du pacte.

À l'issue de cette période d'inaliénabilité, tout projet de cession de ses titres par un associé sera soumis à un droit de première offre au profit de l'autre associé. Mercialys bénéficie d'un droit de sortie conjointe.

Une obligation de sortie conjointe est également prévue, à l'issue de la période d'inaliénabilité, en cas de réception par L'Immobilière Groupe Casino, d'une offre d'acquisition portant sur l'intégralité des titres de la société. Mercialys bénéficiant d'un droit de préemption.

Le pacte prévoit un droit de premier refus au bénéfice de l'associé L'Immobilière Groupe Casino sur les autres actifs situés sur l'emprise des ensembles immobiliers.

F. Saint-Denis Genin, SAS

Cette filiale, constituée le 13 décembre 2019, a pour activité, dans le cadre d'une opération immobilière à réaliser sur un terrain situé à Saint-Denis (93) – boulevard Anatole France, square Pierre-de-Geyter et rue Genin, cadastré section BJ numéro 115, (i) l'acquisition de tous biens et droits immobiliers ainsi que la réalisation de tous travaux de démolition, construction, d'extension, de restructuration, d'aménagement, d'amélioration, de rénovation, d'entretien ou autres, (ii) la gestion de programmes immobiliers et la promotion immobilière portant sur tous types d'immeubles quels qu'ils soient et quelles que soient leurs destinations, (iii) l'aménagement de tous terrains, l'équipement de tous ensemble immobiliers et (iv) la commercialisation et la vente (à l'unité ou en bloc) de tous biens et droits immobiliers, dans leur état futur d'achèvement ou achevés, et en cas de vente, la gestion par tous moyens du produit financier de cette cession ou de ces cessions. Conformément à ses statuts, la société clôturera son premier exercice comptable au 31 décembre 2020. Elle est détenue à 30% par la SAS Astuy.



1,15 €
Dividende total/action proposé au titre de 2019

0,47 €
Acompte/action versé au titre de 2019

9,3 %
Rendement sur le cours à fin 2019

7

VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL

7.1 Vie boursière 314

7.1.1 Marché du titre Mercialys 314
7.1.2 Programme de rachat d'actions 316
7.1.3 Politique de distribution 318
7.1.4 Politique de communication 319
7.1.5 Agenda financier 2020 321

7.2 Capital et actionnariat 322

7.2.1 Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années 322
7.2.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration 323
7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote 324
7.2.4 Titres non représentatifs du capital 332
7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions 332

7.1 Vie boursière

7.1.1 Marché du titre Mercialys

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

Mercialys fait partie de l'indice SBF 120 ainsi que de différents indices spécifiques au secteur de l'immobilier (EPRA, IEIF) et ISR (Gaïa index notamment).

La Société a par ailleurs émis au fil des années 5 emprunts obligataires, dont 4 sont encore en cours et 1 a été remboursé à son échéance le 26 mars 2019 :

Date d'émission	Date d'échéance	Montant	Coupon	Code ISIN	Cotation
23 mars 2012	26 mars 2019	479,7 M€	4,125 %	FR0011223692	Luxembourg
2 décembre 2014	31 mars 2023	550,0 M€	1,787 %	FR0012332203	Paris (Euronext)
27 novembre 2015 (1)	31 mars 2023	200,0 M€	1,787 %	FR0012332203	Paris (Euronext)
3 novembre 2017	3 novembre 2027	150,0 M€	2,000 %	FR0013293362	Paris (Euronext)
27 février 2018	27 février 2026	300,0 M€	1,800 %	FR0013320249	Paris (Euronext)

(1) Abondement de la souche émise en 2014.

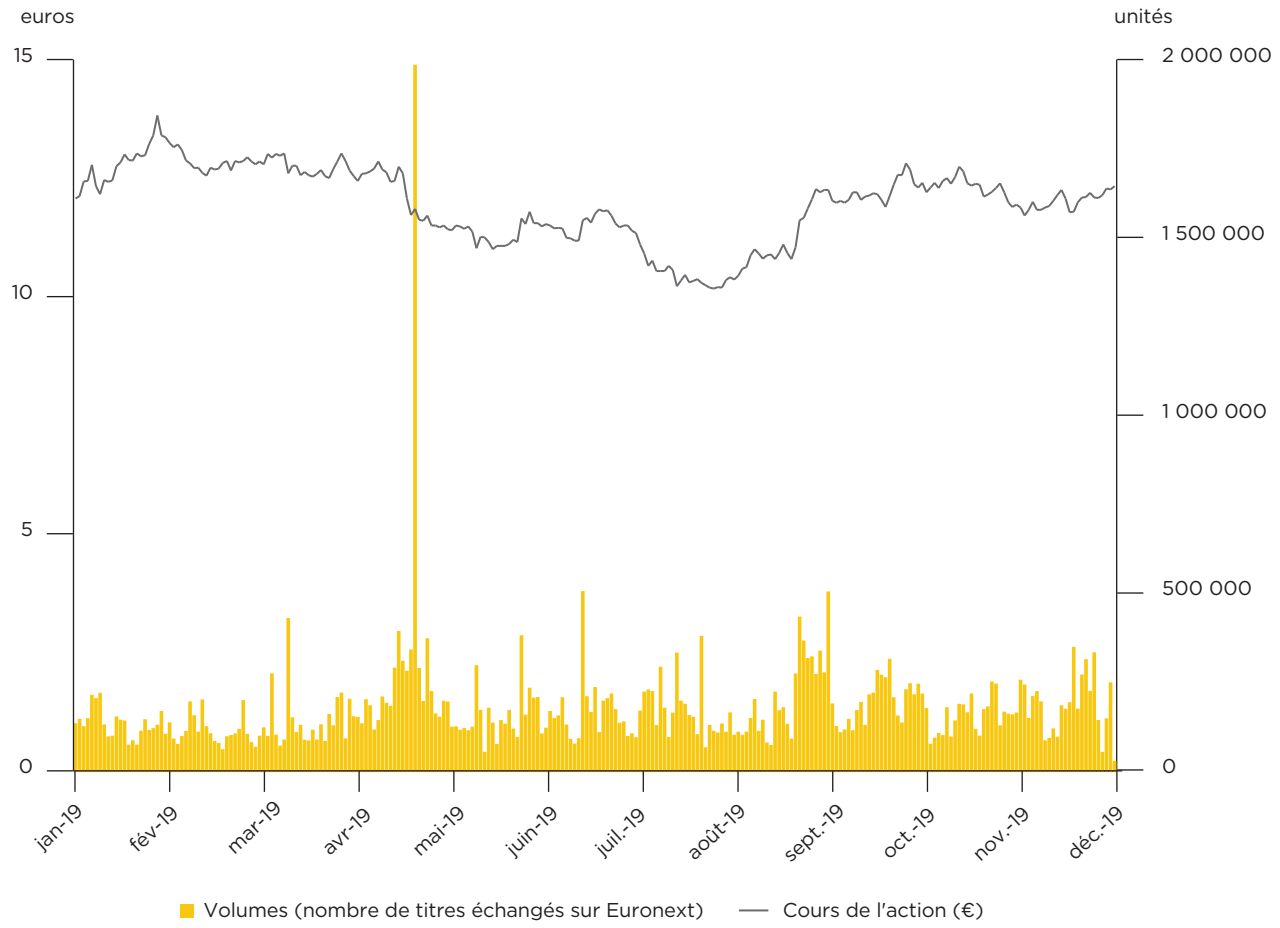
Mercialys est notée BBB/perspective négative par Standard & Poor's.

VOLUMES TRAITÉS ET ÉVOLUTION DES COURS DEPUIS 18 MOIS (1)

	Cours extrêmes (en euros)		Nombre de titres échangés (en milliers)	Capitaux échangés (en milliers d'euros)
	Plus haut	Plus bas		
2018				
Août	15,310	14,510	1 402	20 886
Septembre	14,730	13,290	2 880	40 153
Octobre	13,950	12,460	3 380	44 194
Novembre	13,530	12,470	2 127	27 636
Décembre	13,090	11,740	4 275	53 585
2019				
Janvier	13,820	11,780	2 899	36 874
Février	13,470	12,450	2 280	29 309
Mars	13,180	12,420	2 597	33 090
Avril	13,180	11,710	4 057	50 941
Mai	11,890	10,780	5 470	63 108
Juin	11,870	10,960	3 429	39 211
Juillet	11,920	10,210	4 035	45 018
Août	11,000	10,090	3 029	31 668
Septembre	12,360	10,650	4 695	54 996
Octobre	12,880	11,850	4 358	53 489
Novembre	12,780	11,670	3 623	44 140
Décembre	12,400	11,690	3 578	43 042
2020				
Janvier	12,640	11,380	4 740	56 630

(1) Source : Euronext Paris.

COURS DE L'ACTION EN 2019



PERFORMANCE BOURSIÈRE SUR 5 ANS

	2015	2016	2017	2018	2019
Cours (en euros) [1]					
Plus haut	24,56	21,94	19,70	18,75	13,82
Plus bas	17,98	17,43	16,51	11,74	10,09
31 décembre (cours de clôture)	18,64	19,25	18,45	11,97	12,33
Capitalisation boursière au 31 décembre (en millions d'euros)	**1 715**	**1 771**	**1 698**	**1 102**	**1 135**

(1) Source : Euronext Paris.

7.1.2 Programme de rachat d'actions

7.1.2.1 Programme de rachat en cours

L'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019 a autorisé le Conseil d'administration à acheter ou à faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2273/2003 du 22 décembre 2003), en vue notamment :

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

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

Le prix d'achat des actions ne doit pas excéder vingt (20) euros (hors frais d'acquisition) par action de un (1) euro de nominal.

Cette autorisation peut être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale du 25 avril 2019, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne peut excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne peuvent en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourra utiliser la présente autorisation qu'à l'effet de satisfaire 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.

7.1.2.2 Opérations réalisées en 2019 et jusqu'au 31 janvier 2020

A. Contrat de liquidité

En vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité de la cotation, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché, la Société a confié à Oddo Corporate Finance, depuis le 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.

Le 9 septembre 2019, la Société a conclu un nouveau contrat de liquidité, avec prise d'effet rétroactivement au 2 janvier 2019, avec Oddo BHF SCA. Ce nouveau contrat de liquidité, établi suite aux évolutions de la réglementation relative aux contrats de liquidité et conformément à la décision de l'AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018, remplace le précédent contrat signé le 14 février 2006.

Pour la mise en œuvre de ce nouveau contrat, il a été alloué au compte de liquidité 345 930 actions et 2 389 808,95 euros.

Durant l'exercice 2019, 2 219 474 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 11,818 euros et 2 285 526 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 11,897 euros. Au 31 décembre 2019, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 279 878 actions et 3 350 022,77 euros.

Du 1er janvier 2020 au 31 janvier 2020, 231 803 actions ont été achetées au prix moyen de 11,930 euros et 182 332 actions ont été cédées au prix moyen de 12,002 euros. Au 31 janvier 2020, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 329 349 actions et 2 874 171,21 euros.

B. Autres opérations

Au cours de la période du 1er février 2018 au 31 janvier 2020 (période de 24 mois), aucune action n'a été annulée.

Entre le 1er janvier 2019 et le 31 janvier 2020, hormis les opérations décrites ci-dessus, la Société n'a procédé à aucune autre opération sur ses propres titres.

C. Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019, ainsi que du 1er janvier 2020 au 31 janvier 2020 et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018	**381 424**	**0,41**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	2 219 474	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(2 285 526)	
Nombre d'actions acquises	0	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	(19 070)	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019	**296 302**	**0,32**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	231 803	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(182 332)	
Nombre d'actions acquises	0	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	0	
Nombre d'actions détenues au 31 janvier 2020	**345 773**	**0,38**

La situation de la Société au 31 décembre 2019 et au 31 janvier 2020 est la suivante :

	31/12/2019	31/01/2020
Nombre de titres détenus en portefeuille	296 302	345 773
Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,32 %	0,38 %
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	0	0
Valeur comptable du portefeuille *(en millions d'euros)*	3,6	4,2
Valeur de marché du portefeuille *(en millions d'euros)* (1)	3,7	3,9

(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2019 soit 12,33 euros et du dernier cours au 31 janvier 2020, soit 11,38 euros.

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 345 773 actions auto-détenues au 31 janvier 2020 sont affectées aux objectifs suivants :

- 329 349 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 16 424 actions à la mise en œuvre de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux exécutifs de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

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

Il est proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n°2016/1052 du 8 mars 2016), 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'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourraient être effectués par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé ou de

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

Le prix d'achat des actions ne devrait pas excéder dix-sept (17) euros (hors frais d'acquisition) par action d'un (1) euro de nominal.

Cette autorisation pourrait être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de la présente Assemblée générale, soit à titre indicatif, 8 859 143 actions sur la base du capital au 31 janvier 2020, déduction faite des 345 773 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 150,6 millions d'euros, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation.

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

L'autorisation conférée au Conseil d'administration serait donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle mettrait fin et remplacerait celle précédemment accordée par la 24e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019.

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, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions, engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique.

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 25 avril 2019 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 24 juin 2021.

7.1.3 Politique de distribution

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

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

Le Conseil d'administration de Mercialys a décidé le 24 juillet 2019 la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2019 de 0,47 euro par action, qui a été mis en paiement le 23 octobre 2019.

Au 31 décembre 2019, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 82,6 millions d'euros dont 74,7 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 7,9 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Il est proposé lors de l'Assemblée générale du 23 avril 2020 de verser un dividende au titre de 2019 de 1,15 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,47 euro par action déjà versé en octobre 2019), soit une hausse de 2,7 % par rapport à 2018. Le dividende représente ainsi un montant global de 105,9 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2019, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres auto-détenus au jour de la mise en paiement. Le dividende proposé offre un rendement de 5,8 % sur l'actif net réévalué triple net EPRA de 20,0 euros par action à fin 2019.

Le dividende proposé correspond ainsi à 85 % du FFO 2019, conformément aux objectifs annoncés par Mercialys : un dividende s'inscrivant dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2019 et au moins stable par rapport à 2018. Il correspond (i) à l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles, soit 0,84 euro par action, (ii) de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2019 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,11 euro par action, et enfin (iii) de la distribution de résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,20 euro par action.

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,47 euro par action, la mise en paiement du solde du dividende, soit un montant de 0,68 euro par action, interviendrait le 29 avril 2020 (détachement du coupon le 27 avril 2020) sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.

Pour l'acompte sur dividende de 0,47 euro par action, la distribution au titre du secteur exonéré a représenté 100 % de ce montant.

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

Par ailleurs, les prélèvements sociaux (17,2 %) 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 2018, un acompte d'impôt sur le revenu (12,8 %) 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 % (1)	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 % (1)
31 décembre 2014	1,24 €	Néant	1,24 €
31 décembre 2015	1,33 €	Néant	1,33 €
31 décembre 2016	1,06 €	Néant	1,06 €
31 décembre 2017	1,09 €	Néant	1,09 €
31 décembre 2018	1,12 €	Néant	1,12 €

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

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

7.1.4 Politique de communication

Mercialys dispose d'une communication financière organisée et efficace, reflétant sa volonté forte de transparence sur son activité, ses résultats et la pédagogie de son métier.

L'équipe en charge de la communication financière et des relations investisseurs peut répondre aux demandes d'information et de documentation de tout actionnaire individuel ou investisseur institutionnel existant ou potentiel.

Le site Internet (www.mercialys.fr) présente les activités et l'organisation du Groupe, ainsi que l'ensemble des données financières et extra-financières le concernant, en français comme en anglais.

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

À compter de leur date de diffusion, ces informations sont conservées au moins cinq ans (dix ans pour les Documents de référence/Documents d'enregistrement universel et les Rapports financiers semestriels).

La publication des revenus locatifs trimestriels ainsi que les résultats annuels et semestriels font notamment l'objet de communiqués diffusés en français et en anglais.

Ces communiqués, mis en ligne sur le site Internet de la Société et envoyés par les canaux réglementaires habituels *(wire)*, sont également diffusés par courriel à l'ensemble de la base d'investisseurs présents au sein du *Customer Relationship Management* (CRM) de Mercialys, ainsi qu'à toute personne le souhaitant. Pour ce faire, la demande peut être directement effectuée sur le site Internet de la Société, à la rubrique « Contact », ou auprès du service de Communication financière et relations investisseurs, à l'adresse suivante :

16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris

Courriel : finance@mercialys.com

Site Internet : www.mercialys.fr

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

Mercialys participe par ailleurs activement à des *road shows* et des conférences sectorielles et thématiques, au cours desquels elle a été amenée à rencontrer un nombre important d'actionnaires et de porteurs d'obligations actuels ou potentiels de la Société.

Au cours de ces événements, Mercialys leur permet d'accéder directement à la Direction générale et à certains membres du Comité managérial.

En 2019, Mercialys a participé à 21 de ces événements sur 8 destinations constituant les principaux pôles d'intérêts financiers au regard de son secteur d'activité et de sa capitalisation boursière.

Par ailleurs, la Direction de Mercialys s'est également entretenue, lors de rencontres physiques ou *via* téléphone, avec un nombre croissant d'investisseurs originaires de différents continents ayant opté pour un accès direct à la Société. Elle a également procédé à plusieurs visites de sites à la demande de certains d'entre eux.

Enfin, Mercialys, dont la politique en matière de *Corporate Access* est au respect de l'équité entre courtiers et établissements financiers, a collaboré en 2019 avec 10 d'entre eux, tant nationaux qu'internationaux, pour l'organisation de ces rencontres investisseurs.

Ci-dessous la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialys en 2019 :

Nature des informations	Dates de publication
Activité et résultats	
Communiqué sur les résultats annuels 2018	13/02/2019
Mise en ligne de la présentation des résultats annuels 2018	13/02/2019
Communiqué sur l'activité du 1er trimestre 2019	23/04/2019
Mise en ligne de la présentation ESG 2019	01/06/2019
Communiqué sur les résultats semestriels 2019	24/07/2019
Mise en ligne de la présentation des résultats semestriels 2019	25/07/2019
Communiqué sur l'activité à fin septembre 2019	16/10/2019
Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 25 avril 2019	
Publication au BALO de l'avis de réunion	18/03/2019
Mise en ligne de la brochure « Avis de convocation 2019 »	19/03/2019
Mise en ligne du formulaire de vote par correspondance ou par procuration	19/03/2019
Mise en ligne du nombre de droits de vote et d'actions au 18 mars 2019	19/03/2019
Communiqué sur les modalités de mise à disposition des documents préparatoires	01/04/2019
Publication au BALO de l'avis de convocation	08/04/2019
Publication aux Petites Affiches de l'avis de convocation	08/04/2019
Mise en ligne de la présentation	25/04/2019
Mise en ligne du compte-rendu et votes	06/05/2019
Vie de la Société	
Communiqué sur l'intégration de la « A List » du *Carbon Disclosure Project*	22/01/2019
Communiqué sur la finalisation de la cession des sites Monoprix de Saint-Germain-en-Laye et de La Garenne-Colombes	30/07/2019
Communiqué sur les résultats du GRESB 2019	09/09/2019
Communiqué sur les résultats des EPRA Awards 2019	11/09/2019
Communiqué sur la validation scientifique de la stratégie de lutte contre le réchauffement climatique de Mercialys	23/09/2019
Communiqué sur les résultats des Grands Prix de la Transparence 2019	03/10/2019
Communiqué sur les résultats de l'agence de notation extra-financière Ethifinance-Gaïa	14/10/2019
Communiqué sur la certification « Breeam In-Use » du centre commercial Jas de Bouffan situé à Aix-en-Provence	05/12/2019
Vie du titre	
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 décembre 2018	10/01/2019
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2018	15/01/2019
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 janvier 2019	05/02/2019
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 28 février 2019	06/03/2019
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mars 2019	09/04/2019
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 avril 2019	16/05/2019
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mai 2019	11/06/2019
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 juin 2019	10/07/2019
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2019	31/07/2019
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 juillet 2019	05/08/2019
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 août 2019	09/09/2019
Communiqué sur la mise en œuvre d'un nouveau contrat de liquidité entre Mercialys et Oddo BHF SCA	25/09/2019
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 septembre 2019	10/10/2019
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 octobre 2019	07/11/2019
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 novembre 2019	06/12/2019

Nature des informations	Dates de publication
Autres informations réglementées	
Communiqué sur la rémunération des dirigeants du 9 janvier 2019	09/01/2019
Communiqué sur la rémunération des dirigeants du 18 février 2019	18/02/2019
Communiqué sur la rémunération des dirigeants du 6 mars 2019	06/03/2019
Communiqué sur la mise à disposition du Document de référence 2018	18/03/2019
Dépôt et mise en ligne du Document de référence 2018	18/03/2019
Mise en ligne du chapitre RSE du Document de référence 2018	18/03/2019
Mise en ligne du chapitre rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux du Document de référence 2018	18/03/2019
Mise en ligne des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2018	18/03/2019
Mise en ligne du Rapport sur le contrôle interne et la gouvernance	18/03/2019
Mise en ligne de la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialys en 2018	18/03/2019
Mise en ligne du Rapport intégré 2018	18/03/2019
Communiqué sur la mise à disposition du Rapport financier semestriel 2019	24/07/2019
Mise en ligne du Rapport financier semestriel 2019	24/07/2019
Communiqué sur la rémunération des dirigeants du 16 décembre 2019	16/12/2019

7.1.5 Agenda financier 2020

L'agenda financier de Mercialys est le suivant :

- Activité du 1er trimestre : **20 avril 2020** après Bourse – Période d'embargo (1) du 5 avril 2020 avant Bourse au 20 avril 2020 après Bourse ;
- Assemblée générale : **23 avril 2020** ;
- Résultats du 1er semestre : **27 juillet 2020** après Bourse – Période d'embargo (1) du 12 juillet 2020 avant Bourse au 27 juillet 2020 après Bourse ;
- Réunion d'informations financières : **28 juillet 2020** ;
- Activité à fin septembre : **19 octobre 2020** après Bourse – Période d'embargo (1) du 4 octobre 2020 avant Bourse au 19 octobre 2020 après Bourse.

Il est également disponible sur le site Internet de la Société, www.mercialys.fr.

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

7.2 Capital et actionnariat

7.2.1 Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années

Au 31 décembre 2019, le capital social s'élevait à 92 049 169 euros, divisé en 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Au cours de l'exercice 2019, le capital n'a fait l'objet d'aucune modification.

Celui-ci est également inchangé au 31 janvier 2020.

ÉVOLUTION/HISTORIQUE DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

	Nombre d'actions créées	Montant des variations de capital (en euros)		Montants successifs du capital (en euros)	Nombre d'actions cumulées	Valeur nominale par action (en euros)
		Nominal	Prime [1]			
2015	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2016	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2017	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2018	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2019	**-**	**-**	**-**	**92 049 169**	**92 049 169**	**1**

(1) Constatée lors de l'augmentation de capital, avant tous prélèvements autorisés, le cas échéant, par l'Assemblée générale.

7.2.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration

Le Conseil d'administration bénéficie des autorisations suivantes pouvant conduire à l'émission de titres donnant accès au capital, octroyées par l'Assemblée générale des actionnaires des 25 avril 2019 :

Opération	Montant maximal	Durée	Échéance
a) Augmentation de capital avec maintien du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances	32 millions d'euros [2] [3]	26 mois	24 juin 2021
b) Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre au public	9,2 millions d'euros [2] [3]	26 mois	24 juin 2021
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 voie de placement privé visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier	9,2 millions d'euros [2] [3]	26 mois	24 juin 2021
d) Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	32 millions d'euros [3]	26 mois	24 juin 2021
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 à la date de la décision de l'émission [3]	26 mois	24 juin 2021
f) Émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du DPS [1]	9,2 millions d'euros [2] [3]	26 mois	24 juin 2021
g) Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS [1]	2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 1 840 983 actions)	26 mois	24 juin 2021
h) Attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel salarié de la Société et aux mandataires sociaux exécutifs de la Société, ainsi qu'aux membres du personnel salarié des sociétés qui lui sont liées	0,5 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 460 245 actions) dont 0,15 % pour les mandataires sociaux (soit 138 073 actions)	26 mois	24 juin 2021

(1) DPS = droit préférentiel de souscription.

(2) Le montant nominal global des titres de créances qui pourront être émis sur la base de la délégation ne pourra excéder 200 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

(3) Le montant nominal global des émissions de titres de créances qui peuvent être réalisées, sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies. Le montant nominal global des augmentations de capital qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 32 millions d'euros étant précisé que le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription, ne pourra dépasser 9,2 millions d'euros, compte non tenu du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément à la loi.

Aucune des autorisations conférées n'a été utilisée au cours de l'exercice 2019 à l'exception de celles relatives à l'attribution gratuite d'actions (cf. § 7.2.5.3, p. 332 et suivantes). Le Conseil d'administration a procédé en 2019 à l'attribution gratuite de 72 890 actions.

Aucune autorisation n'arrivant à échéance, il ne sera donc soumis aucune résolution visant les autorisations à l'Assemblée générale du 23 avril 2020.

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 25 avril 2019, soit jusqu'au 24 juin 2021.

7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

L'article 28-III des statuts de la Société prévoit les dispositions suivantes en matière de droit de vote :

« Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation, à la seule exception des cas prévus par la loi ou les statuts. »

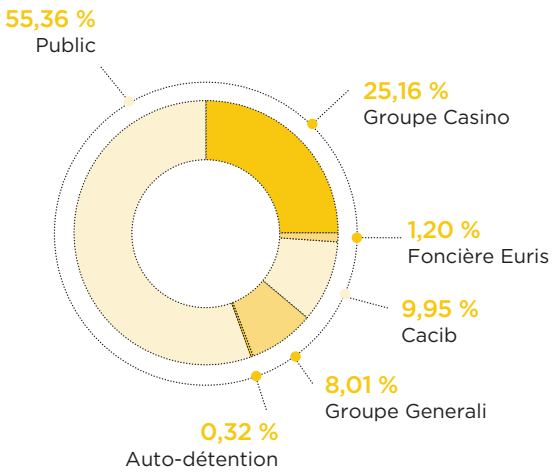
En outre, l'Assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2015 a rétabli statutairement le principe « une action, une voix ». En application de la faculté prévue par l'article L. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce, il n'est ainsi pas conféré de droit de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire.

« Le vote ou le pouvoir émis par un intermédiaire qui, soit ne s'est pas déclaré en tant qu'intermédiaire inscrit comme détenteur de titres pour le compte de tiers non domiciliés en France, soit n'a pas révélé l'identité des propriétaires des actions au titre desquels il est inscrit, conformément à la réglementation en vigueur, ne sera pas pris en compte. »

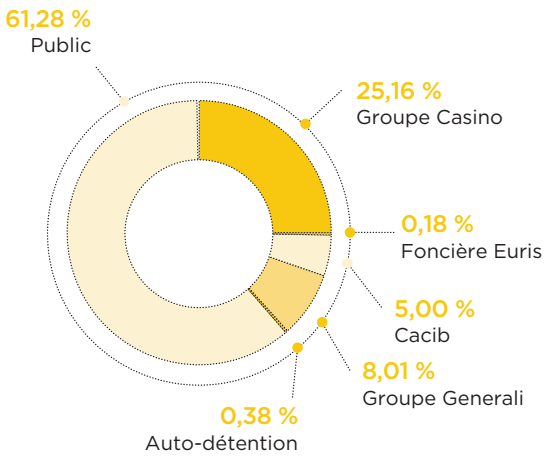
Au 31 décembre 2019, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 91 752 867 attachés à 92 049 169 actions ayant droit de vote. Le nombre de droits de vote est différent de celui du nombre d'actions composant le capital social en raison de la détention par la Société d'un certain nombre de ses propres actions (auto-détention).

Au 31 janvier 2020, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 91 703 396 attachés à 92 049 169 actions ayant droit de vote. Le nombre de droits de vote est différent de celui du nombre d'actions composant le capital social en raison de la détention par la Société d'un certain nombre de ses propres actions (auto-détention).

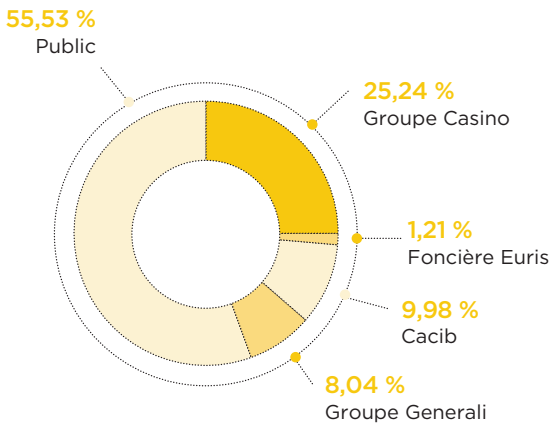
RÉPARTITION DU CAPITAL
AU 31 DÉCEMBRE 2019



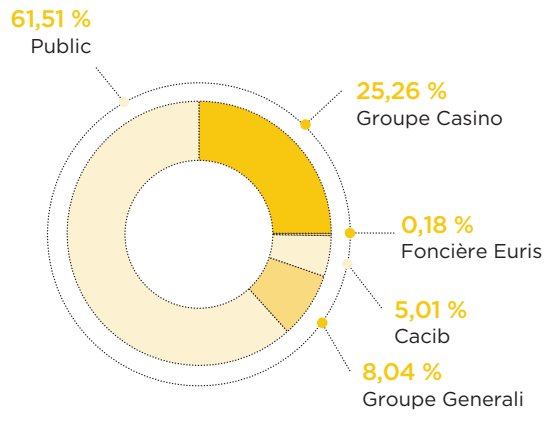
RÉPARTITION DU CAPITAL
AU 31 JANVIER 2020



RÉPARTITION DES DROITS DE VOTE
AU 31 DÉCEMBRE 2019



RÉPARTITION DES DROITS DE VOTE
AU 31 JANVIER 2020



La répartition du capital et des droits de vote à la clôture des trois derniers exercices ainsi qu'au 31 janvier 2020 est présentée ci-après.

Le contrat financier portant sur 13 807 375 actions Mercialys (*Total Return Swap* – TRS) conclu le 26 juillet 2018 par la société Casino, Guichard-Perrachon auprès de Cacib dénouable à compter du 27 juillet 2018 et jusqu'au 28 décembre 2020, en espèces exclusivement, donnant à Casino, Guichard-Perrachon un effet économique similaire à la possession de ces actions au sens de l'article L. 233-9 I 4° bis du Code de commerce, a été dénoué partiellement. La société Casino, Guichard-Perrachon a précisé détenir au 24 janvier 2020 au sens de l'article L. 233-9 I 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du Règlement général de l'AMF, 4 117 464 actions Mercialys (prises en compte dans la détention par assimilation visée au 1er alinéa) résultant de la détention du contrat susvisé (AMF 220C0427).

La société Foncière Euris a engagé en 2019 le dénouement de l'ensemble des contrats financiers portant sur des actions Mercialys : dénouement par l'exercice de l'option physique portant sur 918 000 actions Mercialys (AMF 2019DD599180) et dénouement monétaire portant sur 2 300 000 actions Mercialys.

De même, la société Rallye a procédé en 2019 au dénouement des contrats financiers à dénouement exclusivement monétaire portant sur 1 843 405 actions Mercialys.

HISTORIQUE DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL

	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019		31/01/2020	
	Nombre	**%**	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**
Actionnaires de référence	**37 887 748**	**41,16**	**24 080 373**	**26,16**	**24 268 588**	**26,36**	**23 326 416**	**25.34**
dont groupe Casino [1]	36 969 014	40,16	23 161 639	25,16	23 161 639	25,16	23 161 639	25,16
dont autres actionnaires [2]	918 734	1,00	918 734	1,00	1 106 949	1,20	164 777	0,18
Crédit Agricole/Cacib [3]	**-**	**-**	**16 349 829**	**17,76**	**9 156 378**	**9,95**	**4 598 408**	**5,00**
Groupe Generali [4]	**7 373 745**	**8,01**	**7 373 745**	**8,01**	**7 373 745**	**8,01**	**7 373 745**	**8,01**
Auto-détention [5]	**171 961**	**0,19**	**381 424**	**0,41**	**296 302**	**0,32**	**345 773**	**0,38**
Public	**46 615 715**	**50,64**	**43 863 798**	**47,65**	**50 954 156**	**55,36**	**56 404 827**	**61,28**
dont au porteur	46 181 018	50,17	43 420 535	47,17	50 537 065	54,90	55 962 400	60,80
dont au nominatif	434 697	0,47	443 263	0,48	417 091	0,45	442 427	0,48
TOTAL	**92 049 169**	**100**	**92 049 169**	**100**	**92 049 169**	**100**	**92 049 169**	**100**

(1) Casino, Guichard-Perrachon a dénoué partiellement le contrat financier (Total Return Swap –TRS) à dénouement exclusivement monétaire, conclu le 26 juillet 2018 avec Cacib, portant sur 13 807 375 actions ramenant le solde du contrat à (i) 7 953 387 actions au 2 mai 2019 (déclaration AMF 219C0770 du 10 mai 2019), (ii) 4 555 326 actions au 13 janvier 2020 (déclaration AMF 220C0210 du 16 janvier 2020) et (iii) 4 117 464 actions au 24 janvier 2020 (déclaration AMF 220C0427 du 31 janvier 2020).

(2) Actionnaires contrôlant la société Casino, Guichard-Perrachon, dont la société Foncière Euris.

La société Foncière Euris a engagé en 2019 le dénouement de l'ensemble des contrats Equity Swap.

Ainsi le contrat Equity Swap conclu par la société Foncière Euris portant sur 918 000 actions, assorti d'une option de livraison physique des titres à l'échéance, a été dénoué à l'échéance le 13 mars 2019 par la livraison de 918 000 actions (déclaration AMF 2019DD599180 du 18 mars 2019)

Les contrats Equity Swap conclus par Foncière Euris portant sur 2 300 000 actions à dénouement exclusivement monétaire ont été également dénoués. A fin décembre 2019, 7 121 actions restaient à dénouer ; la fin du dénouement est intervenue le 2 janvier 2020.

Par ailleurs, la société Rallye SA (contrôlée par Foncière Euris) a également dénoué les contrats Equity Swap à dénouement exclusivement monétaire portant sur un total de 1 843 405 actions les 17 septembre 2019 et 8 octobre 2019.

(3) Sur la base des déclarations de franchissements de seuils faites auprès de l'AMF :

La société anonyme Crédit Agricole qui avait déclaré le 28 septembre 2018 détenir 16 349 829 actions représentant 17,76 % du capital et des droits de vote, indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle à savoir Cacib détenant 16 043 225 actions représentant 17,43 % du capital et des droits de vote et Caceis Bank détenant 306 604 actions représentant 0,33 % du capital et des droits de vote (déclaration AMF 218C1600 du 1er octobre 2018), a déclaréau au 4 avril 2019 détenir 13 793 532 actions représentant 14,98 % du capital et des droits de vote, indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle à savoir Cacib, celle-ci détenant 13 786 146 actions représentant 14,98 % du capital et des droits de vote et Caceis Bank détenant 7 386 actions (ns) (déclaration AMF 219C0619 du 10 avril 2019).

La société Cacib (contrôlée par Crédit Agricole S.A.) a déclaré détenir (i) au 11 septembre 2019, 9 156 378 actions représentant 9,95 % du capital et des doits de votre (déclaration AMF 219C1629 du 17 septembre 2019) (ii) au 10 janvier 2020, 4 598 408 actions représentant 4,99 % du capital et des droits de vote (déclaration AMF 220C0173 du 14 janvier 2020).

L'ensemble des déclarations de franchissements de seuils faites auprès de l'AMF figure au § 7.2.3.1., B, p. 327 et suivantes ci-après.

(4) Dont 174 actions détenues au porteur. Information communiquée par la Société.

(5) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (cf. § 7.1.2, p. 316).

HISTORIQUE DE LA RÉPARTITION DES DROITS DE VOTE [6]

	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019		31/01/2020	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	**37 887 748**	**41,24**	**24 080 373**	**26,27**	**24 268 588**	**26,45**	**23 326 416**	**25.44**
dont groupe Casino [1]	36 969 014	40,24	23 161 639	25,27	23 161 639	25,24	23 161 639	25,26
dont autres actionnaires [2]	918 734	1,00	918 734	1,00	1 106 949	1,21	164 777	0,18
Crédit Agricole/Cacib [3]	**-**	**-**	**16 349 829**	**17,84**	**9 156 378**	**9,98**	**4 598 408**	**5,01**
Groupe Generali [4]	**7 373 745**	**8,03**	**7 373 745**	**8,04**	**7 373 745**	**8,04**	**7 373 745**	**8,04**
Auto-détention [5]	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**
Public	**46 615 715**	**50,73**	**43 863 798**	**47,85**	**50 954 156**	**55,53**	**56 404 827**	**61,51**
dont au porteur	46 181 018	50,26	43 420 535	47,37	50 537 065	55,08	55 962 400	61,03
dont au nominatif	434 697	0,47	443 263	0,48	417 091	0,45	442 427	0,48
TOTAL	**91 877 208**	**100**	**91 667 745**	**100**	**91 752 867**	**100**	**91 703 396**	**100**

(1) Casino, Guichard-Perrachon a dénoué partiellement le contrat financier (Total Return Swap –TRS) à dénouement exclusivement monétaire, conclu le 26 juillet 2018 avec Cacib, portant sur 13 807 375 actions ramenant le solde du contrat à (i) 7 953 387 actions au 2 mai 2019 (déclaration AMF 219C0770 du 10 mai 2019), (ii) 4 555 326 actions au 13 janvier 2020 (déclaration AMF 220C0210 du 16 janvier 2020) et (iii) 4 117 464 actions au 24 janvier 2020 (déclaration AMF 220C0427 du 31 janvier 2020).

(2) Actionnaires contrôlant la société Casino, Guichard-Perrachon, dont la société Foncière Euris.

La société Foncière Euris a engagé en 2019 le dénouement de l'ensemble des contrats Equity Swap.

Ainsi le contrat Equity Swap conclu par la société Foncière Euris portant sur 918 000 actions, assorti d'une option de livraison physique des titres à l'échéance, a été dénoué à l'échéance le 13 mars 2019 par la livraison de 918 000 actions (déclaration AMF 2019DD599180 du 18 mars 2019)

Les contrats Equity Swap conclus par Foncière Euris portant sur 2 300 000 actions à dénouement exclusivement monétaire ont été également dénoués. A fin décembre 2019, 7 121 actions restaient à dénouer ; la fin du dénouement est intervenue le 2 janvier 2020.

Par ailleurs, la société Rallye SA (contrôlée par Foncière Euris) a également dénoué les contrats Equity Swap à dénouement exclusivement monétaire portant sur un total de 1 843 405 actions les 17 septembre 2019 et 8 octobre 2019.

(3) Sur la base des déclarations de franchissements de seuils faites auprès de l'AMF :

La société anonyme Crédit Agricole qui avait déclaré le 28 septembre 2018 détenir 16 349 829 actions représentant 17,76 % du capital et des droits de vote, indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle à savoir Cacib détenant 16 043 225 actions représentant 17,43 % du capital et des droits de vote et Caceis Bank détenant 306 604 actions représentant 0,33 % du capital et des droits de vote (déclaration AMF 218C1600 du 1er octobre 2018), a déclaréau au 4 avril 2019 détenir 13 793 532 actions représentant 14,98 % du capital et des droits de vote, indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle à savoir Cacib, celle-ci détenant 13 786 146 actions représentant 14,98 % du capital et des droits de vote et Caceis Bank détenant 7 386 actions (ns) (déclaration AMF 219C0619 du 10 avril 2019).

La société Cacib (contrôlée par Crédit Agricole S.A.) a déclaré détenir (i) au 11 septembre 2019, 9 156 378 actions représentant 9,95 % du capital et des doits de votre (déclaration AMF 219C1629 du 17 septembre 2019) (ii) au 10 janvier 2020, 4 598 408 actions représentant 4,99 % du capital et des droits de vote (déclaration AMF 220C0173 du 14 janvier 2020).

L'ensemble des déclarations de franchissements de seuils faites auprès de l'AMF figure au § 7.2.3.1., B, p. 327 et suivantes ci-après.

(4) Dont 174 actions détenues au porteur. Information communiquée par la Société.

(5) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (cf. § 7.1.2, p. 316).

(6) Il s'agit du nombre de droits de vote en Assemblée générale qui est différent de celui publié dans le cadre de la réglementation sur les franchissements de seuils (droits de vote théoriques). En effet dans le cadre de la publication, chaque mois, du nombre total de droits de vote et du nombre d'actions composant le capital social, le nombre total de droits de vote est calculé, conformément à l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions auto-détenues). L'écart entre les droits en Assemblée générale et les droits de vote théoriques n'est pas significatif, 0,32 % au 31 décembre 2019 et 0,38 % au 31 janvier 2020.

Au 31 décembre 2019, le groupe Casino détient directement et indirectement 25,16 % du capital et 25,24 % des droits de vote principalement au travers de la société La Forézienne de Participations (filiale de Casino, Guichard-Perrachon) qui détient directement 24,16 % du capital et 24,23 % des droits de vote de la Société.

Au 31 janvier 2020, le groupe Casino détient directement et indirectement 25,16 % du capital et 25,26 % des droits de vote principalement au travers de la société La Forézienne de Participations (filiale de Casino, Guichard-Perrachon) qui détient directement 24,16 % du capital et 24,25 % des droits de vote de la Société.

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que les sociétés visées ci-dessus ne détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société au 31 janvier 2020.

7.2.3.1 Franchissements de seuils

A. Franchissements de seuils statutaires

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

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

Cette personne doit, dans les mêmes conditions, informer la Société du nombre de titres qu'elle détient et qui donnent accès à terme au capital, ainsi que du nombre de droits de vote qui y sont attachés.

Ces obligations d'information cessent de s'appliquer en cas de détention, seul ou de concert, de plus de 50 % des droits de vote.

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

La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration. »

Il est proposé à l'Assemblée générale du 23 avril 2020 de modifier la rédaction du paragraphe II de l'article 11 des statuts (cf. ci-avant) afin de répliquer totalement les obligations légales d'informations en matière de franchissement de seuils et d'inclure ainsi les actions assimilées aux actions possédées et les droits de vote qui y sont attachés.

B. Franchissements de seuils légaux

Au cours de la période du 1er janvier 2019 au 31 janvier 2020, les déclarations de franchissements de seuils suivantes ont été effectuées auprès de l'AMF :

- La société anonyme Crédit Agricole a déclaré avoir franchi en baisse, le 4 avril 2019, par suite d'une cession d'actions Mercialys sur le marché, indirectement, par l'intermédiaire de la société Cacib qu'elle contrôle, les seuils de 15 % du capital et des droits de vote et détenir indirectement 13 793 532 actions Mercialys représentant 14,98 % du capital et des droits de vote et qu'à cette occasion, la société Cacib a franchi en baisse individuellement les mêmes seuils (AMF219C0619).
- La société Casino, Guichard-Perrachon (contrôlée par M. Jean-Charles Naouri) a déclaré avoir franchi individuellement en baisse, le 2 mai 2019, les seuils de 15 % et 10 % du capital de Mercialys et détenir individuellement, directement et par assimilation au titre des dispositions de l'article L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce, 7 979 839 actions Mercialys représentant 8,67 % du capital (AMF219C0770).

  Ce franchissement de seuils résulte du dénouement partiel d'un contrat financier portant sur des actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (*Total Return Swap* – TRS) conclu par Casino, Guichard-Perrachon auprès de Cacib.

  À cette occasion, le concert formé constitué de M. Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement, n'a franchi directement et indirectement, aucun seuil détenant, au 2 mai 2019, 37 094 657 actions Mercialys représentant 24 997 865 droits de vote, soit 40,30 % du capital et 27,16 % des droits de vote.

  La société Casino, Guichard-Perrachon a précisé détenir, au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du Règlement général de l'AMF, 7 953 387 actions Mercialys (prises en compte dans la détention par assimilation visée au 1er alinéa) résultant de la détention d'un contrat swaps à dénouement en espèces portant sur autant d'actions Mercialys, exerçable jusqu'au 28 décembre 2020 (sur la base d'un delta de 1 – Source Cacib).

  La société Foncière Euris a précisé détenir, au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du règlement général, 2 300 000 actions Mercialys (prises en compte dans la détention par assimilation visée au 1er alinéa) résultant de la détention d'un contrat de swaps à dénouement en espèces portant sur autant d'actions Mercialys, exerçable jusqu'au 28 décembre 2020 (sur la base d'un delta de 1 – Source Cacib).
- La société Cacib (contrôlée par Crédit Agricole SA) a déclaré avoir franchi en baisse, par suite de cessions d'actions Mercialys sur le marché :
  - le 11 septembre 2019, les seuils de 10 % du capital et des droits de vote et détenir 9 156 378 actions Mercialys représentant 9,95 % du capital et des droits de vote (AMF219C1629).
  - le 10 janvier 2020, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote et détenir 4 598 408 actions Mercialys représentant 4,99 % du capital et des droits de vote (AMF220C0173).
- Le concert constitué de M. Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement a déclaré avoir franchi, directement et indirectement, en baisse, le 13 janvier 2020, le seuil de 1/3 du capital et détenir 28 170 718 actions Mercialys représentant 23 715 392 droits de vote, soit 30,60 % du capital et 25,76 % des droits de vote (AMF 220C0210).

  Ce franchissement de seuil résulte du dénouement partiel d'un contrat financier portant sur des actions Mercialys avec paiement de différentiel (*Total Return Swap* – TRS) conclu par la société Casino, Guichard-Perrachon auprès de Cacib.

  À cette occasion, la société Casino, Guichard-Perrachon (contrôlée par M. Jean-Charles Naouri), a déclaré avoir franchi individuellement en baisse le seuil de 5 % du capital de la société Mercialys et précisé détenir, au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du Règlement général de l'AMF, 4 455 326 actions Mercialys (prises en compte dans la détention par assimilation visée au 1er alinéa) résultant de la détention d'un contrat « *Total Return Swap* - TRS » à dénouement en espèces portant sur autant d'actions Mercialys, exerçable jusqu'au 28 décembre 2020 (sur la base d'un delta de 1 – Source Cacib).

- Le concert constitué de M. Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement a déclaré avoir franchi, directement et indirectement, en baisse, le 24 janvier 2020, le seuil des 30 % du capital et détenir 27 571 358 actions Mercialys représentant 23 453 894 droits de vote, soit 29,95 % du capital et 25,48 % des droits de vote (AMF 220C0427).

  Ce franchissement de seuil résulte d'une cession d'actions Mercialys sur le marché.

  À cette occasion, la société Casino, Guichard-Perrachon (contrôlée par M. Jean-Charles Naouri), a précisé détenir, au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du Règlement général de l'AMF, 4 117 464 actions Mercialys (prises en compte dans la détention par assimilation visée au 1er alinéa) résultant de la détention d'un contrat « *Total Return Swap* - TRS » à dénouement en espèces portant sur autant d'actions Mercialys, exerçable jusqu'au 28 décembre 2020 (sur la base d'un delta de 1 – Source Cacib).

Les déclarations ont été faites sur la base des informations communiquées par la Société, en application des dispositions de l'article L. 233-8 du Code de commerce et de l'article 223-16 du Règlement général de l'AMF, à la date de déclaration de franchissement de seuil, étant précisé que le nombre total de droits de vote publié mensuellement 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 potentiellement des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions auto-détenues).

7.2.3.2 Convention d'actionnaires

Au 31 janvier 2020, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de convention entre actionnaires ou pacte d'actionnaires.

Il n'existe plus largement, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

7.2.3.3 Actions détenues par les organes d'administration et de direction

Au 31 décembre 2019, les actions détenues directement par les membres des organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 32,22 % du capital et 32,32 % des droits de vote à l'Assemblée générale.

À la date du 31 janvier 2020, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 32,22 % du capital et 32,34 % des droits de vote en Assemblée générale.

7.2.3.4 Déclarations des dirigeants

À la connaissance de la Société, les opérations réalisées en 2019 et jusqu'au 31 janvier 2020 sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées ou étroitement liées sont les suivantes :

Date	Personnes concernées	Instrument financier	Type d'opération	Volume	Prix unitaire (en euros)
27/02/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Autres types d'instruments financiers	Prorogation d'un contrat d'*equity swap* à dénouement exclusivement monétaire	1 380 000	20,0500
27/02/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Autres types d'instruments financiers	Prorogation d'un contrat d'*equity swap* à dénouement exclusivement monétaire	920 000	21,0735
13/03/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Dénouement à l'échéance d'un contrat d'*equity swap* par livraison d'actions	918 000	15,9000
21/03/2019	Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée	Action	Acquisition	978 (1)	-
20/04/2019	Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée	Action	Acquisition	518 (1)	-
20/04/2019	Vincent Ravat, Directeur général	Action	Acquisition	828 (1)	-
25/04/2019	Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	Action	Acquisition	3 000	12,9566
25/11/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Nantissement	320 352	11,9200
25/11/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Nantissement	496 679	11,9200
25/11/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Nantissement	100 969	11,9200

Date	Personnes concernées	Instrument financier	Type d'opération	Volume	Prix unitaire (en euros)
27/11/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	145 819	11,7050
28/11/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	64 896	11,7195
28/11/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	9 811	11,7698
29/11/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	22 630	11,9600
29/11/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	14 737	11,9584
02/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	20 265	11,8781
03/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	17 208	11,7918
04/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	7 579	11,8890
04/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	10 000	11,9000
05/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	8 436	11,9481
06/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	31 361	11,8994
06/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	10 000	11,9916
09/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	7 320	12,0928
09/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	8 296	12,0908
10/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	16 026	12,2672
10/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	17 521	12,2631
11/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	15 482	12,0615
11/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	14 946	12,0730
12/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	17 689	11,8407
12/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	18 070	11,8397
13/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	29 548	11,8158

Date	Personnes concernées	Instrument financier	Type d'opération	Volume	Prix unitaire (en euros)
13/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	32 344	11,8166
16/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	16 538	11,9516
16/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	28 815	11,9511
17/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	23 860	12,0801
17/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	24 118	12,0703
18/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	15 253	12,0543
18/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	2 485	12,0501
19/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	17 236	12,1644
20/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	29 653	12,0511
20/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	21 395	11,9800
23/12/2019	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	10 548	12,0960
02/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	20 973	12,5177
03/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	11 906	12,3900
03/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	13 759	12,4562
06/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	15 446	12,3577
07/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	20 586	12,3463
07/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	32 618	12,4033
08/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	48 733	12,2200
08/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	19 607	12,1400
08/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	59 312	12,1600
09/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	15 000	12,0028

Date	Personnes concernées	Instrument financier	Type d'opération	Volume	Prix unitaire (en euros)
09/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	27 586	12,0094
10/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	12 563	11,9176
10/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	32 016	11,9156
10/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	81 209	11,9411
13/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	22 128	11,8417
13/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	12 100	11,8422
13/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	19 250	11,8600
14/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	21 167	11,9337
14/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	66 729	11,9396
15/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	17 953	11,9807
15/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	37 827	11,9741
16/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	1 600	11,9721
16/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	28 079	12,0222
17/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	48 724	11,9822
20/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	35 136	11,8823
21/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	31 757	11,7736
22/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	21 130	11,7313
23/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	10 869	11,6815
24/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	28 423	11,7233
27/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	23 970	11,5305
28/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	24 921	11,5449

Date	Personnes concernées	Instrument financier	Type d'opération	Volume	Prix unitaire (en euros)
28/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	13 870	11,5661
29/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	15 953	11,5954
30/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	26 088	11,5216
31/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	23 184	11,4374

(1) Acquisition définitive d'actions dans le cadre d'attributions gratuites d'actions.

7.2.3.5 Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2019, les salariés détiennent 20 056 actions, représentant 0,02 % du capital et des droits de vote. Ces actions inscrites au nominatif proviennent d'attribution gratuite d'actions autorisée par une Assemblée générale extraordinaire postérieurement au 6 août 2015 (loi Macron), aucune action Mercialys n'étant détenue dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise et différents fonds communs de placement.

7.2.3.6 Actions nanties

À la connaissance de la Société, 969 134 actions Mercialys inscrites au nominatif étaient nanties au 31 décembre 2019.

7.2.4 Titres non représentatifs du capital

Néant.

7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions

7.2.5.1 Options d'achat d'actions

Aucun plan d'options d'achat d'actions de la Société n'était en cours de validité en 2019.

7.2.5.2 Options de souscription d'actions

Aucun plan d'options de souscription d'actions de la Société n'était en cours de validité en 2019.

7.2.5.3 Attributions gratuites d'actions

Faisant usage des autorisations conférées par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le Conseil d'administration a mis en place des plans d'attribution gratuite d'actions qui portent sur des actions existantes sans effet dilutif sur le capital.

Le détail des différents plans en cours de validité au 31 décembre 2019 figure dans le tableau ci-après :

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'administration	Nombre de droits à actions annulés	Nombre d'actions restant à attribuer définitivement en fin d'exercice
20/04/2016	20/03/2017	20/03/2020 (1)	21/03/2022	12 283	5 338	6 945
27/04/2017	27/04/2017	27/04/2020 (2)	28/04/2022	41 750	0	41 750
27/04/2017	27/04/2017	27/04/2020 (2)	28/04/2022	14 562	4 283	10 279
26/04/2018	26/04/2018	26/04/2021 (3)	27/04/2023	46 959	0	46 959
26/04/2018	26/04/2018	26/04/2021 (3)	27/04/2023	26 496	0	26 496
26/04/2018	26/04/2018	26/04/2020 (4)	27/04/2020	9 744	3 654	6 090
25/04/2019	25/04/2019	25/04/2022 (5)	26/04/2024	45 621	0	45 621
25/04/2019	25/04/2019	25/04/2022 (5)	26/04/2024	23 109	2 370	20 739
25/04/2019	25/04/2019	25/04/2021 (4)	26/04/2021	4 160	840	3 320
TOTAL				**224 684**	**16 485**	**208 199**

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi que pour 50 % des actions attribuées, à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne (hors indexation) sur trois ans (2017, 2018 et 2019) supérieure ou égale à 2,5 % et la performance moyenne du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR moyen), correspondant au rendement total pour l'actionnaire, sur trois ans (2017, 2018 et 2019) supérieure ou égale à 8 %,.

(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance : la performance absolue du cours de l'action de Mercialys dividendes inclus (TSR absolu) mesurée en moyenne annuelle entre le 1er janvier 2017 et le 31 janvier 2019 pour 25 % de la dotation initiale et la performance relative du cours de l'action de Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2017, mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 75 % de la dotation initiale.

(3) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2018, mesurée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 50 % de la dotation initiale, la croissance organique des revenus locatifs y compris commerce éphémère (hors indexation), mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 25 % de la dotation initiale et la croissance du FFO (hors coût de portage du financement de la dette pour 2019, pour l'exercice 2018) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour les 25 % restants de la dotation initiale.

(4) 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.

(5) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2019, mesurée entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 40 % de la dotation initiale, la croissance organique des revenus locatifs y compris commerce éphémère (hors indexation), mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 20 % de la dotation initiale et la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour les 40 % restants de la dotation initiale.

Au cours de l'exercice 2019, les plans d'attribution gratuite d'actions mis en place les 20 avril 2016, 20 mars 2017 et 21 décembre 2017 ont donné lieu à l'attribution définitive d'actions dans les conditions suivantes :

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'administration	Nombre de droits à actions annulés	Nombre d'actions attribuées définitivement au cours de l'exercice 2019
20/04/2016	20/04/2016	20/04/2019 (1)	20/04/2021	17 139	15 275	1 864
20/04/2016	20/04/2016	20/04/2019 (2)	20/04/2021	11 525	7 103	4 422
20/04/2016	20/03/2017	20/03/2019 (3)	21/03/2019	14 478	4 318	10 160
27/04/2017	21/12/2017	21/03/2019 (3)	22/12/2019	2 624	0	2 624
TOTAL				**45 766**	**26 696**	**19 070**

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise portant chacun sur 50 % de la dotation initiale : la performance absolue du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR absolu) correspondant au rendement total pour l'actionnaire et la performance relative du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone, appréciés annuellement sur trois années consécutives (2016, 2017 et 2018) et permettant l'acquisition des actions par tiers.

(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi que pour 50 % des actions attribuées, à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne (hors indexation) sur trois ans (2016, 2017 et 2018) supérieure ou égale à 3 %, et la performance moyenne du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR moyen), correspondant au rendement total pour l'actionnaire, sur trois ans (2016, 2017 et 2018) supérieure ou égale à 8 %.

(3) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.



92 049 169
Nombre total d'actions

> 60 %
Proportion de capital flottant

SBF 120
Membre depuis 2009

8

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8.1 Projets de résolutions 336

8.1.1 Ordre du jour 336

8.1.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 337

8.1.3 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire 349

8.1 Projets de résolutions

8.1.1 Ordre du jour

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (1re résolution) ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (2e résolution) ;
- Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende (3e résolution) ;
- Approbation des informations mentionnées à l'article L.225-37-3, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2019 ou attribuée au titre du même exercice (4e résolution) ;
- Approbation des rémunérations versées au cours de l'exercice 2019 ou attribuées au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et à la Directrice générale déléguée (5e à 7e résolutions) ;
- Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée (8e à 10e résolutions) ;
- Approbation de la politique de rémunération des administrateurs (11e résolution) ;
- Convention réglementée : approbation de l'avenant n° 3 à l'acte modificatif de la Convention d'avances en compte courant conclu avec Casino Finance (12e résolution) ;
- Vacance d'un poste d'administrateur suite au non-renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Ingrid Nappi (13e résolution) ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Jacques Dumas et de M. Michel Savart (14e et 15e résolutions) ;
- Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions (16e résolution).

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

- Modification statutaire relative à l'identification de l'actionnariat et aux déclarations de franchissement de seuil (17e résolution) ;
- Modification statutaire relative aux modalités de délibérations du Conseil d'administration (18e résolution) ;
- Modification statutaire relative à la rémunération des administrateurs (19e résolution) ;
- Modification statutaire relative aux modalités de calcul de la majorité dans les Assemblées générales (20e résolution) ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (21e résolution).

8.1.2 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 2019 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

Les comptes de l'exercice ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Ces comptes ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes (cf. chapitre 3, § 3.2.3, p. 200 et suivantes, et § 3.1.3, p. 172 et suivantes).

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées auxdits rapports, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 82 633 040,49 euros.

L'Assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Elle prend acte, en outre, du virement au compte « Report à nouveau », conformément à la décision prise par l'Assemblée générale du 25 avril 2019, des dividendes alloués au titre de l'exercice 2018 aux actions détenues par la Société au jour de leur mise en paiement, représentant un montant total de 426 966,10 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées dans ces rapports, et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 90 340 milliers d'euros.

Résolution 3 – Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende

PRÉSENTATION

Par la 3e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver la distribution d'un dividende de 1,15 euro par action, le dividende proposé correspondant ainsi à 85 % du FFO 2019, conformément à l'objectif annoncé par Mercialys (fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2019 et au moins stable par rapport à 2018), en hausse de 2,7 % par rapport à 2018.

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,47 euro par action mis en paiement le 23 octobre 2019, le solde du dividende s'élève à 0,68 euro par action.

Le détachement du solde du dividende interviendra le 27 avril 2020. La date de mise en paiement interviendra le 29 avril 2020.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

Bénéfice de l'exercice		82 633 040,49 €
Report à nouveau	(+)	271 372 603,51 €
Bénéfice distribuable	**(=)**	**354 005 644,00 €**
Dividende	(-)	105 856 544,35 €
Affectation au compte « Report à nouveau »	(=)	248 149 099,65 €

Chaque action recevra un dividende de 1,15 euro.

L'Assemblée générale ordinaire prend acte :

- que le montant du dividende décidé par elle et qui s'élève à 1,15 euro inclut le montant de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,47 euro par action mis en paiement le 23 octobre 2019 ;
- qu'en conséquence, le solde du dividende s'élève à 0,68 euro par action et sera mis en paiement le 29 avril 2020.

La distribution au titre du secteur exonéré représente 100 % du montant du dividende.

Les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) n'ouvrent pas droit à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158, 3.2° du Code général des impôts, seules les distributions de dividendes issus des bénéfices non exonérés de SIIC étant éligibles à cette réfaction.

L'Assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents se sont élevés à :

Exercice	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 %	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 %
31 décembre 2018			
Acompte (versé en 2018)	0,50 euro	Néant	0,50 euro
Solde (versé en 2019)	0,62 euro	Néant	0,62 euro
TOTAL	**1,12 EURO**	**NÉANT**	**1,12 EURO**
31 décembre 2017			
Acompte (versé en 2017)	0,41 euro	Néant	0,41 euro
Solde (versé en 2018)	0,68 euro	Néant	0,68 euro
TOTAL	**1,09 EURO**	**NÉANT**	**1,09 EURO**
31 décembre 2016			
Acompte (versé en 2016)	0,43 euro	Néant	0,43 euro
Solde (versé en 2017)	0,63 euro	Néant	0,63 euro
TOTAL	**1,06 EURO**	**NÉANT**	**1,06 EURO**

Résolution 4 – Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2019 ou attribuée au titre du même exercice

PRÉSENTATION

Sous la 4e résolution, il vous est demandé, en application de l'article L.225-100, II du Code de commerce, d'approuver l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article L.225-37-3 du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la Société versée au cours de l'exercice 2019 ou attribuée au titre du même exercice en raison de leur mandat telles que présentées à l'Assemblée générale dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion.

L'ensemble des éléments relatifs à la politique de rémunération 2019 des mandataires sociaux est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2 , p. 243 et suivantes).

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation des informations mentionnées à l'article L.225-37-3, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2019 ou attribuée au titre du même exercice

L'Assemblée générale ordinaire, en application de l'article L.225-100, II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, comprenant notamment les informations relatives aux rémunérations versées au cours de l'exercice 2019 ou attribuées au titre du même exercice aux mandataires sociaux de la Société en raison de leur mandat, approuve les informations mentionnées au I de l'article L.225-37-3 du Code de commerce telles que présentées à l'Assemblée générale dans le rapport précité.

Résolution 5 – Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration

PRÉSENTATION

Sous la 5e résolution, en application de l'article L.225-100, III du Code de commerce, il vous est demandé d'approuver les éléments fixes composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2019 à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant dans la partie du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.2.2, B, 2, p. 253).

La rémunération fixe de Monsieur Éric Le Gentil a été fixée à la somme de 225 000 euros.

Les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Président du Conseil d'administration, au titre de l'exercice 2019, ont été soumis, conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 25 avril 2019 qui les a approuvés (à une majorité de 97,36 %).

Le détail de la rémunération versée au cours de l'exercice 2019 ou attribuée au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration est présenté en annexe 1, p. 356 et 357.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration

L'Assemblée générale ordinaire, en application de l'article L.225-100, III du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre de ce même exercice au Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, tels que présentés dans ledit rapport.

.

Résolution 6 – Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre du même exercice au Directeur général

PRÉSENTATION

Sous la 6e résolution, en application de l'article L.225-100, III du Code de commerce, il vous est demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2019 à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, en raison de son mandat, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant dans la partie du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.2.4, B, p. 258 et suivantes).

La rémunération fixe de Monsieur Vincent Ravat a été augmentée en 2019 pour la porter à 360 000 euros (vs 300 000 euros en 2018 en qualité de Directeur général délégué).

La rémunération variable annuelle est structurée autour de 2 types d'objectifs :

- des objectifs quantitatifs, pondérés à 80 % dont 1 objectif RSE à 10 % ; et
- des objectifs managériaux, pondérés à 20 %.

Par ailleurs, afin d'aligner la rémunération variable du Directeur général actuel sur celle de l'ancien Directeur général, il a été décidé de porter en 2019 la rémunération variable du Directeur général actuel à 70 % de sa rémunération annuelle fixe (vs 40% en 2018 en sa qualité de Directeur général délégué) laquelle peut atteindre 140 % en cas de surperformance des objectifs (vs 80 % en 2018 en sa qualité de Directeur général délégué).

Au titre de l'exercice 2019, la rémunération variable attribuée au Directeur général s'élève à 412 650 euros, le détail de la détermination de ce montant figurant dans la partie sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 3, p. 259).

En application des articles L.225-37-2 et L.225-100 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2019 est conditionné à l'approbation de la présente résolution par l'Assemblée générale.

Les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Directeur général, au titre de l'exercice 2019, ont été soumis, conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 25 avril 2019 qui les a approuvés (à une majorité de 97,38 %).

Les éléments de rémunération variable dont le versement est conditionné à l'approbation de la présente Assemblée générale ont dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. annexe 2, p. 358 et 359).

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre du même exercice au Directeur général

L'Assemblée générale ordinaire, en application de l'article L.225-100, III du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre de ce même exercice au Directeur général, en raison de son mandat, tels que présentés dans ledit rapport.

Résolution 7 – Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre du même exercice à la Directrice générale déléguée

PRÉSENTATION

Sous la 7e résolution, en application de l'article L.225-100, III du Code de commerce, il vous est demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2019 à Madame Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant dans la partie du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.2.6, B, p. 265 et suivantes).

La rémunération fixe de Madame Élizabeth Blaise, qui a été fixée lors de sa nomination, le 13 février 2019, à la somme de 230 000 euros, est versée par Mercialys pour moitié au titre de son mandat social et pour moitié au titre de son contrat de travail en sa qualité de Directrice administrative et financière.

La rémunération variable annuelle est structurée autour de 2 types d'objectifs :

- des objectifs quantitatifs, pondérés à 80 % dont 1 objectif RSE à 10 % ; et
- des objectifs managériaux, pondérés à 20 %.

Au titre de l'exercice 2019, la rémunération variable attribuée à la Directrice générale déléguée s'élève à 145 728 euros, devant être versée par Mercialys pour moitié au titre de son mandat social (soit 72 864 euros) et pour moitié au titre de son contrat de travail (soit 72 864 euros). Le détail de la détermination de ce montant figure dans la partie sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 3, p. 267).

En application des articles L.225-37-2 et L.225-100 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2019 est conditionné à l'approbation de la présente résolution par l'Assemblée générale.

Les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération de la Directrice générale déléguée, au titre de l'exercice 2019, ont été soumis, conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 25 avril 2019 qui les a approuvés (à une majorité de 96,38 %).

Les éléments de rémunération variable dont le versement est conditionné à l'approbation de la présente Assemblée générale ont dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. annexe 3, p. 360 et 361).

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre du même exercice à la Directrice générale déléguée

L'Assemblée générale ordinaire, en application de l'article L.225-100, III du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2019 ou attribués au titre de ce même exercice à la Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, tels que présentés dans ledit rapport.

Résolution 8 – Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration

PRÉSENTATION

En application de l'article L.225-37-2, II du Code de commerce, la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, doit être soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Sous la 8e résolution, il vous est donc demandé d'approuver les principes et les éléments composant la rémunération de Monsieur Éric le Gentil, en sa qualité de Président du Conseil d'administration, arrêtés par le Conseil d'administration du 12 février 2020 sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

Au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'administration et notamment des missions spécifiques qui lui sont confiées, il a été décidé de lui verser une rémunération de 225 000 euros, inchangée par rapport à l'exercice 2019.

Monsieur Éric Le Gentil ne percevra pas de rémunération variable en numéraire ou en titres, en dehors de la partie variable incluse dans sa rémunération en qualité d'administrateur.

L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération 2020 de Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.2.3, p. 255 et 256).

HUITIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-37-2, II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, joint au rapport de gestion, approuve la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, telle que détaillée et présentée dans ledit rapport.

Résolutions 9 et 10 – Approbation de la politique de rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée

PRÉSENTATION

En application de l'article L.225-37-2, II du Code de commerce, la politique de rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, en raison de leur mandat, doit être soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Sous la 9e résolution, il vous est donc demandé d'approuver les principes et les éléments composant la rémunération de Monsieur Vincent Ravat, en sa qualité de Directeur général, arrêtés par le Conseil d'administration du 12 février 2020 sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

Au titre de ses fonctions de Directeur général, il a été décidé de lui verser une rémunération fixe de 360 000 euros, inchangée par rapport à l'exercice 2019.

L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération 2020 de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.2.5, p. 261 et suivantes).

Sous la 10e résolution, il vous est également demandé d'approuver les principes et les éléments composant la rémunération de Madame Élizabeth Blaise, en sa qualité de Directrice générale déléguée, arrêtés par le Conseil d'administration du 12 février 2020 sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

Au titre de ses fonctions de Directrice générale déléguée, il a été décidé de lui verser une rémunération de 132 500 euros (vs. 115 000 euros en 2019), étant précisé qu'elle percevra également la somme de 132 500 euros (vs. 115 000 euros) au titre de son contrat de travail en sa qualité de Directrice administrative et financière.

L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération 2020 de Madame Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.2.7, p. 268 et suivantes).

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération du Directeur général

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-37-2, II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, joint au rapport de gestion, approuve la politique de rémunération applicable au Directeur général, en raison de son mandat, telle que détaillée et présentée dans ledit rapport.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-37-2, II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, joint au rapport de gestion, approuve la politique de rémunération applicable à la Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, telle que détaillée et présentée dans ledit rapport.

Résolution 11 – Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

PRÉSENTATION

En application de l'article L.225-37-2, II du Code de commerce, la politique de rémunération des administrateurs en raison de leur mandat, doit être soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Sous la 11e résolution, il vous est demandé d'approuver la politique de rémunération des administrateurs arrêtée par le Conseil d'administration du 12 février 2020 sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

L'ensemble des éléments relatifs à la politique de rémunération des administrateurs est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.1.3, p. 247).

ONZIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-37-2, II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des administrateurs de la Société, joint au rapport de gestion, approuve la politique de rémunération des administrateurs, en raison de leur mandat, telle que détaillée et présentée dans ledit rapport.

Résolution 12 – Convention réglementée avec la société Casino Finance

PRÉSENTATION

Par la 12e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver l'avenant n° 3 à l'acte modificatif de la Convention d'avances en compte courant conclue le 25 juillet 2012 avec la société Casino, Guichard-Perrachon, telle que précédemment modifiée par (i) l'acte modificatif en date du 26 février 2015 approuvé par l'Assemblée générale du 5 mai 2015, (ii) l'avenant n° 1 à l'acte modificatif en date du 14 février 2017 approuvé par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 et (iii) l'avenant n° 2 à l'acte modificatif en date du 18 janvier 2019 approuvé par l'Assemblée générale du 25 avril 2019.

Il est rappelé que l'acte modificatif en date du 26 février 2015 a prorogé la Convention jusqu'en décembre 2017 et Casino Finance a été substituée à Casino, Guichard-Perrachon dans ses droits et engagements. L'avenant n° 1 à l'acte modificatif en date du 14 février 2017 a ensuite prorogé la Convention jusqu'en décembre 2019 et, compte tenu de l'évolution du coût du refinancement de Casino, a fait évoluer les conditions. L'avenant n° 2 a ensuite prorogé la Convention jusqu'en décembre 2020, afin que les avances faites dans ce cadre continuent à être incluses dans le ratio de liquidité calculé par Standard & Poor's, sans apporter d'autres changements à la Convention.

Le Conseil d'administration réuni le 12 décembre 2019 a autorisé la mise en place de l'avenant n° 3 à la Convention d'avances en compte courant, la prorogeant jusqu'au 31 décembre 2021, le montant maximal ayant été revu à la baisse de 50 à 35 millions d'euros. Les conditions associées ont également été revues, compte tenu du coût des ressources financières de Casino :

- pour la tranche plafonnée à 10 millions d'euros, une rémunération au taux EURIBOR 1 mois (avec plancher à 0 %) majoré d'une marge de 110 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge A) ;
- pour la tranche supérieure à 10 millions d'euros et jusqu'au montant maximal de 35 millions d'euros, une rémunération au taux EURIBOR 1 mois, EURIBOR 2 mois ou EURIBOR 3 mois, majoré d'une marge de 370 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge B).

Les autres dispositions de la Convention demeurent inchangées.

L'avenant n° 3 a été signé le 18 décembre 2019.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Convention réglementée : approbation de l'avenant n° 3 à l'acte modificatif de la Convention d'avances en compte courant conclu avec Casino Finance

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'avenant n° 3 à l'acte modificatif de la Convention d'avances en compte courant conclu avec la société Casino Finance le 18 décembre 2019.

Résolutions 13 à 15 – Non-renouvellement du mandat d'une administratrice – renouvellement du mandat de deux administrateurs

PRÉSENTATION

Le Conseil d'administration est actuellement composé de 11 administrateurs.

Suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil a décidé de ne pas reconduire le mandat d'administrateur de Madame Ingrid Nappi (13e résolution) et de proposer au renouvellement, pour une durée de 3 ans, les mandats d'administrateurs de Messieurs Jacques Dumas et Michel Savart (14e et 15e résolutions) (cf. présentation des administrateurs proposés au renouvellement au chapitre 4, § 4.1.1.1, B, p. 225 et 228).

Si vous approuvez ces propositions, le Conseil comprendra 10 administrateurs, un nombre égal de femmes et d'hommes et 60 % d'administrateurs indépendants.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Vacance d'un poste d'administrateur suite au non-renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Ingrid Nappi

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de Madame Ingrid Nappi arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de ne pas pourvoir le poste vacant.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jacques Dumas

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Jacques Dumas arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler Monsieur Jacques Dumas dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2023 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Michel Savart

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Michel Savart arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler Monsieur Michel Savart dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2023 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Résolution 16 – Achat par la Société de ses propres actions

PRÉSENTATION

La 16e résolution propose le renouvellement de l'autorisation donnée au Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, d'acheter des actions de la Société. Le prix maximum d'achat serait fixé à 17 euros par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises serait limité à 10 % du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale.

À titre indicatif, sur la base du capital au 31 janvier 2020, déduction faite des 345 773 actions détenues en propre, le montant maximal théorique que la Société pourrait consacrer à des achats d'actions serait de 150,6 millions d'euros, correspondant à 8 859 143 actions.

Dans le cadre de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 et sur la base des données au 31 janvier 2020, la Société a acquis 1 960 122 actions et cédé 1 942 940 actions.

Au 31 janvier 2020, la Société détenait 345 773 actions (0,38 % du capital) dont 16 424 actions affectées à l'objectif de couverture de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions et 329 349 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

Les objectifs du programme de rachat sont détaillés ci-dessous dans la 16e résolution ainsi que dans le descriptif du programme de rachat figurant au chapitre 7, § 7.1.2, p. 316 et suivantes.

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

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration à acheter ou faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n°2016/1052 du 8 mars 2016), 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'épargne conformément aux articles L.3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le prix d'achat des actions ne devra pas excéder dix-sept (17) euros (hors frais d'acquisition) par action d'un (1) euro de nominal.

Cette autorisation pourra être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de la présente Assemblée générale, soit, à titre indicatif, 8 859 143 actions sur la base du capital au 31 janvier 2020, déduction faite des 345 773 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 150,6 millions d'euros, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne pourra excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

L'autorisation conférée au Conseil d'administration est donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la 24e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019.

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, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions, engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs dans les conditions légales et réglementaires applicables, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et toutes autres formalités, et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

8.1.3 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 17 – Modification statutaire relative à l'identification de l'actionnariat et aux déclarations de franchissement de seuil

PRÉSENTATION

Sous la 17e résolution, il est proposé à l'Assemblée générale, afin d'harmoniser les statuts avec les nouvelles dispositions légales, de répliquer totalement les obligations légales d'information en matière de franchissement de seuil et d'inclure ainsi les actions assimilées aux actions possédées et les droits de vote qui y sont attachés, de modifier l'article 11 des statuts comme suit :

Ancienne version	Nouvelle version
Article 11 – Identification de l'actionnariat – Franchissement de seuil I. La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres au porteur, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres *ainsi que l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, l'année de constitution de celle-ci*. *La Société a également la faculté, au vu de la liste transmise, de demander, soit par l'entremise de cet organisme, soit directement, dans les mêmes conditions, aux personnes figurant sur cette liste et dont elle estime qu'elles pourraient être inscrites pour le compte de tiers, si elles détiennent ces titres pour leur compte ou pour le compte de tiers et, dans ce cas, de lui fournir les renseignements permettant d'identifier ce ou ces tiers cités ci-dessus.* À défaut de révélation de l'identité du ou des propriétaires des titres, le vote ou le pouvoir émis par l'intermédiaire inscrit en compte ne sera pas pris en considération. (…)	*Article 11 – Identification de l'actionnariat – Franchissement de seuil* I. La Société *ou son mandataire* peut, dans les conditions *légales et* réglementaires, demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers, *soit directement à un ou plusieurs intermédiaires mentionnés à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier*, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la nationalité, *l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la date de constitution,* et l'adresse *postale et, le cas échéant, l'adresse électronique* des détenteurs de titres au porteur, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres *et toute autre information prévue par les dispositions légales et réglementaires applicables.* *Lorsqu'un teneur de compte identifie dans la liste qu'il est chargé d'établir, à la suite d'une demande visée au premier alinéa ci-dessus, un intermédiaire mentionné au septième alinéa de l'article L.228-1 du Code de commerce inscrit pour le compte d'un ou plusieurs tiers propriétaires, il lui transmet cette demande, sauf opposition expresse de la Société ou de son mandataire lors de la demande. L'intermédiaire inscrit interrogé est tenu de transmettre les informations au teneur de compte, à charge pour ce dernier de les communiquer, selon le cas, à la Société ou son mandataire ou au dépositaire central.* 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. (…)
II. 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 5 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.* (…).	II. 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 (5) jours de bourse à compter du franchissement de l'un de ces seuils, *du nombre d'actions et du nombre de droits de vote qu'elle détient.* *Pour la détermination de ces seuils, il est tenu compte des actions assimilées aux actions possédées et des droits de vote qui y sont attachés en application des dispositions des articles L.233-7 et L.233-9 du Code de commerce.* *Dans chaque déclaration visée ci-dessus, le déclarant doit certifier que la déclaration comprend bien tous les titres détenus ou possédés au sens de l'alinéa précédent. Il doit également préciser : son identité ainsi que celles des personnes physiques ou morales agissant de concert avec lui, le nombre total d'actions ou de droits de vote qu'il détient directement ou indirectement, seul ou de concert, la date et l'origine du franchissement de seuil, ainsi que le cas échéant, les informations visées au troisième alinéa du I de l'article L.233-7 du Code de commerce.* (…).

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Modification statutaire relative à l'identification de l'actionnariat et aux déclarations de franchissement de seuil

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier la rédaction de l'article 11 des statuts qui sera désormais la suivante :

« **Article 11 – Identification de l'actionnariat – Franchissement de seuil**

I. La Société ou son mandataire peut, dans les conditions légales et réglementaires, demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers, soit directement à un ou plusieurs intermédiaires mentionnés à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la nationalité, l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la date de constitution, l'adresse postale et le cas échéant, l'adresse électronique des détenteurs de titres au porteur, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres et toute autre information prévue par les dispositions légales et réglementaires applicables

Lorsqu'un teneur de compte identifie dans la liste qu'il est chargé d'établir, à la suite d'une demande visée au premier alinéa ci-dessus, un intermédiaire mentionné au septième alinéa de l'article L.228-1 du Code de commerce inscrit pour le compte d'un ou plusieurs tiers propriétaires, il lui transmet cette demande, sauf opposition expresse de la Société ou de son mandataire lors de la demande. L'intermédiaire inscrit interrogé est tenu de transmettre les informations au teneur de compte, à charge pour ce dernier de les communiquer, selon le cas, à la Société ou son mandataire ou au dépositaire central. A 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.

II. 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 (5) jours de bourse à compter du franchissement de l'un de ces seuils, du nombre d'actions et du nombre de droits de vote qu'elle détient.

Pour la détermination de ces seuils, il est tenu compte des actions assimilées aux actions possédées et des droits de vote qui y sont attachés en application des dispositions des articles L.233-7 et L.233-9 du Code de commerce.

Dans chaque déclaration visée ci-dessus, le déclarant doit certifier que la déclaration comprend bien tous les titres détenus ou possédés au sens de l'alinéa précédent. Il doit également préciser : son identité ainsi que celles des personnes physiques ou morales agissant de concert avec lui, le nombre total d'actions ou de droits de vote qu'il détient directement ou indirectement, seul ou de concert, la date et l'origine du franchissement de seuil, ainsi que le cas échéant, les informations visées au troisième alinéa du I de l'article L.233-7 du Code de commerce.

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 (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration. »

Résolution 18 – Modification statutaire relative aux modalités de délibérations du Conseil d'administration

PRÉSENTATION

Sous la 18e résolution il vous est proposé, ainsi que le permet l'article L.225-37 du Code de commerce dans sa nouvelle rédaction que les décisions relevant des attributions propres du Conseil puissent être prises par consultations écrites des administrateurs et de modifier en conséquence l'article 18 des statuts (i) en y insérant un nouveau paragraphe III et (ii) en modifiant le premier alinéa de l'ancien paragraphe III (désormais paragraphe IV) comme suit :

III. Le Conseil d'administration a la faculté de prendre des décisions écrites dans les conditions prévues à l'article L.225-37 du Code de commerce.

À l'initiative du Président, le Conseil d'administration peut adopter, par voie de consultation écrite, les décisions relevant de ses attributions propres, telles que :

- la nomination provisoire de membres du Conseil en cas de vacance d'un siège ;

- l'autorisation des cautions, avals et garanties données par la Société ;

- la mise en conformité des statuts avec les dispositions législatives et réglementaires prises sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire ;

- la convocation de l'Assemblée générale ;

- le transfert de siège social dans le même département ;

et, plus généralement, toute décision relevant des attributions propres du Conseil d'administration expressément visée par la loi ou la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, le Président adresse à chaque administrateur le texte des délibérations proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des administrateurs. Les administrateurs devront exprimer leur vote dans le délai indiqué dans la consultation, lequel ne pourra être inférieur à deux (2) jours ouvrés à compter de la réception des documents de la consultation. Tout administrateur n'ayant pas transmis sa réponse à la consultation au Président du Conseil d'administration dans le délai applicable sera réputé ne pas avoir participé à la décision.

Pendant le délai de réponse, les administrateurs ont la faculté de poser par écrit des questions au Président du Conseil d'administration.

À l'initiative du Président du Conseil d'administration, le Directeur général, le Directeur général délégué, les Commissaires aux comptes ou d'autres personnes ayant une compétence particulière au regard des sujets inscrits à l'ordre du jour, peuvent participer à cette consultation.

La décision ne peut être adoptée que si la moitié au moins des administrateurs ont participé à la consultation écrite, et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation.

La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

IV. Les délibérations sont constatées par procès-verbaux signés par le Président de séance et au moins un administrateur.

Les consultations écrites sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et doivent contenir en annexe les supports matériels de la réponse de chaque administrateur.

(...)

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Modification statutaire relative aux modalités de délibérations du Conseil d'administration

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier la rédaction de l'article 18 des statuts qui sera désormais la suivante :

« Article 18 – Délibérations du Conseil

I. 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.

Tout administrateur peut donner mandat à un autre administrateur pour le représenter dans une délibération du Conseil d'administration. Le Conseil est seul juge de la validité du mandat qui peut être donné par tout moyen écrit attestant sans ambiguïté de la volonté du mandant. Un administrateur ne peut représenter qu'un seul autre administrateur.

II. Pour la validité des délibérations du Conseil, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs en exercice est nécessaire et suffisante. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance et qui mentionne le nom des administrateurs réputés présents au sens de l'article L.225-37 du Code de commerce.

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 (5) membres, les décisions peuvent être prises par deux (2) 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.

III. Le Conseil d'administration a la faculté de prendre des décisions écrites dans les conditions prévues à l'article L.225-37 du Code de commerce.

À l'initiative du Président, le Conseil d'administration peut adopter par voie de consultation écrite, les décisions relevant de ses attributions propres, telles que :

- la nomination provisoire de membres du Conseil en cas de vacance d'un siège ;

- l'autorisation des cautions, avals et garanties données par la Société ;

- la mise en conformité des statuts avec les dispositions législatives et réglementaires prise sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire ;

- la convocation de l'Assemblée générale ;

- le transfert de siège social dans le même département ;

et, plus généralement, toute décision relevant des attributions propres du Conseil d'administration expressément visée par la loi ou la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, le Président adresse à chaque administrateur le texte des délibérations proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des administrateurs. Les administrateurs devront exprimer leur vote dans le délai indiqué dans la consultation, lequel ne pourra être inférieur à deux (2) jours ouvrés à compter de la réception des documents de la consultation. Tout administrateur n'ayant pas transmis sa réponse à la consultation au Président du Conseil d'administration dans le délai applicable sera réputé ne pas avoir participé à la décision.

Pendant le délai de réponse, les administrateurs ont la faculté de poser par écrit des questions au Président du Conseil d'administration.

À l'initiative du Président du Conseil d'administration, le Directeur général, le Directeur général délégué, les Commissaires aux comptes ou d'autres personnes ayant une compétence particulière au regard des sujets inscrits à l'ordre du jour, peuvent participer à cette consultation.

La décision ne peut être adoptée que si la moitié au moins des administrateurs ont participé à la consultation écrite, et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation.

La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

IV. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et au moins un administrateur. Les consultations écrites sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et doivent contenir en annexe les supports matériels de la réponse de chaque administrateur.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, le Directeur général, le ou les Directeurs généraux délégués, l'administrateur temporairement délégué dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

La justification du nombre des administrateurs en exercice, de leur présence ou de leur représentation, de la qualité d'administrateur et de représentant permanent d'une personne morale administrateur, de Président ou Vice-Président du Conseil d'administration en exercice, de Directeur général, de Directeur général délégué ou d'administrateur temporairement délégué dans les fonctions de Président ainsi que des mandats donnés par les administrateurs représentés, résulte valablement, vis-à-vis des tiers, des énonciations du procès-verbal et des copies ou extraits qui en sont délivrés. »

Résolution 19 – Modification statutaire relative à la rémunération des administrateurs

PRÉSENTATION

Sous la 19e résolution, suite à la modification de l'article L.225-45 du Code de commerce, il vous est proposé, afin de remplacer le terme « jetons de présence » par le terme « rémunération », d'amender les paragraphes I et II de l'article 22 et le paragraphe I de l'article 29 des statuts comme suit :

Anciennes versions	Nouvelles versions
Article 22 – Rémunération des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale I. Les membres du Conseil d'administration peuvent recevoir, *à titre de jetons de présence,* une rémunération annuelle dont le montant global est déterminé par l'Assemblée générale et maintenue jusqu'à nouvelle décision d'une autre Assemblée. Le Conseil d'administration répartit librement entre ses membres *ces jetons de présence*, il peut également allouer aux administrateurs membres des Comités prévus à l'article 19.III une part supérieure à celle des autres administrateurs. II. (…). Les administrateurs personnes physiques ou morales ne peuvent recevoir aucune rémunération, permanente ou non, autre que *les jetons de présence*, les rémunérations exceptionnelles pour les missions et mandats tels que membres des Comités qui leur sont confiés par le Conseil ainsi que les rémunérations qui leur seraient attribuées, le cas échéant, au titre de leur fonction de Président, de Directeur général et de Directeurs généraux délégués et enfin les traitements versés au titre de leur contrat de travail. (…) Article 29 – Assemblée générale ordinaire I. L'Assemblée générale ordinaire réunie annuellement : (…) - décide *l'attribution de jetons de présence au Conseil d'administration et en fixe le montant* ; (…)	*Article 22 – Rémunération des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale* I. Les membres du Conseil d'administration peuvent recevoir une rémunération annuelle dont le montant global est déterminé par l'Assemblée générale et maintenue jusqu'à nouvelle décision d'une autre Assemblée. Le Conseil d'administration répartit librement entre ses membres *cette rémunération*, il peut également allouer aux administrateurs membres des Comités prévus à l'article 19.III une part supérieure à celle des autres administrateurs. II. (…). Les administrateurs, personnes physiques ou morales, ne peuvent recevoir aucune rémunération, permanente ou non, autre que *la rémunération liée à l'activité des administrateurs*, les rémunérations exceptionnelles pour les missions et mandats tels que membres des Comités qui leur sont confiés par le Conseil ainsi que les rémunérations qui leur seraient attribuées, le cas échéant, au titre de leur fonction de Président, de Directeur général et de Directeurs généraux délégués et enfin les traitements versés au titre de leur contrat de travail. (…) Article 29 – Assemblée générale ordinaire I. « L'Assemblée générale ordinaire réunie annuellement : (…) - décide *d'allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité une somme fixe annuelle et en détermine le montant* ; (…).

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

Modification statutaire relative à la rémunération des administrateurs

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier la rédaction de l'article 22 et la rédaction du paragraphe I de l'article 29 des statuts qui seront désormais les suivantes :

« **Article 22 – Rémunération des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale**

I. Les membres du Conseil d'administration peuvent recevoir une rémunération annuelle dont le montant global est déterminé par l'Assemblée générale et maintenue jusqu'à nouvelle décision d'une autre Assemblée.

Le Conseil d'administration répartit librement entre ses membres cette rémunération, il peut également allouer aux administrateurs membres des Comités prévus à l'article 19.III une part supérieure à celle des autres administrateurs.

II. Le Conseil d'administration détermine les rémunérations fixes ou proportionnelles ou à la fois fixes et proportionnelles à attribuer au Président ou aux Vice-Présidents, au Directeur général et, avec l'accord du Directeur général, aux Directeurs généraux délégués.

Le Conseil d'administration fixe également la rémunération de l'administrateur temporairement délégué dans les fonctions de Président, ainsi que, dans les conditions prévues par le Code de commerce, les rémunérations exceptionnelles pour les missions et mandats confiés à des administrateurs.

Les administrateurs, personnes physiques ou morales, ne peuvent recevoir aucune rémunération, permanente ou non, autre que la rémunération liée à l'activité des administrateurs, les rémunérations exceptionnelles pour les missions et mandats tels que membres des Comités qui leur sont confiés par le Conseil ainsi que les rémunérations qui leur seraient attribuées, le cas échéant, au titre de leur fonction de Président, de Directeur général et de Directeurs généraux délégués et enfin les traitements versés au titre de leur contrat de travail.

III. Des rémunérations, soit fixes, soit proportionnelles, soit à la fois fixes et proportionnelles, peuvent être allouées par le Conseil d'administration à toutes personnes non-administrateurs investies de fonctions, délégations ou mandats quelconques, et notamment aux membres de tous Comités. »

« Article 29 – Assemblée générale ordinaire

I. 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 à l'article 33 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 ;

- statue sur les conventions visées par l'article L.225-38 du Code de commerce ;

- nomme les administrateurs, ratifie ou rejette les nominations faites à titre provisoire par le Conseil, peut révoquer les administrateurs pour des causes dont elle est seule juge ;

- décide d'allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité une somme fixe annuelle et en détermine le montant ;

- désigne les Commissaires aux comptes ;

- ratifie le transfert du siège social dans le même département ou un département limitrophe, lorsqu'il a été décidé par le Conseil d'administration ;

- et généralement, statue sur toutes questions qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée extraordinaire.

(...) »

Résolution 20 : Modification statutaire relative aux modalités de calcul de la majorité dans les Assemblées générales

PRÉSENTATION

Sous la 20e résolution, suite à la modification des articles L.225-96, L.225-98 et L.225-107 du Code de commerce, il vous est proposé d'amender le paragraphe III de l'article 29 et le paragraphe II de l'article 30 des statuts comme suit :

Anciennes versions	Nouvelles versions
Article 29 – Assemblée générale ordinaire (...) III. (...) Les décisions de l'Assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix *dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représenté*.	*Article 29 – Assemblée générale ordinaire* (...) III. (...) Les décisions de l'Assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix *exprimées par les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu, a voté blanc ou nul ou dont le formulaire n'indique aucun sens de vote*.
Article 30 – Assemblée générale extraordinaire (...) II. (...) Cette Assemblée statue à la majorité des deux tiers des voix *dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représentés*. (...)	*Article 30 – Assemblée générale extraordinaire* (...) II. (...) Cette Assemblée statue à la majorité des deux tiers des voix *exprimées par les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu, a voté blanc ou nul ou dont le formulaire n'indique aucun sens de vote*. (...)

VINGTIÈME RÉSOLUTION

Modification statutaire relative aux modalités de calcul de la majorité dans les Assemblées générales

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 29 et du paragraphe II de l'article 30 des statuts qui seront désormais les suivantes :

« **Article 29 – Assemblée générale ordinaire**

(...)

III. 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 représenté, mais qui ne peut statuer que sur l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'Assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu, a voté blanc ou nul ou dont le formulaire n'indique aucun sens de vote. »

« **Article 30 – Assemblée générale extraordinaire**

(…)

II. 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.

Cette Assemblée statue à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu, a voté blanc ou nul ou dont le formulaire n'indique aucun sens de vote.

Les Assemblées extraordinaires appelées à décider ou à autoriser une augmentation de capital exclusivement par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émissions, délibèrent aux conditions de quorum et de majorité fixées par l'article 29. »

RÉSOLUTION 21 : POUVOIRS POUR FORMALITÉS

PRÉSENTATION

La 21e résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

VINGT ET UNIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente Assemblée pour effectuer tous dépôts, publications ou formalités prescrits par la loi.

ANNEXE 1 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION VERSÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2019 OU ATTRIBUÉS AU TITRE DU MÊME EXERCICE AU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, M. ERIC LE GENTIL

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2019	Montants attribués au titre de l'exercice 2019 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	**302 762 €**	**225 000 €**	M. Éric Le Gentil a perçu jusqu'au 12 février 2019 sa rémunération en qualité de Président-Directeur général, et à compter du 13 février 2019 sa rémunération en qualité de Président du Conseil d'administration (cf. chapitre 4, § 4.2.2.2, B, 2, p. 253).
Rémunération variable annuelle	**504 630 €**	**Sans objet**	Le détail des informations relatives à la rémunération variable versée à M. Éric Le Gentil au cours de l'exercice 2019 figure au chapitre 4, § 4.2.2.2, B, 2 et 3, p. 253 et 254. Depuis sa nomination en qualité de Président du Conseil d'administration, le 13 février 2019, il ne bénéficie plus de rémunération variable annuelle, conformément à la politique de rémunération 2019 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.2, A, p. 252).
Rémunération variable pluriannuelle	**70 313 €**	**Sans objet**	M. Éric Le Gentil était bénéficiaire d'un dispositif de rémunération variable long terme mis en place, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, par le Conseil d'administration du 11 mars 2016. Cette rémunération variable long terme soumise à des conditions de performance a été versée en 2019 à l'issue d'un délai de 3 ans. À ce titre, il a été versé au cours de l'exercice écoulé à M. Éric Le Gentil la somme de 70 313 €. M. Éric Le Gentil a réinvesti plus de 50 % de cette rémunération en actions Mercialys, soit 3 000 actions (38 870 €), un montant supérieur à l'obligation fixée par le Conseil du 11 mars 2016. Il est tenu de conserver les actions correspondantes à l'obligation de réinvestissement pendant toute la durée de son mandat. Il s'agit du dernier dispositif de rémunération variable pluriannuelle existant à date au sein de la Société.
Rémunération exceptionnelle	**112 500 €**	**Sans objet**	Il a été versé à M. Éric Le Gentil une rémunération exceptionnelle d'un montant de 112 500 €, intégralement pris en charge par la société Casino, Guichard-Perrachon, dans le cadre du processus de cession par Casino de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys, ce processus ayant constitué une circonstance particulière pour la Société qui a nécessité une grande implication de M. Éric Le Gentil en sa qualité de Président-Directeur général au cours de l'exercice 2018. Le détail des informations relatives à cette rémunération exceptionnelle versée en 2019 figure au chapitre 4, § 4.2.2.2, B, 5.
Options de souscription ou d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	**0 €**	**Sans objet**	Aucune attribution n'est intervenue au titre de l'exercice écoulé.
Rémunération en raison du mandat d'administrateur	**50 000 €**	**40 000 €**	En tant qu'administrateur, M. Éric Le Gentil perçoit une rémunération. Le montant de la rémunération liée à son activité d'administrateur est fixé à un montant brut de 15 000 € composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel de 5 000 € et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 10 000 €, attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'administration. M. Éric Le Gentil a par ailleurs perçu 2 411 € complémentaires correspondant au montant proratisé de la rémunération annuelle complémentaire de 20 000 € qui lui était due au titre de son mandat de Président-Directeur général, fonction qu'il a occupée jusqu'au 12 février 2019. M. Éric Le Gentil est également membre du Comité des investissements et du Comité des nominations et des rémunérations. À ce titre, il perçoit, comme les autres membres de ces Comités, une rémunération complémentaire, dont la partie fixe s'est élevée en 2019 à un montant annuel brut de 8 000 € et la partie variable à un montant annuel brut de 15 800 €. Le détail des informations relatives à la rémunération en raison du mandat d'administrateur figure au chapitre 4, § 4.2.1.1 et § 4.2.1.2, p. 243 et suivantes.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2019	Montants attribués au titre de l'exercice 2019 ou valorisation comptable	Présentation
Avantages de toute nature	**14 823 €**	**Sans objet**	En qualité de Président-Directeur général, M. Éric Le Gentil était affilié jusqu'au 12 février 2019 au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et a bénéficié de la garantie sociale des chefs d'entreprise. La cotisation attribuée au titre de l'exercice 2019 est une cotisation annuelle versée en début d'année. Le détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au chapitre 4, § 4.2.2.2, B, 2, p. 253.
Indemnité de départ	**Sans objet**	**Sans objet**	Le Président du Conseil d'administration ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.
Retraite supplémentaire	**Sans objet**	**Sans objet**	Le Président du Conseil d'administration ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il était affilié au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il a bénéficié également de la garantie sociale des chefs d'entreprise jusqu'au 12 février 2019.

ANNEXE 2 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION VERSÉS AU TITRE DE L'EXERCICE 2019 OU ATTRIBUÉS AU TITRE DU MÊME EXERCICE AU DIRECTEUR GÉNÉRAL, M. VINCENT RAVAT

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2019	Montants attribués au titre de l'exercice 2019 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	**316 439 €**	**360 000 €**	M. Vincent Ravat a été nommé Directeur général le 13 février 2019. Il a perçu jusqu'au 12 février 2019 sa rémunération en qualité de Directeur général délégué et à compter du 13 février 2019 sa rémunération en qualité de Directeur général. L'ensemble des informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, p.256
Rémunération variable annuelle	**124 960 €**	**412 650 €**	Les modalités de détermination de la rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2019 ont été approuvées lors de l'Assemblée générale du 25 avril 2019 (13e résolution). Le montant de la part variable en pourcentage est décomposé comme suit : **Objectifs quantitatifs Mercialys** (80 % du variable total) • Au titre de la croissance du FFO réalisée à 35,0 % représentant 126,0 K€ ; • Au titre de la croissance organique hors indexation réalisée à 14,7 % représentant 52,9 K€ ; • Au titre de la marge d'EBITDA réalisée à 21,0 % représentant 75,6 K€ ; • Au titre de la réduction des émissions (scopes 1 et 2 : consommation d'énergie et fuite de fluides frigorigènes) dans le cadre de la stratégie carbone 2030 (- 47 % entre 2017 et 2030) réalisée à 14,0 % représentant 50,4 K€ ; • Au titre du *Spread* de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC réalisé à 6,2 % représentant 22,2 K€ ; • Au titre du rachat et du refinancement partiel de la souche obligataire 2023 pour allongement de la duration (sans impact de coût de portage) réalisé à 0,0 % représentant 0,0 K€. **Objectifs managériaux** (20 % du variable total) • Réalisés à 23,8 % représentant 85,7 K€. Le Conseil d'administration a estimé que Monsieur Vincent Ravat a su, tout en confortant le modèle économique de la Société par une forte exigence opérationnelle et une discipline financière accrue, réorienter la stratégie pour y intégrer de nouveaux axes de développement et ainsi préparer l'entreprise à saisir de futures opportunités de croissance. La rémunération variable annuelle est appelée à représenter 70 % de la rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et peut atteindre 140 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs. Le détail des informations relatives à la rémunération variable figure au chapitre 4 § 4.2.2.4, B, 3, p. 259.
Rémunération variable pluriannuelle	**Sans objet**	**Sans objet**	M. Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	**108 340 €**	**Sans objet**	Il a été versé à M. Vincent Ravat une rémunération exceptionnelle d'un montant de 75 000 €, intégralement pris en charge par la société Casino, Guichard-Perrachon, dans le cadre du processus de cession par Casino de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys, ce processus ayant constitué une circonstance particulière pour la Société qui a nécessité une grande implication de M. Vincent Ravat en sa qualité de Directeur général délégué au cours de l'exercice 2018. Il a également été versé à M. Vincent Ravat une rémunération exceptionnelle d'un montant de 33 340 € en application d'une décision du Conseil d'administration en date du 14 février 2017 au titre de la mise en œuvre du projet de Toulouse Fenouillet. Le détail des informations relatives à cette rémunération exceptionnelle versée en 2019 figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 4.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2019	Montants attribués au titre de l'exercice 2019 ou valorisation comptable	Présentation
Options de souscription ou d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	**Sans objet**	**21 339 actions gratuites valorisées à 140 197 €**	Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2019 (35e résolution), le Conseil d'administration du 25 avril 2019 a décidé d'attribuer 21 339 actions à M. Vincent Ravat, pouvant être portées à 31 994 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (25 avril 2022) des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2019 figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 5, p. 260.
Avantages de toute nature	**12 317 €**	**12 317 €**	Le Directeur général est affilié au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il bénéficie également d'une voiture de fonction. Le détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 2,p. 258.
Indemnité de départ	**Sans objet**	**Sans objet**	Le Directeur général ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.
Retraite supplémentaire	**Sans objet**	**Sans objet**	Le Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est affilié au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

ANNEXE 3 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION VERSÉS AU TITRE DE L'EXERCICE 2019 OU ATTRIBUÉS AU TITRE DU MÊME EXERCICE À LA DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE, MME ÉLIZABETH BLAISE

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2019	Montants attribués au titre de l'exercice 2019 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	**226 713 €** (dont 100 434 € en qualité de Directrice générale déléguée et 126 279 € au titre de son contrat de travail)	**230 000 €** (dont 115 000 € en qualité de Directrice générale déléguée et 115 000 € au titre de son contrat de travail)	Mme Élizabeth Blaise a été nommée Directrice générale déléguée le 13 février 2019. Elle a perçu jusqu'au 12 février 2019 sa rémunération de salariée de la Société en sa qualité de Directrice administrative et financière et à compter du 13 février 2019 une rémunération pour moitié en qualité de Directrice générale déléguée ainsi qu'une rémunération pour moitié en qualité de salariée de la Société. L'ensemble des informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, p. 263.
Rémunération variable annuelle	**117 325 €** (dont 0 € en qualité de Directrice générale déléguée et 117 325 € au titre de son contrat de travail)	**145 728 €** (dont 72 864 € en qualité de Directrice générale déléguée et 72 864 € au titre de son contrat de travail)	Les modalités de détermination de la rémunération variable de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2019 ont été approuvées lors de l'Assemblée générale du 25 avril 2019 (14e résolution). Le montant de la part variable en pourcentage est décomposé comme suit : **Objectifs quantitatifs Mercialys** (80 % du variable total) • Au titre de la croissance du FFO réalisée à 12,0 % représentant 13,8 K€ ; • Au titre de la croissance organique hors indexation réalisée à 5,6 % représentant 6,4 K€ ; • Au titre de la marge d'EBITDA réalisée à 12,0 % représentant 13,8 K€ ; • Au titre de la réduction des émissions (scopes 1 et 2 : consommation d'énergie et fuite de fluides frigorigènes) dans le cadre de la stratégie carbone 2030 (- 47 % entre 2017 et 2030) réalisée à 8,0 % représentant 9,2 K€ ; • Au titre des cessions d'actifs sur l'exercice 2019 réalisées à 5,8 % représentant 6,6 K€ ; • Au titre de la hausse de la couverture de la dette à budget maximum (500 000 €) réalisée à 8,0 % représentant 9,2 K€ ; • Au titre du rachat et refinancement partiel de la souche obligataire 2023 pour allongement de la duration (sans impact de coût de portage) réalisé à 0,0 % représentant 0,0 K€. **Objectifs managériaux** (20 % du variable total) • Réalisés à 12,0 % représentant 13,8 K€. Le Conseil d'administration a estimé que Madame Élizabeth Blaise a obtenu des résultats tangibles dans la mise en place de procédures de contrôle, de gestion fine des risques et de ré-internalisation des fonctions support, dans une dynamique qui doit se poursuivre sur 2020. La rémunération variable annuelle est appelée à représenter 40 % de la rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et peut atteindre 80 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs. Comme pour la rémunération fixe, la rémunération variable annuelle estversée pour moitié en sa qualité de Directrice générale déléguée et pour moitié au titre de son contrat de travail. Le détail des informations relatives à la rémunération variable figure au chapitre 4 § 4.2.2.6, B, 3, p. 267.
Rémunération variable pluriannuelle	**Sans objet**	**Sans objet**	Mme Élizabeth Blaise ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	**48 500 €** (dont 0 € en qualité de Directrice générale déléguée et 48 500 € au titre de son contrat de travail)	**Sans objet**	Le détail des informations relatives à la rémunération exceptionnelle versée à Mme Élizabeth Blaise en 2019 en qualité de Directrice administrative et financière figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 4, p. 267.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2019	Montants attribués au titre de l'exercice 2019 ou valorisation comptable	Présentation
Options de souscription ou d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	**Sans objet**	**9 085 actions gratuites valorisées à 59 688 €**	Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2019 (35e résolution), le Conseil d'administration du 25 avril 2019 a décidé d'attribuer 9 085 actions à Mme Élizabeth Blaise pouvant être portées à 13 627 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (25 avril 2022) des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en qualité de mandataire social et/ou de salariée) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2019 figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 5, p. 267.
Avantages de toute nature	**Sans objet**	**Sans objet**	Lors de sa nomination par le Conseil d'administration le 13 février 2019, il avait été convenu de souscrire une assurance chômage dirigeants au bénéfice de Mme Elizabeth Blaise pour sa rémunération perçue au titre de son mandat de Directrice générale déléguée. Pour des raisons indépendantes de Mercialys, cette souscription n'a pas été effectuée dans les délais convenus. En conséquence, la Société confirme qu'à compter du mois de février 2020, elle a pris en charge la cotisation et les frais liés à la garantie sociale des chefs d'entreprise auprès de la GSC, pour une durée initiale de 12 mois, cette souscription donne lieu à un avantage en nature qui supportera les charges et contributions sociales. Il convient de préciser que si cette souscription avait été réalisée dans les délais convenus, la période de franchise de 12 mois débutant à compter de la date de souscription de la garantie aurait pris fin le 12 février 2020. Dans ces conditions et compte tenu de ce qui précède, il est précisé qu'en cas de révocation de son mandat d'ici le 28 février 2021, la Société s'engage à verser à Mme Elizabeth Blaise la somme équivalente, nette de cotisations sociales et d'impôt sur le revenu, à celle qui lui aurait été versée nette de cotisations sociales et d'impôts sur le revenu par la GSC et ce pendant une période maximale de 12 mois. Aucun délai de franchise ne sera appliqué à la cessation du mandat pour le versement de l'indemnisation. Le détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 2, p. 266.
Indemnité de départ	**Sans objet**	**Sans objet**	La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.
Retraite supplémentaire	**Sans objet**	**Sans objet**	La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est affiliée au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. S'agissant de la garantie sociale des chefs d'entreprise, il convient de se référer au paragraphe « Avantages de toute nature » ci-avant.



53
Centres commerciaux et actifs de centre-ville

843 848 m²
Surface locative brute

> 900
Nombre d'enseignes

9

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9.1 Informations sur la Société 364

9.1.1 Historique de la Société 364

9.1.2 Informations générales 365

9.1.3 Acte constitutif et statuts 370

9.1.4 Documents accessibles au public 374

9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration 374

9.2 Autres informations réglementaires 383

9.2.1 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 383

9.2.2 Recherche et développement, brevets et licences 383

9.2.3 Procédures judiciaires ou d'arbitrage 384

9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel 384

9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires 384

9.3.2 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel 386

9.4 Tables de correspondance 387

9.4.1 Document d'enregistrement universel 387

9.4.2 Rapport financier annuel 389

9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration 389

9.4.4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise 390

9.4.5 Déclaration de performance extra-financière 390

9.5 Index thématique et glossaire 391

9.5.1 Index thématique 391

9.5.2 Glossaire 393

9.1 Informations sur la Société

9.1.1 Historique de la Société

La société Mercialys a été constituée en 1999 sous la dénomination Patounor. Elle n'a eu aucune activité jusqu'en 2005.

Dans la continuation de la gestion active de son patrimoine immobilier et dans le but de valoriser ses actifs, le groupe Casino a souhaité réorganiser son patrimoine en transférant une partie de ses actifs immobiliers situés en France à une nouvelle société foncière, créée à cet effet et filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino, pouvant bénéficier du statut des sociétés d'investissement immobilier 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), un ensemble de murs de grandes surfaces spécialisées et de galeries marchandes situées sur des sites ancrés par des hypermarchés et supermarchés du groupe Casino, ainsi que des cafétérias et quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes loués à des tiers.

Ont été également transmis, dans le cadre de ces apports, les contrats accessoires à ces actifs et notamment les baux y afférents. Ont été en revanche exclus du périmètre de ces apports les murs dans lesquels sont situés les hypermarchés, supermarchés (à l'exception de quatre supermarchés) et la plupart des supérettes des enseignes du groupe Casino, les parkings et la quasi-totalité des stations-service attenante aux hypermarchés et supermarchés dont le groupe Casino conserve par ailleurs la propriété. En effet, le groupe Casino entendait conserver en direct l'ensemble des hypermarchés, supermarchés, parkings et stations-service attenants qu'il détient et qui représentent le cœur de son activité, ainsi que ses actifs non commerciaux (entrepôts et bureaux) et ne transférer à Mercialys que les actifs commerciaux de rendement que constituent les galeries marchandes.

Ces apports concernaient 146 des 147 actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société, un actif de petite taille ayant été acquis préalablement aux opérations d'apports.

Par ailleurs, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a fait apport à la société Mercialys de la propriété d'un centre commercial.

Ces opérations sont devenues définitives le 14 octobre 2005.

Le 12 octobre 2005, la société Mercialys a été introduite en Bourse à Paris 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'investissement immobilier cotées (SIIC) afin de bénéficier, à compter du 1er novembre 2005, d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus de location 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 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, et d'au moins 70 % 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 Mercialys 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, la SCI Vendôme Commerces a accru sa participation et les groupes 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 situées sur l'île de La Réunion réalisées en décembre 2007, Mercialys 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 Mercialys un portefeuille de 25 actifs dans le cadre du programme « Alcudia/L'Esprit Voisin ». Ce programme pluriannuel, lancé en juillet 2006, a été mis en œuvre dans le but de rénover, restructurer, massifier et créer de la valeur sur une centaine de sites exploités en commun avec le groupe Casino. 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 de projets. 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 étant 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 de dividende approuvée par l'Assemblée générale du 13 avril 2012.

En 2013, Mercialys a poursuivi la mise en œuvre du programme L'Esprit Voisin. Douze projets L'Esprit Voisin ont été lancés pour des livraisons en 2013 et 2014, représentant 120 nouveaux commerces, une valeur locative de 8,6 millions d'euros en année pleine et une surface GLA de 29 600 m² créée ou restructurée. Par ailleurs, Mercialys a poursuivi son programme de cession initié en 2012 et visant à un recentrage de son portefeuille autour des actifs jugés les plus pertinents avec sa stratégie. Suite aux nombreuses cessions réalisées, le portefeuille de Mercialys au 31 décembre 2013 s'est établi à 91 actifs dont 62 centres commerciaux, 23 % d'entre-eux en valeur ayant une taille unitaire supérieure à 20 000 m².

En 2014, Mercialys a dépassé ses objectifs opérationnels et financiers. Grâce à la dynamique de son portefeuille, les centres commerciaux de la Société ont surperformé le marché français. 2014 aura également été une année d'accélération de la croissance avec un montant record d'investissements bruts de 522 millions d'euros, au titre des livraisons, des projets en cours et des acquisitions. Cette bonne performance a une nouvelle fois démontré la solidité du *business model* de Mercialys résistant et créateur de valeur, assis à la fois sur les fondamentaux du secteur immobilier commercial et les atouts propres à la Société.

2015 a été marquée par des évolutions. Mercialys a su démontrer sa capacité à réaliser des transactions globales avec des enseignes internationales, mais aussi à attirer des enseignes nouvelles et innovantes. Ses succès se sont matérialisés à la fois lors des recommercialisations, de la commercialisation des projets de transformation de grandes surfaces alimentaires (GSA) et de cafétérias, et de grands projets tels que le *retail park* et l'extension de la galerie de Toulouse. Une nouvelle phase d'alimentation du *pipeline* de développement est également intervenue en 2015, Mercialys ayant acquis dix GSA à transformer, soit à 100 %, soit à 51 % *via* des filiales détenues avec BNPP REIM France. De plus, Mercialys a continué à développer son modèle de foncière de proximité innovante en mettant en place un segment de commerce de centre-ville. Dans ce cadre, Mercialys a acquis auprès de Monoprix cinq sites à transformer pour 110,6 millions d'euros droits inclus, engendrant un rendement net immédiat de 5,9 %. Des projets urbains de commerces ou mixtes seront réalisés à moyen terme sur ces sites.

En 2016, Mercialys a réalisé d'excellentes performances opérationnelles. Ces performances ont illustré les leviers de transformation d'actifs existants sur ses sites. Outre la réversion, la croissance organique a été engendrée notamment par la recommercialisation des cafétérias libérées par le groupe Casino, une nouvelle hausse à deux chiffres des loyers du Commerce Éphémère, et les extensions de galeries réalisées sur des surfaces d'hypermarchés requalifiées. 2016 aura également été l'année de la livraison de l'extension du centre commercial Espaces Fenouillet à Toulouse, le plus grand projet réalisé pour Mercialys à ce jour, qui a démontré sa capacité à le commercialiser avec succès. Cette réussite s'est traduite par une fréquentation de plus d'un million de visiteurs sur les deux premiers mois d'ouverture.

En 2017, les indicateurs de gestion ont une nouvelle fois été très bien orientés, la croissance du résultat des opérations (FFO) s'étant élevée à + 6,1 % hors effet des cessions conclues sur l'année. Mercialys a par ailleurs livré 12 projets engendrant 5,2 millions d'euros de loyers additionnels en base annuelle pour un rendement net moyen de 7,4 %. Mercialys a également renforcé son portefeuille de projets de développements, celui-ci représentant un montant total d'investissements potentiels de 825 millions d'euros à fin 2017. Ces projets portent sur 32 des 57 centres commerciaux et sites de centre-ville détenus par la Société à fin d'année et représentent 50 millions d'euros de loyers additionnels potentiels pour un taux de rendement moyen fortement relutif de 6,7 %, contribuant à la croissance du FFO et de l'ANR à moyen et long terme.

En 2018, Mercialys a poursuivi sur son excellente tendance, surperformant le marché national des centres commerciaux malgré les mouvements sociaux ayant fortement impacté les centres commerciaux de périphérie au quatrième trimestre. L'année a été marquée par l'inauguration du projet phare d'extension-rénovation du site du Port, sur l'île de La Réunion, générant 4,6 millions d'euros de loyers additionnels en base annuelle pour un rendement sur coût des travaux de 6,2 %. 45 nouvelles boutiques se sont installées sur les 9 200 m² de surface additionnelle. Mercialys a également livré 3 projets de transformation de grandes surfaces alimentaires sur les sites d'Annecy, Besançon et Brest, prouvant sa capacité à générer de la valeur lors d'opérations de requalification de surfaces. Actant que les habitudes de consommation évoluent, Mercialys a par ailleurs travaillé tout au long de 2018 à l'élaboration de 5 piliers de transformation stratégique visant à adapter ses centres aux nouvelles attentes des consommateurs. Cette réflexion autour de la forme et de l'utilisation future des actifs commerciaux vise à faire évoluer proactivement les sites de Mercialys, afin d'en garantir l'attractivité, l'ancrage territorial, et en assurer la valeur à long terme. Enfin, Mercialys a également préparé l'évolution de gouvernance annoncée début février 2019, avec la séparation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général de la Société.

9.1.2 Informations générales

9.1.2.1 Dénomination sociale – nom commercial

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

9.1.2.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est identifiée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 424064707.

9.1.2.3 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 19 août 1999 pour une durée qui prendra fin le 31 décembre 2097 sauf dissolution anticipée ou prorogation de cette durée.

9.1.2.4 Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 16/18 rue du Quatre-Septembre, Paris 75002 (France) – Tél. : 01 53 70 23 30.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

9.1.2.5 Réglementation spécifique aux activités de la Société

A. Règles applicables à la détention des actifs

1. Acquisition/édification

L'acquisition et/ou l'édification des galeries marchandes et autres actifs immobiliers de Mercialys s'opèrent soit par l'acquisition des terrains sur lesquels sont ensuite édifiés ces actifs, soit par le rachat, auprès de sociétés tierces, d'actifs existants.

2. Bail à construction

Certains sites ont été édifiés en ayant recours au « bail à construction », quand les propriétaires des terrains ne souhaitaient pas les céder mais uniquement en concéder la jouissance.

Le bail à construction est un bail consenti pour une durée allant de 18 à 99 ans, en vertu duquel le preneur est titulaire d'un droit de propriété temporaire sur le sol et les constructions qu'il s'engage à édifier selon un programme défini et engageant vis-à-vis du bailleur.

Le loyer est fixé librement entre les parties au moment de la conclusion du contrat.

Durant la durée du bail à construction, le preneur acquitte au bailleur le loyer convenu ainsi que toutes les charges, taxes et contributions relatives tant au terrain qu'aux constructions. Il est libre de louer commercialement les constructions et d'en percevoir les loyers comme s'il était plein propriétaire du site.

À l'extinction du bail à construction, sauf clause contraire expressément prévue, le bailleur se voit transférer de plein droit la propriété des constructions édifiées par le preneur sur son terrain (galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées).

Ce retour des constructions au bailleur s'effectue usuellement sans indemnité, sauf convention contraire des parties.

Le bail à construction opérant un transfert temporaire de la propriété du sol et des constructions édifiées, il doit être publié, tout comme ses éventuels avenants (modificatif, cession, apports, résiliation) à la conservation des hypothèques dont dépendent les biens.

3. Bail emphytéotique

Dans d'autres cas, les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées ont été édifiées en vertu des baux emphytéotiques en vertu desquels, en contrepartie d'un loyer modique convenu, le bénéficiaire jouit du droit de pouvoir ou non édifier et louer ces biens pendant une période allant de 18 à 99 ans.

Ces baux emphytéotiques, dont les conditions sont assez similaires à celles des baux à construction, sont également une alternative aux baux à construction dans le cas où les galeries sont déjà construites et où aucune construction ne doit être édifiée.

Comme tout bail d'une durée supérieure à 12 ans, le bail emphytéotique doit être publié à la conservation des hypothèques.

4. Crédit-bail immobilier

Un site peut également être acquis au moyen d'un crédit-bail immobilier. Le crédit-bail immobilier est essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail. Le crédit-bail immobilier conduit donc le propriétaire d'un bien immobilier (le crédit-bailleur) à en concéder l'usage à une entreprise (le crédit-preneur) qui pourra l'acquérir à l'issue d'une période irrévocable de location, moyennant un prix forfaitaire convenu au moment de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier et tenant compte du montant des loyers acquittés pendant la période de location.

À l'expiration de la période de location, le crédit-preneur disposera de trois options : (i) se porter acquéreur de l'immeuble pour la valeur convenue dès l'origine (habituellement un euro ou la valeur du terrain nu), (ii) en restituer l'usage, ou (iii) s'engager pour une nouvelle période de location avec l'accord du crédit-bailleur.

Le contrat de crédit-bail immobilier, tout comme le bail à construction ou le bail emphytéotique, doit être publié à la conservation des hypothèques dès lors qu'il excède douze années.

5. Copropriété et division en volume

Les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées, qu'elles aient été acquises directement ou par le recours au bail à construction, au bail emphytéotique et/ou au crédit-bail immobilier, sont régulièrement assujetties à des réglementations spécifiques, pour la bonne gestion de leur organisation juridique, telles que celles relatives à la « copropriété » ou à la « division en volumes », dont l'application résulte habituellement de l'environnement dans lequel ces galeries marchandes ou grandes surfaces spécialisées sont situées ou sont réalisées.

Le régime de la copropriété, régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, s'applique aux centres commerciaux dans lesquels la propriété des hypermarchés ou des supermarchés, des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes est répartie entre différents propriétaires. Dans ce régime, chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes, l'ensemble étant doté de règles de fonctionnement contenues dans un « Règlement de copropriété ». Le propriétaire dispose sur son lot privatif de l'ensemble des prérogatives attachées au droit de propriété de tout bien immobilier. Il peut également jouir librement des parties communes, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Les quotes-parts qu'il détient dans les parties communes, attribuées en fonction de la valeur locative de son lot, de sa superficie et de son emplacement, permettent de déterminer les droits de vote détenus par la Société au sein des Assemblées de copropriétaires et la quote-part qu'il doit supporter dans l'entretien et les charges de celles-ci.

La copropriété est organisée autour d'un Règlement de copropriété qui définit les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes. Le Règlement de copropriété est publié à la conservation des hypothèques. L'ensemble des copropriétaires est représenté par le syndicat des copropriétaires dont l'organe exécutif est le syndic. La mission du syndic est de convoquer les Assemblées de

copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts. Chaque année, une Assemblée générale de copropriété est convoquée par le syndic afin notamment d'adopter le budget prévisionnel. Elle peut également être convoquée lorsqu'il faut approuver des travaux ou prendre des décisions particulières de la copropriété. Les décisions courantes sont prises à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés alors que les décisions d'administration sont prises à la majorité absolue de tous les copropriétaires.

D'autres actifs immobiliers sont assujettis à une réglementation dite « division en volumes ». La notion de division en volumes est une création de la pratique et trouve son origine dans la nécessité d'organiser des ensembles complexes où se trouvent généralement superposés des ouvrages publics (voirie, lignes ferroviaires, lignes de métro) et des ouvrages privés de nature différente (bureaux, habitations, centres commerciaux).

La division en volumes repose sur l'abandon de la notion classique de l'unicité de la propriété foncière et s'appuie sur la dissociation entre le sol, l'espace et le tréfonds, aboutissant ainsi à la création de volumes en trois dimensions. Le volume immobilier peut être schématiquement défini comme un droit de propriété, détaché du sol, portant sur une tranche tridimensionnelle et homogène d'espace et de tréfonds, correspondant à un immeuble construit ou à construire, de forme géométrique ou non, mais déterminé selon des cotes altimétriques et par référence à des plans cotés. Cette précision apportée dans la délimitation des lots se retrouve dans l'état descriptif de division qui contient lui-même une définition très précise des volumes et des éléments qui le composent. L'application de cotes altimétriques permet notamment le découpage des éléments traditionnellement communs (tels le gros œuvre, les canalisations ou l'assiette foncière) et l'affectation en propriété d'une portion de ceux-ci à un ou plusieurs volumes précis, avec le cas échéant la constitution de servitudes au bénéfice d'autres volumes.

À défaut de précision apportée dans l'état descriptif de division sur l'attribution de ces éléments, ceux-ci seront alors réputés communs à l'ensemble des volumes. Le système de la division en volumes se distingue de celui de la copropriété du fait de l'absence de parties communes appartenant de façon indivise à plusieurs propriétaires de volumes et dont une quote-part de parties communes serait attachée à chaque volume.

En l'absence de parties communes entre les différents volumes, la desserte de chaque volume est subordonnée à la constitution de servitudes de passages ou d'accès. Certains volumes, en fonction de leur situation, vont bénéficier de ces servitudes et d'autres vont en être grevés.

Dans la division en volumes, les rapports entre propriétaires de volumes immobiliers, les servitudes, les contraintes d'urbanisme et les règles de fonctionnement de la division en volumes sont régis dans un document dénommé « État descriptif de division ». La gestion de l'ensemble immobilier et le respect des règles édictées dans l'état descriptif de division sont assurés par une association syndicale ou une AFUL spécialement constituée entre les propriétaires des volumes, qui en sont les membres.

Contrairement à la copropriété, les règles de délibération au sein de l'AFUL sont librement décidées entre les propriétaires, lors de la rédaction des statuts de l'AFUL.

L'état descriptif de division, tout comme le Règlement de copropriété, est publié à la conservation des hypothèques.

B. Règles applicables à l'urbanisme commercial

Dans la continuité de la réforme du régime des autorisations d'exploitation commerciale initiée par la loi de modernisation de l'économie (dite LME) n° 2008-776 du 4 août 2008 avec un relèvement des seuils de 300 à 1 000 m², la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises (dite loi Pinel) a modifié en profondeur l'autorisation d'exploitation commerciale, laquelle se voit désormais intégrer au permis de construire.

En effet, suivant des modalités pratiques précisées par décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial, un porteur de projet commercial, dont la réalisation nécessite un permis de construire, sollicitera en même temps et l'autorisation d'exploitation commerciale et le permis de construire auprès d'un « guichet unique » en la personne du maire.

Un avis défavorable de la commission départementale, ou nationale, d'aménagement commercial (CDAC ou CNAC) empêchera en conséquence la délivrance du permis de construire.

Pour les projets ne nécessitant pas de permis de construire, le pétitionnaire déposera un dossier CDAC auprès de la préfecture, sur le même mode que la législation antérieure.

La création d'un point drive est désormais soumise à autorisation d'exploitation commerciale depuis la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour le logement et un urbanisme rénové.

Suite à cette réforme, le délai de validité des permis de construire est porté de 2 à 3 ans.

En matière de sanctions, la loi Pinel vient étendre le champ d'application de l'article L. 752-23 du Code de commerce aux points permanents de retrait.

En outre, la loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 vient préciser le contenu des dossiers d'autorisation commerciale, ainsi que les sanctions applicables en cas de non-respect des engagements pris dans les dossiers d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC).

Désormais, l'étude d'un dossier d'AEC est étendue à l'analyse de la contribution du projet à la préservation du tissu commercial en centre-ville, à l'évaluation des émissions GES liées au projet, ainsi qu'à la démonstration de l'absence de friche de centre-ville ou de périphérie, pouvant accueillir le projet.

Le défaut de régularisation sous trois mois des surfaces illégalement exploitées est soumis à une astreinte de 150 euros par jour et par mètre carré, une amende de 15 000 euros est prévue en cas de persistance de l'infraction.

Enfin, la loi ELAN laisse la possibilité aux préfets de suspendre l'instruction d'une AEC en périphérie de secteurs identifiés en cœur de ville, au sein desquels une opération de revitalisation du territoire est programmée.

C. Règles relatives à la santé publique

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29-9 du Code de la santé publique. À compter du 1er janvier 2013 et selon les arrêtés du 28 décembre 2012, lorsque des matériaux dégradés et susceptibles de présenter un risque sont repérés, le propriétaire ou l'occupant doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. Une information en préfecture ainsi que des mesures conservatoires dans l'attente de la réalisation des travaux doivent également être prévues.

D. Règles relatives à l'accessibilité aux personnes en situation de handicap

Concernant l'accessibilité de ses centres aux personnes en situation de handicap, la Société est tenue de respecter la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées reposant sur :

- la prise en compte de toutes les formes de handicaps, non seulement moteurs, mais aussi sensoriels (visuels et auditifs), cognitifs et psychiques, et de toutes difficultés liées au déplacement ;
- la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne de déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements et les cheminements extérieurs.

L'article 41 de la loi du 11 février 2005 impose que les établissements existants recevant du public soient tels que toute personne en situation de handicap puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées par les moyens adaptés aux différents handicaps. L'arrêté du 21 mars 2007 fixe les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-8 et R. 111-19-11 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap des établissements existants recevant du public et des installations existantes ouvertes au public. Il précise en outre que ces mesures devront être mises en place avant le 1er janvier 2015. Le décret n° 2009-500 du 30 avril 2009 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public et des bâtiments à usage d'habitation fixe les modalités des délais de réalisation des diagnostics d'accessibilité. Ces diagnostics obligatoires dressent un état des lieux de l'accessibilité du bâtiment, préconisent les travaux à effectuer pour sa mise aux normes et évaluent le montant des travaux à réaliser.

Pour compléter ce dispositif sur l'accessibilité handicap, les textes suivants ont permis de prolonger au-delà de 2015 le délai de mise en œuvre des travaux de mise en accessibilité des établissements recevant du public (ERP) par le biais du dépôt d'Agendas d'Accessibilité Programmée (ci-après dénommé ADAP) : loi 2014-789 du 10 juillet 2014 – loi 2015-988 du 5 août 2015 – ordonnance 2014-1090 du 26 septembre 2014 – décret 2014-1327 du 5 novembre 2014.

Ces ADAP ont été déposés pour l'ensemble du périmètre opérationnel de la Société.

La Société doit aussi se conformer à la réglementation de sécurité des établissements recevant du public (arrêté du 25 juin 1980 modifié par l'arrêté du 24 septembre 2009), impliquant les principes fondamentaux de conception et d'exploitation d'un établissement pour assurer une bonne évacuation des personnes en situation de handicap. Elle a pour objet de tenir compte de l'incapacité d'une partie du public à évacuer ou à être évacuée rapidement, et satisfaire aux dispositions de l'article R. 123-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes en situation de handicap au sein de Mercialys et dans les centres commerciaux détenus par la Société sont détaillées au chapitre 2, § 2.7, p. 82 et suivantes.

E. Règles relatives à la protection de l'environnement

Dans les cas où les sites détenus par la Société seraient situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques, naturels ou miniers, ou localisés dans une zone sismique de niveau supérieur à 1, ou dans le périmètre d'un Secteur d'Information sur les Sols, la Société est tenue, aux termes de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et du décret n° 2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les locataires et de joindre l'état des risques naturels et technologiques au bail commercial.

Certains sites peuvent également être soumis aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (selon la loi du 19 juillet 1976) est une installation ou une activité qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement.

L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée. Selon le régime ICPE auquel est soumise l'installation (Déclaration – Déclaration contrôlée – Enregistrement – Autorisation), l'exploitant est tenu de remettre, tous les cinq ou dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

La Société détient à ce jour dans certains de ses immeubles des équipements et matériels à usage de production de froid et/ou de combustion, indispensables pour le confort de ses clients, parfois soumis à la réglementation ICPE.

Les moyens mis en œuvre pour la prévention des risques environnementaux sont détaillés au chapitre 2, § 2.9, p. 86 et suivantes.

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau et notamment l'obligation de s'assurer du traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales. L'ensemble des sites sont raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Elle est en outre tenue de respecter l'obligation de gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (loi sur l'eau de janvier 1992).

La Société est également tenue, conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, d'indiquer dans son Rapport de gestion des informations sur la manière dont elle prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité. Ces dernières doivent faire l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant, conformément au décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

F. Règles relatives à la sécurité

En tant qu'établissements recevant du public, les centres commerciaux et certains immeubles de la Société sont soumis aux normes de sécurité et de prévention contre les incendies et les risques de panique déterminées par les articles R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par l'arrêté du 25 juin 1980 modifié et par les dispositions particulières relatives à chaque type d'activité. Avant toute ouverture des établissements recevant du public, la commission de sécurité procède à une visite de réception. Après avis de cette commission, le maire peut alors autoriser l'ouverture de l'établissement. Par ailleurs, la commission de sécurité réalise une visite périodique telle que prévue dans les dispositions générales du Règlement de sécurité en vue de vérifier le respect des normes de sécurité. Si elle estime que les règles de sécurité ne sont pas respectées, elle peut aussi être amenée à déclencher des visites inopinées pouvant si la situation l'impose aller jusqu'à une demande de fermeture administrative. Le maire, détenteur des pouvoirs de police dans sa commune, décidera ou non de l'entériner.

À noter que, depuis l'arrêté du 13 juin 2017, l'effectif théorique de public pris en compte pour les magasins de type M de plus de 300 m² (hypermarchés, supermarchés, moyennes surfaces) tient désormais compte d'un ratio de 1 personne pour 3 mètres carrés (au sous-sol, RDC et 1er étage de la surface de vente), alors qu'il était jusqu'alors de 2/3 mètres carrés.

En outre, la périodicité des visites de la commission de sécurité a été revue pour certains types d'ERP. C'est ainsi que les visites dans le type « M » sont désormais passées à 3 ans pour les établissements de 1re et de 2e catégories et à 5 ans pour les établissements de 3e et 4e catégories.

En outre, les locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que leur importance ou leur situation le justifie. Il s'agit, conformément à l'article L. 127-1 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007, de prendre les mesures permettant la prévention de la délinquance et le respect de la tranquillité dans les locaux recevant du public. Les modalités d'application de cette disposition ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret n° 97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret n° 97-47 du 15 janvier 1997.

Cet article L. 127-1 du Code de la construction et de l'habitation a été modifié par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 – article 16 JORF 7 mars 2007 édictant que les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifient, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

G. Règles relatives aux baux commerciaux

La Société est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce, et des articles non codifiés du décret du 30 septembre 1953.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel »), publiée au *Journal Officiel* le 19 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au *Journal Officiel* le 5 novembre 2014 ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

La durée des baux commerciaux ne peut être inférieure à neuf ans. Le respect de cette durée ne s'impose pas avec la même intensité au bailleur et au preneur. Le preneur dispose en effet d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « fermes » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par la société Mercialys.

Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer aux règles posées par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce et décrites ci-dessus. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ILC (indice des loyers commerciaux) ou de l'ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat. À l'issue du bail, la Société peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire ou délivrer un congé au locataire avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. À défaut, le bail se poursuivra par tacite reconduction aux conditions applicables en fin de bail.

À la suite d'un refus de renouvellement délivré par la Société, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer tout le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime.

Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire.

À la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente doit saisir la Commission départementale de conciliation, avant toute saisie du Tribunal de grande instance, afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. À défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal de grande instance. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux et son renouvellement se fera conformément à la règle dite « du plafonnement » instaurée par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 du Code de commerce. À moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative des locaux loués, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ILC ou ILAT. Échappent néanmoins à cette règle dite « du plafonnement » les locaux « monovalents » (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de neuf années mais qui, par le fait d'une tacite reconduction, ont eu une durée globale effective de plus de douze années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux monovalents et à l'issue de la 12e année en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux de neuf ans tacitement reconduits.

Il est toutefois précisé que l'article L. 145-34 du Code de commerce tel que modifié par la loi dite Pinel dispose désormais qu'en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

9.1.3 Acte constitutif et statuts

9.1.3.1 Objet social *(article 3 des statuts)*

La Société a pour objet en France ou à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités industrielles ou commerciales connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée et plus généralement dont l'exercice se rattache à ou comprend l'exploitation de galeries marchandes ou la location d'espaces dans des galeries marchandes ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs, notamment par voie de vente.

9.1.3.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration

A. Conseil d'administration

1. Composition du Conseil d'administration *(extrait de l'article 14 des statuts)*

La Société est administrée par un Conseil d'administration. Sous réserve des dispositions légales applicables en cas de fusion avec une autre société anonyme, il est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

2. Durée des fonctions – Limite d'âge – Remplacement *(extrait des articles 15 et 16 des statuts)*

Les membres du Conseil d'administration sont nommés pour trois années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Ils sont rééligibles au terme de leur mandat.

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

Lorsque cette limite d'âge est dépassée, l'administrateur ou le représentant permanent d'administrateur personne morale le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires. Les administrateurs sont renouvelés par roulement de manière à ce qu'un renouvellement régulier des administrateurs s'effectue par fractions aussi égales que possible. Pour permettre la mise en œuvre du roulement, l'Assemblée générale ordinaire peut, par exception, désigner un administrateur pour une durée d'un ou deux ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus proche Assemblée générale ordinaire.

Si la nomination d'un administrateur faite par le Conseil n'est pas ratifiée par l'Assemblée, les actes accomplis par cet administrateur et les délibérations prises par le Conseil pendant la gestion provisoire, n'en sont pas moins valables.

Si le nombre des administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou en cas de carence un mandataire désigné à la requête de tout intéressé par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée générale ordinaire des actionnaires en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

La nomination d'un nouveau membre du Conseil s'ajoutant aux membres en exercice ne peut être décidée que par l'Assemblée générale.

Chaque membre du Conseil d'administration doit être propriétaire d'au moins 100 actions de la Société détenues au nominatif. Si, le jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.

3. Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'administration

Président – Bureau du Conseil
(extrait des articles 17 et 20 des statuts)

Le Conseil d'administration nomme parmi ses membres personnes physiques un Président dont les fonctions sont définies par la loi et les statuts. Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et

s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président peut être nommé pour toute la durée de son mandat d'administrateur, sous réserve du droit du Conseil d'administration de lui retirer, à tout moment, ses fonctions de Président et de son droit d'y renoncer avant la fin de son mandat. Le Président est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président est fixée à soixante-quinze (75) ans. Par exception, le Président atteint par la limite d'âge en cours de mandat se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

Censeurs *(extrait de l'article 23 des statuts)*

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires. Entre deux Assemblées générales ordinaires, le Conseil d'administration peut procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq.

La durée des fonctions de censeur est de trois ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Les censeurs sont indéfiniment rééligibles, ils peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'Assemblée générale ordinaire.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration ; dans ce cadre, ils font part de leurs avis et observations et participent aux délibérations avec voix consultative.

Ils peuvent recevoir une rémunération dont le montant global est fixé par l'Assemblée générale ordinaire et maintenu jusqu'à nouvelle décision d'une autre Assemblée. Cette rémunération est répartie entre les censeurs par le Conseil d'administration, comme celui-ci le juge convenable.

Délibérations du Conseil *(extrait de l'article 18 des statuts)*

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable, au lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont faites par le Président ou, en son nom, par toute personne qu'il désignera ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers des administrateurs en exercice peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Pour la validité des délibérations du Conseil, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs en exercice est nécessaire et suffisante.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante. Cependant, au cas où le Conseil est composé de moins de cinq membres, les décisions peuvent être prises par deux administrateurs présents, mais d'accord entre eux.

Les administrateurs peuvent participer aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur et le Règlement intérieur du Conseil d'administration.

4. Pouvoirs du Conseil d'administration *(extrait de l'article 19 des statuts)*

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Il peut procéder, sur ses seules décisions et à tout moment, au changement de mode d'exercice de la Direction générale ; cette décision n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Conseil peut instituer des comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions. Les comités, dans leur domaine de compétence, émettent des propositions, recommandations et avis selon le cas.

Le Conseil autorise, dans les conditions légales, les conventions autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, les engagements de cautions, d'avals ou de garanties donnés au nom de la Société font l'objet d'une autorisation du Conseil. Cependant, le Conseil peut autoriser le Directeur général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, dans la limite d'un montant annuel global et, éventuellement, par engagement.

Sous réserve de toute interdiction légale, des délégations de pouvoirs, des mandats ou des fonctions limités à une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées peuvent être conférés à toutes personnes, administrateurs ou autres.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Société a mis en place, dans un Règlement intérieur, un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la direction de la Société (cf. chapitre 4, p. 213 et suivantes).

B. Mode d'exercice de la Direction générale

1. Direction générale *(extrait de l'article 21 – I des statuts)*

La Direction générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

La durée des fonctions du Directeur général est librement fixée par le Conseil d'administration, sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur général est rééligible.

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Toutefois, à titre de mesure d'ordre interne, le Conseil d'administration peut décider de limiter les pouvoirs du Directeur général (cf. chapitre 4. p. 213 et suivantes, pour un descriptif des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction générale de la Société). Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur général est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur général atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le Directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans

juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

2. Directeurs généraux délégués *(extrait de l'article 21 – II des statuts)*

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, dans la limite de cinq personnes, chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur général délégué.

Leur mandat ne peut excéder trois ans. Les Directeurs généraux délégués sont rééligibles. Ils disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur général délégué est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur général délégué atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le ou les Directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur général. Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur général, le Directeur général ou chacun des Directeurs généraux délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

C. Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté le 22 août 2005 et modifié pour la dernière fois le 12 février 2020 un Règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement figure au § 9.1.5, p. 374 et suivantes.

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 (cf. chapitre 4, p. 213 et suivantes pour une description des différents comités institués et des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction générale ainsi que du contrôle et de l'évaluation du Conseil d'administration).

9.1.3.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

A. Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes *(extrait des articles 13, 33 et 34 des statuts)*

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, sauf à tenir compte, s'il y a lieu, du montant nominal des actions, de l'état de leur libération, du capital amorti et non amorti et des droits des actions de catégories différentes s'il venait à en être créées.

1. Bénéfice – Réserve légale

Sur le bénéfice de l'exercice social, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est obligatoirement fait un prélèvement d'au moins cinq pour cent (5 %) pour constituer un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué le cas échéant des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et de toutes sommes à porter en réserve en application de la loi, et augmenté du report bénéficiaire.

2. Dividendes

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'approuvés par l'Assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'Assemblée générale décide, sur proposition du Conseil d'administration, de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve ou d'amortissement du capital dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer sous forme de dividendes. Les sommes mises en réserve peuvent ultérieurement, sur proposition du Conseil d'administration et par décision de l'Assemblée générale, être soit distribuées, soit incorporées au capital. En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur des postes de réserve dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

3. Acomptes sur dividendes

Le Conseil d'administration peut, avant l'approbation des comptes de l'exercice, mettre en distribution, dans les conditions légales, un ou plusieurs acomptes sur les dividendes.

4. Paiement des dividendes et des acomptes

Les modalités de mise en paiement des dividendes et des acomptes sont fixées par l'Assemblée générale ou, à défaut, par le Conseil d'administration dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice.

L'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions. La demande de paiement du dividende en actions devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée générale.

B. Droits de vote attachés aux actions

1. Droits de vote *(extrait des articles 28, 29 et 30 des statuts)*

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. À égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix.

Les votes sont exprimés par mains levées, par voie électronique ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires dans les conditions de la réglementation en vigueur. L'Assemblée générale peut aussi décider le vote à bulletin secret sur proposition du bureau.

Les décisions de l'Assemblée ordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représentés. L'Assemblée extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance, ou représentés.

2. Droits de vote double

L'Assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2015 a rétabli statutairement le principe « une action, une voix ». En application de l'article L. 225-123,3 du Code de commerce, il n'est pas conféré de droits de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire.

3. Limitation des droits de vote

Néant.

9.1.3.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions *(extrait des articles 7 et 8 des statuts)*

A. Augmentation de capital

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider ou autoriser une augmentation de capital immédiate ou à terme, sauf en cas d'augmentation du capital résultant de la demande faite par tout actionnaire de recevoir en actions le paiement de tout ou partie du dividende ou d'un acompte sur dividende mis en distribution lorsque cette faculté a été accordée aux actionnaires par l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice.

L'Assemblée générale extraordinaire peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration conformément à la loi ou lui attribuer les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire contre numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé, dans les conditions légales, aux propriétaires des actions existantes. Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et l'Assemblée générale qui décide l'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales.

B. Réduction et amortissement du capital

L'Assemblée générale extraordinaire peut aussi, dans les conditions fixées par la loi, décider ou autoriser le Conseil d'administration à réaliser la réduction du capital social, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par achat et annulation d'un nombre déterminé d'actions ou au moyen d'un échange des anciennes actions contre de nouvelles actions, d'un nombre équivalent ou moindre, ayant ou non le même nominal et, s'il y a lieu, avec cession ou achat d'actions anciennes pour permettre l'échange et avec ou sans soulte à payer ou à recevoir.

9.1.3.5 Assemblées générales

A. Forme des Assemblées générales
(extrait des articles 29 et 30 des statuts)

1. Assemblée générale ordinaire

L'Assemblée générale ordinaire statue sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Elle nomme les administrateurs, ratifie ou rejette les nominations faites à titre provisoire par le Conseil, révoque les administrateurs pour des causes dont elle est seule juge, décide l'attribution de jetons de présence au Conseil d'administration et en fixe le montant. Elle désigne les Commissaires aux comptes. L'Assemblée générale ordinaire ratifie le transfert du siège social dans le même département ou un département limitrophe, lorsqu'il a été décidé par le Conseil d'administration.

L'Assemblée générale ordinaire réunie annuellement approuve, redresse ou rejette les comptes annuels et les comptes consolidés, détermine l'affectation du bénéfice en se conformant aux statuts de la Société et peut décider, dans les conditions légales, d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou de l'acompte sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Et généralement, l'Assemblée générale ordinaire statue sur toutes questions qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée extraordinaire.

2. Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes les modifications autorisées par les lois sur les sociétés.

B. Convocation et pouvoirs de représentation
(extraits des articles 25, 27 et 28 des statuts)

Les Assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'administration, ou, en cas de carence, par les Commissaires aux comptes ou encore par un mandataire désigné par le Président du tribunal de commerce statuant en référé, à la demande soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant 5 % au moins du capital social, soit d'une association d'actionnaires dans les conditions prévues par l'article L. 225-120 du Code de commerce.

L'ordre du jour des Assemblées générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'inscription de points à l'ordre du jour ou de projets de résolution.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu en France, suivant la décision prise à ce sujet par l'auteur de la convocation.

Les actionnaires pourront, si le Conseil le décide, participer aux Assemblées et voter à distance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission, y compris Internet, permettant leur identification dans les conditions de la réglementation en vigueur et celles qui seront décidées par le Conseil.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, et ce, quel que soit le nombre de ses actions.

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte si l'actionnaire réside à l'étranger, dans le délai prévu à l'article R. 225-85 du Code de commerce. Cette inscription en compte des titres s'effectue soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société ou par le mandataire désigné par elle, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission dans le délai prévu à l'article R. 225-85 du Code de commerce.

L'actionnaire, à défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, peut choisir entre l'une des trois formules suivantes dans les conditions prévues par la loi et les règlements :

- se faire représenter conformément à la loi ;
- voter par correspondance dans les conditions légales et statutaires ;
- adresser une procuration à la Société donnée sans indication de mandataire ;
- le Président de l'Assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions ; pour émettre tout autre vote, l'actionnaire

devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

C. Tenue des Assemblées générales *(extrait des articles 28, 29 et 30 des statuts)*

L'Assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration, le Vice-Président ou un administrateur désigné à cet effet par le Conseil ou, à défaut, par une personne choisie par l'Assemblée en son sein.

L'Assemblée ordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent le cinquième au moins des actions ayant le droit de vote. Si ce quorum n'est pas atteint, il est procédé à une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quelle que soit la fraction du capital représentée, mais qui ne peut statuer que sur l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée extraordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote ; à défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle de sa réunion.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés soit par le Président du Conseil d'administration, soit par le Directeur général s'il est administrateur, soit par le secrétaire de l'Assemblée générale.

9.1.3.6 Forme des actions et identification des porteurs de titres *(extrait des articles 10 et 11 des statuts)*

Les actions sont nominatives jusqu'à leur entière libération. Quand elles sont libérées, elles peuvent, sous réserve de toute disposition légale contraire, être nominatives ou au porteur, au choix des actionnaires.

La propriété des actions, qu'elles soient nominatives ou au porteur, résulte de leur inscription en compte dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives aux actions sont applicables aux obligations ainsi qu'à toutes valeurs mobilières que la Société viendra à émettre.

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres au porteur, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ainsi que l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, l'année de constitution de celle-ci. La Société a également la faculté, au vu de la liste transmise, de demander, soit par l'entremise de cet organisme, soit directement, dans les mêmes conditions, aux personnes figurant sur cette liste et dont elle estime qu'elles pourraient être inscrites pour le compte de tiers, si elles détiennent ces titres pour leur compte ou pour le compte de tiers et, dans ce cas, de lui fournir les renseignements permettant d'identifier ce ou ces tiers cités ci-dessus. À défaut de révélation de l'identité du ou des propriétaires des titres, le vote ou le pouvoir émis par l'intermédiaire inscrit en compte ne sera pas pris en considération.

La Société a enfin la faculté de demander à toute personne morale détenant plus de 2,5 % du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote exercés aux Assemblées générales de celle-ci.

Le défaut de communication par les détenteurs de titres ou les intermédiaires des renseignements sollicités peut entraîner, dans les conditions légales, la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions ou aux titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces personnes ont été inscrites en compte.

Lors de l'Assemblée générale du 23 avril 2020, il sera proposé aux actionnaires de modifier certains articles des statuts afin de se mettre en conformité avec les dispositions légales en vigueur (cf. chapitre 8, résolutions 17 à 20, p. 349 et suivantes).

9.1.4 Documents accessibles au public

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a décidé de regrouper, de préciser et de compléter s'il y a lieu, les dispositions légales, réglementaires et statutaires qui lui sont applicables.

À cet effet, le Conseil d'administration a établi un Règlement intérieur permettant d'intégrer également les principes du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (Code AFEP-MEDEF), ainsi que le guide d'application du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise auxquels il adhère et d'en organiser la mise en œuvre.

Le présent Règlement intérieur décrit ainsi, d'une part le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration et des comités qu'il a institués en son sein, d'autre part les règles de déontologie des membres du Conseil d'administration.

I. Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

Article 1 Nomination des administrateurs

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale des actionnaires, pour une durée de trois années. Ils sont rééligibles à terme de mandat. Le Conseil d'administration est renouvelé en partie chaque année.

Les propositions de nominations sont préalablement examinées par le Comité des nominations et des rémunérations visées aux articles 9 et 11 ci-après.

Les administrateurs devront être choisis en raison de leur compétence, de leur diversité d'expériences, de leur volonté d'être associés à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie de la Société et de ses filiales et ainsi de la contribution qu'ils peuvent apporter aux travaux du Conseil d'administration.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée générale. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

Le Conseil d'administration veille à appliquer les principes directeurs du Code AFEP-MEDEF, concernant sa composition et en particulier au regard de la représentation des femmes et des membres indépendants, selon les modalités et critères proposés en particulier par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

Article 2 Réunions et délibérations du Conseil d'administration

1. Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable.

   Les convocations sont faites par le Président ou en son nom par toute personne qu'il désigne ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des administrateurs peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

   Les réunions se tiennent en tout lieu fixé dans la convocation.

2. Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur pour le représenter dans une délibération du Conseil d'administration. Le mandat peut être donné par tout moyen attestant sans ambiguïté de la volonté du mandant. Chaque membre ne peut représenter qu'un seul autre membre. Toutefois, un administrateur participant par visioconférence ou télécommunication au Conseil, dans les conditions ci-après fixées, ne peut pas représenter un autre administrateur.

   Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables au représentant permanent d'une personne morale.

Les délibérations du Conseil d'administration ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le Président du Conseil d'administration peut autoriser ponctuellement la participation aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication d'un administrateur qui en fait une demande motivée et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunication doivent au moins transmettre la voix du participant et satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant l'identification des administrateurs concernés et leur participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue et simultanée. Ils doivent également garantir la confidentialité des délibérations.

Ainsi, la visioconférence permet de visualiser par l'intermédiaire à la fois d'une caméra et d'une transmission simultanée de la voix, les personnes qui assistent par ce moyen au Conseil d'administration. Le dispositif employé doit également permettre tant à la ou aux personnes qui participent par ce moyen qu'aux personnes physiquement présentes à la réunion leur reconnaissance effective et mutuelle.

La télécommunication est l'utilisation d'un système de conférence téléphonique permettant aux personnes physiquement présentes à la réunion et au(x) interlocuteur(s) qui assiste(nt) au conseil par téléphone de reconnaître, sans aucun doute possible, la voix de chacun des intervenants.

En cas de doute, ou de mauvaise réception, le Président de séance est autorisé à décider la poursuite de la réunion du Conseil sans tenir compte, dans le calcul du quorum et de la majorité, du ou des interlocuteurs dont la présence ou la voix ne peuvent plus être identifiées avec suffisamment de sécurité, à la condition que le quorum demeure suffisant avec les administrateurs restants. En outre, le Président peut également décider d'interrompre la participation au conseil de l'administrateur concerné en cas de dysfonctionnement technique au cours de la réunion des moyens de visioconférence ou de télécommunication ne permettant plus de s'assurer de la totale confidentialité des délibérations.

Lorsqu'il recourt à la visioconférence ou à la télécommunication, le Président du Conseil d'administration doit s'assurer préalablement que tous les membres invités à assister au conseil par l'un de ces moyens, disposent des moyens matériels leur permettant d'assister à la visioconférence ou de participer par télécommunication dans les conditions requises.

En outre, le procès-verbal des délibérations fait part du nom de la ou des personnes ayant assisté au conseil par visioconférence ou télécommunication et des éventuelles interruptions de séance ou des incidents intervenus.

Les administrateurs participant aux réunions du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité sauf en ce qui concerne l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et du Rapport de gestion.

Par ailleurs, le Président peut autoriser un administrateur à participer aux réunions par tout autre moyen de télécommunication sans que cette participation ne soit prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Le Conseil d'administration peut également autoriser, sans voix délibérative, des personnes non-membres du Conseil d'administration à participer à ses réunions y compris par visioconférence ou télécommunication.

3. Il est tenu un registre des présences signé par les membres du Conseil d'administration participant à la séance.

   La participation des personnes assistant au conseil par visioconférence ou télécommunication est certifiée sur le registre de présence par la signature du Président de séance.

Article 3 Procès-verbaux

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par un procès-verbal signé par le Président de séance et au moins un administrateur. Le procès-verbal est approuvé lors de la réunion suivante ; à cet effet, il est adressé préalablement en projet à chaque administrateur.

Le procès-verbal fait mention des moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés et du nom de chaque administrateur qui a participé au Conseil d'administration par ces moyens. À ce titre, il fait état de tout incident technique intervenu lors de la séance.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, le Directeur général, un Directeur général délégué, l'administrateur temporairement délégué dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

Article 4 Rémunération de l'activité des membres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration peut recevoir, une rémunération globale annuelle déterminée par l'Assemblée générale.

Le montant de la rémunération globale 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 une rémunération d'un montant forfaitaire en considération de son expérience spécifique ou de missions particulières qui lui sont confiées.

Le Conseil d'administration fixe, s'il y a lieu, la rémunération du Président et du ou des Vice-Présidents du Conseil d'administration.

Il peut également allouer des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats spéciaux confiés à ses membres.

Les membres du Conseil peuvent se faire rembourser les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs mandats sur présentation des justificatifs.

Chaque administrateur, personne physique ou morale ou représentant permanent, s'engage à détenir, un nombre d'actions de la Société correspondant à un montant au moins équivalent à une année de rémunération perçue au titre de son activité en qualité d'administrateur, ces actions pouvant être acquises au moyen desdits jetons de présence. Les actions acquises pour satisfaire à cette obligation doivent être détenues sous la forme nominative.

II. Compétences et pouvoirs du Conseil d'administration

Article 5 Missions et pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration exerce les missions prévues à l'article L. 225-35 du Code de commerce.

Le Conseil d'administration s'attache à promouvoir la création de valeur par l'entreprise à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités. Il propose, le cas échéant, toute évolution statutaire qu'il estime opportune.

Le Conseil d'administration s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence.

Le Conseil d'administration fixe également le mode d'exercice de la Direction générale de la Société, assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur général.

Le Conseil d'administration exerce les pouvoirs prévus par la loi et les statuts. À cette fin, il dispose notamment d'un droit d'information et de communication et il a la faculté de se faire assister de comités techniques spécialisés.

Il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la Société ainsi que sur ses perspectives à long terme.

A. Pouvoirs propres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration procède à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels, ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la Société et de ses filiales ; il arrête les documents prévisionnels de gestion. Il délibère annuellement sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale. Il établit annuellement et arrête les termes du Rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L. 225-37 du Code de commerce.

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

B. Autorisations préalables du Conseil d'administration

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi concernant les cautions, avals ou garanties au nom de la Société et les conventions réglementées visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé, à titre de mesure d'ordre interne, de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion réalisées par la Société en considération de leur nature ou lorsqu'elles dépassent un certain montant ainsi qu'il est précisé à l'article 8 ci-après.

Ainsi, le Conseil d'administration doit autoriser toutes les opérations susceptibles d'affecter la stratégie de la Société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tous accords de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et de ses filiales.

Article 6 Informations et communications au Conseil d'administration

À toute époque de l'année, le Conseil d'administration opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Le Président ou le Directeur général est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les membres du Conseil d'administration sont informés, s'il y a lieu, préalablement à la réunion du Conseil, dans la mesure où le respect de la confidentialité ne s'y oppose pas, des éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration.

Le Conseil est informé et examine de manière régulière l'évolution de l'activité et des résultats du Groupe, des risques majeurs tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence, la situation financière, la trésorerie ainsi que tous évènements et opérations significatifs relatifs à la Société. Le Directeur général communique au Conseil d'administration au moins une fois par semestre 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 semestre précédent ;
- le tableau des effectifs de la Société et de ses principales filiales.

Le Conseil d'administration examine, une fois par semestre, l'état des engagements hors bilan souscrits par le Groupe.

Les membres du Conseil reçoivent également les informations relatives à l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la Société.

Les administrateurs peuvent demander à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe y compris hors la présence des dirigeants mandataires sociaux sous réserve que ceux-ci en aient été informés au préalable.

Entre les séances du Conseil, les administrateurs reçoivent toutes les informations importantes concernant la Société et notamment tout document diffusé par la Société aux actionnaires.

Article 7 Le Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Les relations des actionnaires avec le Conseil d'administration notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, sont confiées au Président du Conseil d'administration ainsi que des missions spécifiques, ponctuelles ou durables que le Conseil souhaiterait confier au Président Celui-ci rend compte au Conseil d'administration de ces missions.

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 qui nécessiteront, le cas échéant, l'accord conjoint du Directeur général et du Directeur général délégué.

Le Directeur général peut déléguer ponctuellement tout ou partie de ses pouvoirs au Directeur général délégué ou à un membre du Comité de direction.

Les projets, objets de la convention de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration en application des dispositions de ladite convention.

En outre, la Direction générale, prise en la personne du Directeur général ou du Directeur général délégué, peut être autorisée 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 nécessitant l'accord conjoint du Directeur général et du Directeur général délégué, si un Directeur général délégué est en place. Étant précisé qu'en cas d'indisponibilité temporaire ou prolongée du Directeur général délégué, le Directeur général pourra réaliser seul ces opérations :

- cautions, avals et garanties :

  La Direction générale est autorisée, 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 :

  La Direction générale est autorisée 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 :

  La Direction générale est autorisée, 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 :

  La Direction générale est autorisée à émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel de 300 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 et le Directeur général délégué peuvent déléguer ponctuellement tout ou partie des pouvoirs ainsi conférés, sauf en matière d'émission d'obligations. La Direction générale 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.

Étant précisé toutefois, à titre de mesure d'ordre interne, que le Directeur général délégué, pourra réaliser toute opération ou engagement d'un montant inférieur ou égal à un million (1 000 000) 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 ;
- toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur général, le Directeur général ou chacun des Directeurs généraux délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

III. Comités

Article 9 Comités techniques – Dispositions communes

En application de l'article 19-III des statuts, le Conseil d'administration peut instituer un ou plusieurs comités spécialisés dont il fixe la composition et les attributions et qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Ces attributions ne peuvent avoir pour objet de déléguer à un comité les pouvoirs qui sont attribués par la loi ou les statuts au Conseil d'administration. Chaque comité rend compte de ses missions au Conseil d'administration.

Les comités sont composés de trois membres au moins, administrateurs personnes physiques ou représentants permanents ou censeurs, nommés par le Conseil d'administration. Les membres sont désignés à titre personnel et ne peuvent pas se faire représenter.

La durée du mandat des membres du comité est fixée par le Conseil d'administration. Le mandat de membre du comité peut faire l'objet de renouvellements.

Le Conseil d'administration désigne au sein de chaque comité un Président pour une durée maximum correspondant à celle du mandat de membre du comité qui lui a été confié.

Chaque comité définit la fréquence de ses réunions.

Chaque comité peut décider d'inviter, en tant que de besoin, toute personne de son choix à ses réunions.

Le procès-verbal de chaque réunion d'un comité est établi, sauf disposition particulière, sous l'autorité du Président de ce

comité et transmis aux membres du comité. Il est également mis à la disposition de l'ensemble des membres du Conseil dès son approbation par le comité. Le Président du comité rend compte au Conseil d'administration des travaux du comité.

L'activité réalisée par chacun des comités fait l'objet d'un exposé dans le Rapport annuel de la Société et plus particulièrement dans le Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

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, un Comité d'audit, dénommé depuis le 24 octobre 2017, Comité d'audit, des risques et du développement durable, un Comité des nominations et des rémunérations et un Comité des investissements.

Chacun des comités établira une charte, approuvée préalablement par le Conseil d'administration, décrivant son organisation, son fonctionnement, ses compétences et ses attributions.

Article 10 Comité d'audit, des risques et du développement durable

10.1 Composition – Organisation

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est composé de trois membres au moins désignés par le Conseil d'administration parmi ses membres expérimentés en matière financière et de gestion, et au moins de deux tiers d'administrateurs indépendants.

Le Comité se réunit au moins trois fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable peut entendre toute personne de son choix appartenant aux directions fonctionnelles de la Société et de ses filiales, notamment, y compris hors la présence de la Direction générale. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable peut faire appel dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable rend compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entend y donner.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable établit une charte, approuvée préalablement par le Conseil d'administration, décrivant son organisation, son fonctionnement, ses compétences et ses attributions.

10.2 Missions et attributions du Comité d'audit, des risques et du développement durable

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

10.2.1 Examen des comptes et des états financiers

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a pour mission notamment d'apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels.

Dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration de l'information comptable, financière et extra-financière, le Comité d'audit, des risques et du développement durable prend connaissance des états financiers annuels et semestriels de la Société et du Groupe et des rapports y afférents avant qu'ils ne soient arrêtés par le Conseil. Il s'assure de leur cohérence avec les informations dont il a par ailleurs connaissance en considérant le caractère approprié des principes et choix comptables utilisés et leur conformité avec les normes comptables en vigueur.

Dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration de l'information financière et extra financière, il formule le cas échéant, des recommandations pour en garantir l'intégrité.

Il examine les modalités d'arrêté des comptes ainsi que la nature, l'étendue et le résultat des travaux mis en œuvre par les Commissaires aux comptes à cette occasion au sein de la Société et ses filiales.

À ce titre, le Comité d'audit, des risques et du développement durable entend les Commissaires aux comptes, y compris hors la présence des représentants de la Société et reçoit communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions.

10.2.2 Commissaires aux comptes

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable organise la procédure de sélection des Commissaires aux comptes et est informé de celle mise en œuvre au sein des filiales du Groupe. À ce titre, il examine et formule une recommandation sur les candidatures à présenter à la désignation ou au renouvellement par l'Assemblée générale, laquelle est portée à la connaissance du Conseil d'administration et élaborée conformément à la réglementation applicable.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable s'assure du respect par les Commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers, des conditions d'indépendance définies par la législation applicable. Il examine notamment, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et ses filiales et formule un avis sur les honoraires sollicités.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable approuve la fourniture des services autres que la certification des comptes qui peuvent être fournis par les Commissaires aux comptes ou les membres de leur réseau conformément à la législation applicable. Il définit la procédure d'approbation dans les conditions le cas échéant précisées par les autorités compétentes.

Il suit la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable rend compte au Conseil d'administration des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus.

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

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il

soit porté atteinte à son indépendance. Il examine l'exposition de la Société aux risques, financiers et extra-financiers.

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

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

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a également, dans le cadre de la charte relative aux conventions entre parties liées, la possibilité d'être saisi d'opérations significatives conclues entre d'une part Mercialys ou ses filiales à 100 %, et d'autre part des parties liées, dès lors que ces conventions ou opérations atteignent le seuil de significativité définit par la charte. La mission du Comité d'audit, des risques et du développement durable, consiste sur la base des dossiers remis par la Direction générale pour chaque convention et/ou opération concernée, à évaluer l'équilibre de la transaction et l'adéquation de la procédure suivie pour en arrêter les termes. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable rend un avis qui est transmis à la Direction générale et mis à la disposition du Conseil d'administration.

Article 11 Comité des nominations et des rémunérations

11.1 Composition – Organisation

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de trois membres au moins et majoritairement d'administrateurs indépendants. Son Président est choisi parmi les administrateurs indépendants.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

Le Comité des nominations et des rémunérations dispose, en relation avec le Directeur général, de la collaboration de la Direction des ressources humaines ainsi que de la Direction administrative et financière du Groupe, en particulier lors de l'information du Comité sur la politique de rémunération des principaux dirigeants.

Il pourra faire appel dans l'accomplissement de sa mission à tout conseil et expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité des nominations et des rémunérations rendra compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entendra y donner.

11.2 Missions et attributions du Comité des nominations et des rémunérations

11.2.1 Missions en matière de rémunérations

Le Comité a pour mission :

- de préparer la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration, en cas de dissociation des fonctions de Président et de Directeur général ;
- de préparer la fixation de la rémunération du Directeur général et, le cas échéant, du ou des Directeurs généraux délégués, et, de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- d'apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur général et, s'il y a lieu, le ou les Directeurs généraux délégués bénéficient ;
- de procéder à l'examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

11.2.2 Missions en matière de Gouvernance et de nomination

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 ;
- 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

12.1 Composition – Organisation

Le Comité est composé de cinq membres dont deux membres indépendants, deux membres représentant l'actionnaire de référence et le Président du Conseil d'administration.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

Le Directeur général est invité à assister à toutes les réunions du Comité des investissements.

Ses avis sont pris à la majorité simple, étant précisé que lorsque le Comité examine une opération impliquant l'actionnaire de référence, ses deux représentants prennent part aux délibérations uniquement avec voix consultative.

Le Comité des investissements dispose, en relation avec le Directeur général, de la collaboration des directions fonctionnelles et opérationnelles de la Société et de ses filiales concernées.

Il peut également faire appel, dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité rend compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entend y donner.

12.2 Missions et attributions du Comité des investissements

Le Comité des investissements a pour attribution :

- d'examiner la stratégie d'investissement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements réalisés ;
- d'examiner et de formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- d'étudier et de formuler un avis sur les projets d'investissement ou de désinvestissement soumis à autorisation préalable du Conseil d'administration ainsi que précisé à l'article 8 ;
- d'examiner et de formuler un avis (i) sur toutes les renégociations (annuelles ou autres) relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, (ii) sur tous projets, objets de ladite convention, qui doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration en application des dispositions de ladite convention ainsi que (iii) sur toutes décisions requises du Conseil d'administration au titre de ladite convention ;
- de procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

Le Comité des investissements a également, dans le cadre de la charte relative aux conventions entre parties liées, la possibilité d'être saisi d'opérations significatives conclues entre d'une part Mercialys ou ses filiales à 100 %, et d'autre part des parties liées, dès lors que ces conventions ou opérations atteignent le seuil de significativité définit par la charte. La mission du Comité des investissements, consiste sur la base des dossiers remis par la Direction générale pour chaque convention et/ou opération concernée, à évaluer l'équilibre de la transaction et l'adéquation de la procédure suivie pour en arrêter les termes. Le Comité des investissements rend un avis qui est transmis à la Direction générale et mis à la disposition du Conseil d'administration.

IV. Les censeurs

Article 13 Les censeurs

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires. Le Conseil d'administration peut procéder à la nomination d'un censeur sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale.

Le nombre de censeurs ne peut excéder deux. La durée de leur fonction est de trois années. Ils sont indéfiniment rééligibles.

Tout censeur est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel il atteint l'âge de quatre-vingt (80) ans.

Les censeurs assistent aux réunions du Conseil d'administration ; dans ce cadre ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

Ils peuvent recevoir une rémunération dont le montant global est fixé par l'Assemblée générale ordinaire et maintenu jusqu'à nouvelle décision d'une autre Assemblée. Cette rémunération est répartie entre les censeurs par le Conseil d'administration, comme celui-ci juge convenable.

V. Déontologie des membres du Conseil d'administration

Article 14 Principes

Chacun des administrateurs doit pouvoir exercer son mandat dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique et d'intégrité.

Conformément aux principes de la gouvernance d'entreprise, chaque administrateur exerce ses fonctions de bonne foi, de la façon qu'il considère la meilleure pour promouvoir la Société et avec le soin attendu d'une personne normalement prudente dans l'exercice d'une telle mission.

Chaque administrateur s'engage, en toutes circonstances, à maintenir sa liberté d'analyse, de jugement, de décision, d'action et à rejeter toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur lui.

Article 15 Information des administrateurs

Avant d'accepter sa mission chaque administrateur doit prendre connaissance des textes légaux et réglementaires liés à sa fonction, les codes et bonnes pratiques de gouvernance applicables, ainsi que des prescriptions particulières à la Société résultant des statuts et du présent Règlement intérieur.

Les administrateurs ont le devoir de demander l'information nécessaire dont ils estiment avoir besoin pour accomplir leur mission. À cet effet, ils doivent réclamer dans les délais appropriés au Président les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du conseil.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités du Groupe, ses métiers et secteurs d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale et environnementale, ainsi que sur des aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances.

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

Bien qu'étant lui-même actionnaire, chaque administrateur est le représentant de tous les actionnaires et doit agir en toute circonstance dans l'intérêt social de la Société.

Chaque administrateur est tenu à une obligation de loyauté à l'égard de la Société. Il ne prend aucune initiative qui pourrait nuire aux intérêts de la Société ou des sociétés du Groupe.

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

Chacun des administrateurs informera le Conseil de tout conflit d'intérêt réel ou potentiel dans lequel il pourrait, directement ou indirectement, être impliqué. Il est tenu, conformément aux dispositions de l'article 19 du Code AFEP-MEDEF révisé en juin 2018, de s'abstenir d'assister aux débats et de s'abstenir de participer au vote de la délibération sur les sujets concernés.

Chaque administrateur doit consulter le Président avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de

conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations et des rémunérations ou le Conseil d'administration de ces questions.

Article 17 Contrôle et évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

Les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société.

Les administrateurs doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle ; ils doivent s'assurer du bon fonctionnement des comités techniques créés par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration organise une fois par an un débat sur son fonctionnement. Le Conseil d'administration procède également à une évaluation régulière de son propre fonctionnement, qui est confiée à l'initiative du Président du Conseil d'administration au Comité des nominations et des rémunérations.

Les administrateurs non exécutifs se réunissent, au moins une fois par an, hors la présence des administrateurs exécutifs et des administrateurs représentants l'actionnaire de référence, sur tout sujet.

Article 18 Présence des administrateurs – Cumul des mandats

Chaque administrateur est tenu de se conformer aux dispositions légales en vigueur régissant le cumul des mandats, ainsi qu'aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

Chaque administrateur informe la Société des mandats exercés dans d'autres sociétés françaises ou étrangères. Il porte à la connaissance de la Société tout nouveau mandat ou responsabilité professionnelle dans les meilleurs délais. Lorsqu'il exerce des fonctions exécutives dans la Société, il doit en outre recueillir l'avis du Conseil d'administration avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée extérieure au Groupe.

Chacun des administrateurs doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires. Il veillera à être assidu et à assister à toutes les réunions du Conseil d'administration, aux Assemblées générales d'actionnaires et aux réunions des comités dont il fait partie.

Article 19 Confidentialité

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à une obligation générale de confidentialité en ce qui concerne les délibérations du Conseil et de ses comités.

Les informations à caractère non public communiquées à un membre du Conseil d'administration dans le cadre de ses fonctions lui sont données *intuitu personae*. Il doit en protéger personnellement la confidentialité et ne doit les divulguer en aucun cas. Cette obligation s'impose également aux représentants d'une personne morale administrateur, ainsi qu'aux censeurs.

Article 20 Détention d'actions – Transactions sur les titres de la Société

Toutes les actions de la Société détenues par un administrateur, personne physique ou personne morale, doivent être inscrites en compte nominatif. Pour les administrateurs personne physique, les actions détenues par leurs enfants mineurs non émancipés ou leur conjoint non séparé de corps, doivent également être inscrites en compte nominatif. Par ailleurs, chaque administrateur informe la Société du nombre de titres de la Société qu'il détient au 31 décembre de chaque année, lors de toute opération financière ou à tout moment sur demande de la Société.

Chaque membre du Conseil d'administration s'engage à se conformer aux dispositions du Code de déontologie boursière relatif à la prévention de l'utilisation d'informations privilégiées et aux opérations sur titres dont le texte lui a été communiqué, et à toute disposition législative ou réglementaire applicable.

En particulier, en application de l'article 19 du Règlement (UE) n° 589/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché et de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, chaque administrateur est tenu d'informer l'Autorité des marchés financiers et la Société des opérations effectuées sur les instruments financiers de la Société, dans les conditions précisées par le Code de déontologie boursière. Sont également concernées les personnes étroitement liées aux membres du Conseil d'administration. Les administrateurs doivent notifier aux personnes qui leur sont étroitement liées leurs obligations déclaratives et notifier à la Société la liste de ces personnes et la mettre à jour.

L'attention des administrateurs est attirée sur le fait qu'ils sont susceptibles d'être détenteurs d'informations privilégiées et qu'ils doivent s'assurer, avant toute opération sur les instruments financiers de sociétés, de ne pas être en situation d'initié.

Ainsi, tel que précisé dans le Code de déontologie boursière en cas de détention d'une information privilégiée, les administrateurs doivent notamment s'abstenir de réaliser, directement ou indirectement, ou par personne interposée, toute opération sur les instruments financiers auxquels se rapporte l'information privilégiée, ou les instruments auxquels ces instruments financiers sont liés, ou de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'aura pas été rendue publique.

Par ailleurs, chaque administrateur doit également s'abstenir de réaliser, pour son compte propre ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, toute transaction se rapportant aux instruments financiers de la Société pendant le délai de 30 jours précédant la publication des comptes semestriels et annuels et pendant le délai de 15 jours précédant la publication du chiffre d'affaires trimestriel de la Société, ainsi que le jour desdites publications des comptes annuels, semestriels et du chiffres d'affaires trimestriel.

VI. Adoption du Règlement intérieur

Le présent Règlement intérieur a été approuvé par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005. Sa dernière mise à jour a été approuvée par délibération du 12 février 2020.

9.2 Autres informations réglementaires

9.2.1 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

La structure du capital de la Société et les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce sont indiqués au chapitre 7, § 7.2, p. 322 et suivantes.

Il n'existe pas de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ni de conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions, ni d'accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

La Société n'a pas émis de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont décrites au § 9.1.3.2, p. 370 et suivantes.

Les pouvoirs du Conseil d'administration sont décrits au chapitre 4, § 4.1.2, p. 233 et 234 et au § 9.1.5, II, p. 376 et suivantes. En matière d'émission d'actions et de rachat d'actions, les délégations conférées au Conseil d'administration sont indiquées au chapitre 7, § 7.2.2, p. 323. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont mentionnés au chapitre 6, § 6.2, p. 298 et suivantes.

Par ailleurs, il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

Les contrats de financement bancaires incluent des clauses dans lesquelles il est mentionné que la dette peut, sur demande d'un établissement prêteur, devenir immédiatement remboursable dans le cas d'un changement de contrôle. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif dans chacun des cas suivants, en fonction des contrats de financement :

- au cas où la part du capital et des droits de vote détenus par Casino, Guichard-Perrachon et/ou ses filiales ainsi que toute entité contrôlant directement ou indirectement Casino dans la Société deviendrait inférieure à 20 % ou ;
- au cas où un tiers, pouvant inclure Casino, Guichard-Perrachon, agissant seul ou de concert, contrôlerait la Société au sens de l'article L. 233-3 I et II du Code de commerce ou ;
- au cas où un tiers autre que Casino, Guichard-Perrachon et/ou ses filiales ainsi que toute entité contrôlant directement ou indirectement Casino, agissant seul ou de concert, détiendrait directement ou indirectement plus de 50 % du capital et/ou des droits de vote de la Société ou ;
- au cas où un tiers, pouvant inclure Casino, Guichard-Perrachon et/ou ses filiales ainsi que toute entité contrôlant directement ou indirectement Casino, agissant seule ou de concert, détiendrait directement ou indirectement plus de 50 % du capital et/ou des droits de vote de la Société.

Par ailleurs, le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 550 millions d'euros, mis en place le 2 décembre 2014, ainsi que l'abondement de 200 millions d'euros mis en place le 27 novembre 2015, arrivant à échéance le 31 mars 2023, le contrat d'émission obligataire, mis en place dans le cadre d'un placement privé le 3 novembre 2017, pour un montant de 150 millions d'euros, arrivant à échéance le 3 novembre 2027, et le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 300 millions d'euros, mis en place le 27 février 2018, arrivant à échéance le 27 février 2026, prévoient une option de remboursement anticipé au gré des investisseurs en cas de dégradation de la notation de la dette senior long terme de Mercialys, uniquement si cette dégradation est due à un changement de contrôle de la Société. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif si un tiers (toute personne autre que Casino, Guichard-Perrachon, les sociétés qui la contrôlent ou ses filiales), agissant seul ou de concert avec d'autres tiers, vien(nen)t à détenir plus de 50 % des droits de vote de la Société. Une dégradation de la notation sera considérée comme effective dans le cas (i) d'un retrait de la note par une agence de notation ou (ii) d'une dégradation de la note en *non investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle de BBB) ou (iii) si la note est déjà *non investment grade*, d'une dégradation d'au moins un cran.

9.2.2 Recherche et développement, brevets et licences

Mercialys exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux. À ce titre, Mercialys ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard de quelconques marques, brevets ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

9.2.3 Procédures judiciaires ou d'arbitrage

Dans le cadre de ses activités normales, Mercialys est impliquée dans diverses procédures judiciaires ou administratives et est soumise à des contrôles administratifs. La Société 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 Mercialys en octobre 2005, celle-ci s'est substituée aux sociétés apporteuses dans les contentieux se rapportant aux actifs transférés. Conformément aux dispositions des traités d'apport conclus avec la Société, tout préjudice, perte, charge ou indemnité que la Société serait amenée à supporter au titre de ces contentieux sera indemnisé par la société apporteuse concernée.

Le principal litige concerne une problématique de voirie sur un site à La Réunion. Néanmoins, le risque paraît peu significatif ; le montant sur lequel porte la contestation représente moins de 1,7 % du résultat récurrent au titre de 2019.

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 sa situation financière ou sa rentabilité.

9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel

9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires

9.3.1.1 Commissaires aux comptes titulaires

Ernst & Young et Autres

12, place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Associé signataire : Nicolas Perlier (depuis l'exercice 2016)

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

Renouvellement : Assemblée générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du dernier mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

KPMG SA

Tour Eqho

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

Associé signataire : Isabelle Goalec (depuis l'exercice 2016)

Date du premier mandat : 6 mai 2010

Renouvellement : Assemblée générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

9.3.1.2 Commissaires aux comptes suppléants

Auditex

Suppléant d'Ernst & Young et Autres

12, place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Date du premier mandat : 6 mai 2010

Renouvellement : Assemblée générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Salustro Reydel

Suppléant de KPMG SA

Tour Eqho

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

Date du premier mandat : 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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

Exercices couverts [1] : 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018

	Ernst & Young				KPMG SA			
	Montants (HT)		%		Montants (HT)		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Diligences récurrentes								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés [2]								
• Mercialys SA (société mère)	159 000	156 000	54 %	49 %	159 000	156 000	75 %	68 %
• Filiales intégrées globalement	58 800	65 100	20 %	20 %	25 900	25 500	12 %	11 %
• Revue DPEF	33 500	38 000	11 %	12 %	-	-	-	-
Diligences non récurrentes								
• Mercialys – Acompte sur dividendes	5 000	5 000	2 %	2 %	5 000	5 000	2 %	2 %
• Filiales – Acompte sur dividendes	37 500	37 500	13 %	12 %	20 000	25 000	9 %	11 %
• Mercialys – Opérations diverses [3]	3 000	17 500	1 %	5 %	3 000	17 500	1 %	8 %
TOTAL	**296 800**	**319 100**	**100 %**	**100 %**	**212 900**	**229 000**	**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) Correspond au titre de 2019 aux honoraires relatifs à la mise en application d'IFRS 16 et au titre de 2018 à l'émission d'une lettre de confort dans le cadre de l'émission obligataire de 300 M€, ainsi qu'à la revue de la mise en application d'IFRS 9.

9.3.2 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel

Responsable du Document d'enregistrement universel

Vincent Ravat,

Directeur général

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le Rapport de gestion (cf. table de correspondance figurant en page 389) 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 et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées ».

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 d'enregistrement universel :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

le Rapport de gestion, les comptes consolidés, les comptes annuels de la Société ainsi que les Rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document de référence de l'exercice 2018 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 mars 2019, sous le numéro de dépôt D.19-0165, respectivement aux pages 379, 102 à 156, 161 à 183, 157 à 160 et 184 à 187 ;

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

le Rapport de gestion, les comptes consolidés, les comptes annuels de la Société ainsi que les Rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document de référence de l'exercice 2017 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 mars 2018, sous le numéro de dépôt D.18-0148, respectivement aux pages 353, 104 à 158, 163 à 188, 159 à 162 et 189 à 192.

Les informations incluses dans ces deux documents de référence autres que celles visées ci-dessus, sont le cas échéant, remplacées ou mises à jour par les informations incluses dans le présent Document d'enregistrement universel. Ces deux documents de référence sont accessibles au siège social de la Société et sur le site Internet www.mercialys.fr.

Paris, le 23 mars 2020

Vincent Ravat

Directeur général



9.4 Tables de correspondance

9.4.1 Document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les annexes 1 et 2 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil et abrogeant le Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission, et renvoie aux pages du présent Document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques :

	Pages
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	
1.1 Identité des personnes responsables	386
1.2 Déclaration des personnes responsables	386
1.3 Déclaration d'experts	60 à 62, 111 à 114
1.4 Déclaration relative au dépôt du document	1
2. Contrôleurs légaux des comptes	**384**
3. Facteurs de risques	**273 à 295**
4. Informations concernant l'émetteur	
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	365
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	365
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	365
4.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation applicable, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro de téléphone du siège social et site web	366
5. Aperçus des activités	
5.1 Principales activités	38 à 41
5.2 Principaux marchés	60 à 67
5.3 Evènements importants dans le développement des activités	45
5.4 Stratégie et objectifs	56
5.5 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	n/a
5.6 Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	46 à 49
5.7 Investissements	55
6. Structure organisationnelle	
6.1 Description sommaire du Groupe	298
6.2 Liste des filiales importantes	305 à 310
7. Examen de la situation financière et du résultat	
7.1 Situation financière	42 à 59, 118 à 171, 176 à 199
7.2 Résultat d'exploitation	49 et 50, 118, 176
8. Trésorerie et capitaux	
8.1 Informations sur les capitaux	43, 120, 177
8.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	44, 121, 178
8.3 Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	41, 52 à 54, 150 à 154, 190 et 191
8.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influer sensiblement sur les activités de l'émetteur	n/a
8.5 Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7	n/a
9. Environnement réglementaire	**383 et 384**
10. Information sur les tendances	**56**
11. Prévisions ou estimations du bénéfice	**56**
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale	
12.1 Conseil d'administration et direction générale	214 à 234
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction générale	242 et 243

	Pages
13. Rémunérations et avantages	
13.1 Montant de la rémunération versée et des avantages en nature	243 à 270
13.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur aux fins du versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages	n/a
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1 Date d'expiration des mandats	215
14.2 Contrats de services liant les membres du Conseil d'administration à la Société ou à l'une de ses filiales	242 et 243
14.3 Informations sur les comités du Conseil d'administration	236 à 240
14.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	214
14.5 Incidences significatives potentielles sur le gouvernement d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition du conseil et des comités	235 et 236
15. Salariés	
15.1 Nombre de salariés	91
15.2 Participations et stock-options	92
16. Principaux actionnaires	
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	324 à 326
16.2 Existence de droits de vote différents	n/a
16.3 Contrôle direct et indirect – Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	324 à 326, 327 à 332
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	n/a
17. Opérations avec des parties liées	**171, 195 et 196, 241**
18. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
18.1 Informations financières historiques	42 à 60, 118 à 171, 176 à 201
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	n/a
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	172 à 175, 200 à 208
18.4 Informations financières *proforma*	n/a
18.5 Politique de distribution des dividendes	318 et 319
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	384
18.7 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	n/a
19. Informations complémentaires	
19.1 Capital social	322
19.2 Acte constitutif et statuts	370 à 374
20. Contrats importants	**299 à 304**
22. Documents disponibles	**320 et 321**

9.4.2 Rapport financier annuel

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier 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	176 à 210
Comptes consolidés	118 à 175
Rapport de gestion	389
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du Rapport financier annuel	386
Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	200 à 208, 172 à 175
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	390
Observations des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce	202

9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier 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	42 à 60, 176 à 199
Résultats de l'activité de la Société, de ses filiales et des sociétés qu'elles contrôlent	118 à 171, 305 à 310
Indicateurs clés de performance	46
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	42 à 60
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	n/a
Délais de paiement des fournisseurs et des clients	210
Progrès réalisés ou difficultés rencontrées	38 à 41
Description des principaux risques et incertitudes, notamment :	
• les risques financiers liés aux effets du changement climatique	72 et 73
• les risques de marché (taux, change, actions)	290 à 292
Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	274 à 280
Indications sur l'utilisation des instruments financiers : objectifs, politique de la Société en matière de gestion des risques financiers	280 à 292
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	57, 171, 197
Évolution prévisible et perspectives d'avenir	56
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	328 à 332
Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable	69 à 114
Informations sur la politique du risque d'accident technologique	n/a
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (et consolidés)	126 et 127, 180 et 181
Principaux actionnaires et répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2018	324 à 326
État de la participation des salariés au capital social	332
Achat et ventes d'actions propres	316 à 318
Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat	118, 176, 338
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	338
Activités de la Société en matière de recherche et développement	n/a
Observations formulées par le Comité d'entreprise sur la situation économique et sociale	n/a
Rapport sur la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)	69 à 110
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	385
Annexes	
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	209

9.4.4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent le Rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'administration prévu par les articles L. 225-37 et L. 225-37-4 du Code de commerce :

	Pages
Mode de Direction générale de la Société	233 et 234
Mandats et fonctions des mandataires sociaux	218 à 231
Composition, ainsi que les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	215, 234 à 236
Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration	216
Limitations des pouvoirs du Directeur général	233 et 234
Rémunération des mandataires sociaux	243 à 270
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	328 à 332
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	242 et 243
Suivi des délégations en matière d'augmentation de capital	323
Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	373 et 374
Référence à un Code de gouvernement d'entreprise	214
Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	383
Observations des Commissaires aux comptes sur Rapport sur le gouvernement d'entreprise	202

9.4.5 Déclaration de performance extra-financière

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent la Déclaration de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce :

	Pages
Présentation du modèle d'affaires	28 et 29
Description des principaux risques extra-financiers liés à l'activité de la Société	71 à 73
Description des politiques pour prévenir, identifier et gérer les risques extra-financiers et de leurs résultats	70 à 73
Conséquences sociales de l'activité de la Société	91 à 96
Conséquences environnementales de l'activité de la Société	75 à 82
Effet de l'activité quant au respect des droits de l'homme	90, 97
Effet de l'activité quant à la lutte contre la corruption	90, 97
Effet de l'activité quant à l'évasion fiscale	97
Conséquences sur le changement climatique de l'activité de la Société et de l'usage des biens et services qu'elle produit	75 à 77
Engagements sociétaux	81 à 90
Économie circulaire	79 et 80
Lutte contre le gaspillage alimentaire	97
Lutte contre la précarité alimentaire	97
Respect du bien être animal	97
Alimentation responsable, équitable et durable	97
Accords collectifs et impacts	95, 98
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	92 à 94

9.5 Index thématique et glossaire

9.5.1 Index thématique

Thèmes	Pages
Achats responsables	16, 17, 23, 72, 73, 86 à 88, 97, 98, 103
Acquisitions	121, 133, 142, 169, 170, 195
Actif net réévalué	32, 38, 41, 57, 58, 393
Actionnariat	21, 38, 322 à 333
Actions gratuites	91, 104, 162, 189, 254, 260, 268, 332, 333
Actions propres	160, 188, 316 à 318, 324 à 326
Administrateur	18 à 20, 214 à 247
Agences de notation	35, 54, 292, 303, 314
Agenda financier	321
Assemblée générale	336 à 361, 373, 374
Assurances	278
Bilan	43, 120, 177
Biodiversité	16, 17, 72, 73, 81, 101, 393
Bourse	314 à 321
Capitaux propres	54, 123, 160 à 162, 188, 189
Cartographie	87, 97, 238, 274, 275, 280
CDP	35, 74, 263, 270
Certifications environnementales	17, 33, 72, 73, 78
Cessions	40, 55, 121, 133, 178, 186
Changement climatique	16, 17, 33, 34, 72, 73, 75 à 80, 100
Charges de personnel	29, 50, 137, 183
CNCC	29, 108, 219, 256, 259
Code AFEP-MEDEF	214
Collaborateurs	7, 17, 23, 26, 27, 29, 34, 91, 96, 171, 209
Comité d'audit, des risques et du développement durable	17, 20, 27, 215, 236 à 238, 241, 243 à 247, 274, 275, 280, 379, 380
Comité de prévention des risques	26, 27, 274, 275
Comité des investissements	20, 215, 238, 241, 242, 243 à 246, 380, 381
Comité des nominations et des rémunérations	20, 215, 239, 240, 242, 243 à 246, 380
Commissaires aux comptes	171, 197, 384, 385
Comité managérial	24, 105, 233, 234
Compte de résultats	42, 118, 176
Comptes consolidés	117 à 175
Comptes sociaux	176 à 210
Conflits d'intérêts	240 à 243
Conseil d'administration	18, 19, 105, 107, 214 à 236, 240, 243 à 246, 370 à 372, 374 à 378
Contrat de liquidité	316 à 318
Conventions	167 à 170, 192, 193, 298 à 304
Corruption	72, 73, 90, 97
Déchets	17, 33, 72, 73, 79, 100, 101
Délais de paiement	210
Dette financière	52 à 54, 150 à 154, 190 à 191
Développement économique local	17, 23, 28, 72, 73, 85, 86, 103
Dialogue social	98, 106
Directeur général	18, 24, 25, 45, 214, 219, 233, 234, 247 à 251, 261 à 263, 344, 371, 372, 386
Directrice générale déléguée	18, 24, 25, 220, 233, 247 à 251, 268 à 270, 344

Thèmes	Pages
Diversité	16, 17, 18, 24, 34, 72, 73, 92 à 94, 104, 105
Dividendes	38, 55, 56, 121, 163, 178, 188, 318, 319, 338
Eau	17, 80, 101
EBITDA	50, 51, 154, 191, 256, 259, 262, 264, 267, 269, 358, 360
Énergie	17, 33, 72, 73, 75, 76, 99, 100
Engagements hors bilan	166, 167, 192 à 194
Enseignes	17, 22, 29, 33, 79, 80, 84, 85, 89, 102, 103
Environnement	17, 33, 34, 72, 73, 75 à 81, 99 à 101, 390
EPRA	21, 22, 32, 35, 38, 41, 57 à 60, 99 à 107, 257, 262, 264, 269, 270
Éthique	27, 72, 73, 74, 90, 103, 236
Événements post clôture	57, 171, 197
Expertises	55, 56, 60 à 67, 143 à 146, 282 à 283
Faits marquants	128, 182
Formation	16, 17, 34, 72, 73, 91, 92, 104
Fournisseurs	25, 27, 29, 72, 73, 86 à 89, 155, 192, 210
Franchissements de seuils	327, 328
Gestion des risques	26, 27, 71 à 73, 82, 83, 158, 159, 274 à 294
Gouvernance	18 à 21, 214 à 270
GRESB	3, 35, 262, 74
Impôts	29, 51, 138 à 140, 155, 181, 185
ISR	35
Livraisons	40, 41, 46, 55
Loyers	49, 50, 134 à 136, 182
Mandat	214 à 233
Mandataires sociaux	18 à 20, 24, 218 à 220
Marque	14, 15, 303, 304
MERY' 21	16, 17, 70
Méthodes comptables	125, 126, 180 à 182
Mobilité	12, 13, 72, 73, 81, 82
Organigramme	128 à 130, 298, 305 à 310
Pacte d'actionnaires	328
Parties liées	167 à 171, 195, 196, 241, 298 à 304
Parties prenantes	22, 23
Patrimoine immobilier	6, 60 à 67, 143 à 145, 262, 263, 282
Perspectives	38, 56
Plus-values	52, 55, 138, 185
Portefeuille de projets	13, 40, 41
Président	3, 18, 19, 20, 215, 218, 233, 252 à 256
Rachat d'actions	316 à 318
Rapports	172 à 175, 200 à 203
Règlement intérieur	374 à 382
Rémunération fixe	18, 20, 25, 170, 197, 249, 252, 255, 256, 261, 263, 269
Rémunération des administrateurs	18, 243 à 247
Rémunération long terme	25, 170, 197, 249, 250, 257, 262, 264, 269
Rémunération variable	18, 20, 25, 170, 197, 249, 250, 256, 258, 261, 262, 264, 269
Résolutions	336 à 361
Résultat des opérations	51, 52, 256, 257, 262, 263, 264, 265
Résultat financier	50, 51, 150, 151, 184
Résultat net part du Groupe	52, 160, 161, 337

Thèmes	Pages
Statuts	370 à 374
Stratégie	8 à 17
Tableau des flux de trésorerie	44, 121, 178
Tables de correspondance	387 à 390
Taux de capitalisation	55, 56, 143 à 146, 282, 283, 300, 396
Taux d'intérêt	41, 53, 158, 159, 190, 191, 290 à 292
Trésorerie	44, 52, 121, 133, 152, 178, 188
Visiteurs	17, 22, 29, 82 à 84, 102

9.5.2 Glossaire

Ad'AP

Les agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP) permettent, depuis le 1er janvier 2015, à tout gestionnaire ou propriétaire d'établissement recevant du public (ERP) ou d'installation ouverte au public (IOP) de poursuivre ou de réaliser l'accessibilité de son établissement après cette date et dans le respect des obligations fixées par la loi du 11 février 2005. Un Ad'AP correspond ainsi à un engagement de réaliser des travaux dans un délai déterminé, de les financer et de respecter les règles d'accessibilité, en contrepartie de la levée des risques de sanction.

Biodiversité

La biodiversité désigne l'ensemble des espèces vivantes. Elle englobe la diversité des gènes, des espèces et des écosystèmes et la façon dont ceux-ci interagissent.

BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*)

BREEAM est la méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments développée par le *Building Research Establishment*, un organisme privé britannique de recherche en bâtiment. Il est l'équivalent du référentiel HQE (Haute Qualité Environnementale) de l'Afnor en France (www.breeam.com).

Centre commercial

Un centre commercial est un ensemble de boutiques regroupées autour d'une ou plusieurs enseignes locomotives (grandes surfaces alimentaires ou spécialisées) assurant un flux de clientèle ou de prospects. Selon le CNCC, un centre commercial doit comprendre au moins 20 magasins ou services, pour une surface commerciale utile (SCU) d'au moins 5 000 m².

CNCC (Conseil national des centres commerciaux)

Le Conseil national des centres commerciaux (CNCC) est l'organisation professionnelle française fédérant l'ensemble des professionnels de l'industrie des centres commerciaux (promoteurs, gestionnaires, investisseurs, enseignes, commerçants, conseils et prestataires de services) (www.cncc.com).

Commerce éphémère

Il s'agit de petits stands, mesurant généralement de 6 à 10 m², occupant temporairement les parties communes. Ils font l'objet de contrats particuliers, appelées conventions de courte durée.

Coût de la dette

Le coût de la dette correspond au coût moyen de la dette tirée de Mercialys. Il intègre l'ensemble des instruments de financement émis à court et à long terme.

DTA

Le dossier technique amiante (DTA) est un document réalisé par un organisme certifié, destiné à organiser la prévention contre les risques liés à l'amiante. Il s'agit d'un document obligatoire depuis le 1er janvier 2006, quelle que soit la date de construction d'un bâtiment et quel que soit son usage (habitation, locaux de travail, immeubles de bureaux, bâtiments destinés à une activité industrielle ou agricole, parties communes des immeubles collectifs d'habitation).

EBITDA

Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement). L'équivalent comptable français est l'excédent brut d'exploitation.

Énergies renouvelables

Les énergies renouvelables sont des sources d'énergie qui se reconstituent plus rapidement qu'elles ne sont utilisées et sont donc inépuisables à l'échelle de l'humanité. Les énergies renouvelables sont fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, les marées ou encore la croissance des végétaux. Elles engendrent peu de déchets ou émissions polluantes.

EPRA (*European Public Real Estate Association*)

Association à but non lucratif fondée en 1999, regroupant de nombreuses sociétés foncières cotées en Europe. L'EPRA émet notamment des recommandations concernant la publication des informations financières, afin d'assurer l'homogénéité et la comparabilité d'un certain nombre de ratios financiers et opérationnels entre les foncières (www.epra.com).

EPRA NAV (*Net Asset Value*)

La NAV (*Net Asset Value*) ou ANR (actif net réévalué) est un indicateur de la valeur de marché nette de l'actif d'une société foncière. Selon l'EPRA, cet indicateur s'inscrit dans une vision à long terme de la gestion des actifs immobiliers par la Société. Il est calculé hors droits de mutation, fiscalité latente et variation de juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur d'une foncière dans le cadre d'une continuité de son activité.

EPRA NNNAV (*Triple Net Asset Value*)

La NNNAV (*Triple Net Asset Value*) ou ANR *Triple Net* correspond à la NAV après prise en compte de la fiscalité latente et de la réévaluation en valeur de marché de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur liquidative à l'instant T d'une foncière.

ERNMT

L'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) est un diagnostic qui vise à informer l'acquéreur ou le locataire d'un bien immobilier, des risques encourus dans la commune où il projette d'acheter ou de louer. L'ERNMT doit être intégré au sein du dossier de diagnostic technique (DDT) et être remis au candidat acquéreur ou locataire.

FFO (*Funds From Operations*)

Le FFO est le résultat des opérations sur lequel communique Mercialys. Cet indicateur de gestion correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession nettes, des dépréciations d'actifs éventuelles, et d'autres effets non récurrents.

Food court

Un *food court*, ou village de restauration, est un espace où un consommateur se voit proposer, sous forme de différents comptoirs, une offre culinaire variée, et où après avoir acheté son repas chez l'un des restaurateurs il peut s'asseoir à l'une des tables communes. Il peut également s'agir plus simplement d'un regroupement de différents restaurants traditionnels dans une aire spécifique. Un *food court* peut être intérieur ou extérieur.

GSA (Grande surface alimentaire)

Il s'agit d'un magasin alimentaire dont la surface commerciale utile est supérieure à 750 m^2.

GSS (Grande surface spécialisée)

Il s'agit d'un magasin spécialisé dans un secteur d'activité particulier (sport, électroménager, jouets, etc.) dont la surface commerciale utile est supérieure à 750 m^2.

Grenelle de l'environnement

Le Grenelle de l'environnement est un ensemble de rencontres politiques qui ont été organisées en France du 6 juillet au 25 octobre 2007. Elles ont réuni les représentants de l'État et de la société civile afin de prendre des décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable. Les engagements pris lors de ces consultations ont donné lieu à cinq grands textes législatifs : la loi dite Grenelle I, la loi sur la responsabilité environnementale, la loi OGM, la loi d'organisation et de régulation des transports ferroviaires, et la loi dite Grenelle II. Ces différents textes ont instauré des mesures touchant les secteurs de l'énergie, du bâtiment, des transports, de la biodiversité, des risques pour l'environnement et de la santé.

ICR (*Interest Coverage Ratio*)

Ratio de taux de couverture des frais financiers : rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endettement financier net.

ICC (Indice du coût de la construction)

L'indice du coût de la construction (ICC) mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire en France métropolitaine. C'est un indice de prix, fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers, etc.). Cet indice est utilisé, avec l'ILC, pour l'indexation des loyers de commerce (www.insee.fr).

ICPE

On appelle installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

ILC (Indice des loyers commerciaux)

L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) est constitué de la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, de celle des prix de la construction neuve et de celle du chiffre d'affaires du commerce de détail. Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale. Cet indice est utilisé, avec l'ICC, pour l'indexation des loyers de commerce (www.insee.fr).

Légionelles

Les légionelles sont des bactéries naturellement présentes dans l'eau et dans les boues, responsables d'une maladie respiratoire (infection pulmonaire), appelée la légionellose. Elles colonisent fréquemment les réseaux d'eau, notamment les réseaux d'eau chaude sanitaire, les installations de climatisation ainsi que les tours aéroréfrigérantes (TAR). Certaines sources d'eau peuvent déclencher la légionellose.

LMG (Loyer minimum garanti)

Les baux conclus avec les locataires comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante dit loyer variable. Les loyers variables sont composés d'une partie fixe, appelée le loyer minimum garanti (LMG) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du locataire exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux.

LTV (*Loan To Value*) ou ratio d'endettement

Cet indicateur est une mesure du ratio d'endettement des foncières. Il est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur d'expertise du patrimoine en part totale, incluant ou hors droits de mutation, plus la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

Loyers facturés

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, hors droits d'entrée et indemnités de déspécialisation.

Loyers nets

Revenus locatifs, nets des charges sur immeubles et des charges locatives et impôt foncier non refacturables aux preneurs.

Loyers variables

Loyers répondant à des clauses contractuelles spécifiques, généralement établies sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire. La composante variable complète généralement le loyer minimum garanti (LMG) et se déclenche si certains seuils de performance sont atteints par le locataire.

Notation financière

Les agences de notation (Standard & Poor's dans le cas spécifique de Mercialys) attribuent, après une analyse détaillée de différents critères financiers des entreprises, une notation financière permettant d'évaluer la qualité de signature de l'emprunteur et le niveau de risque associé aux instruments de dette de cet émetteur.

Partie prenante

Acteur, individuel ou collectif, activement ou passivement concerné par les décisions ou les projets de Mercialys. Une partie prenante peut être interne (salariés) ou externe (actionnaires, clients, fournisseurs, collectivités territoriales, etc.).

PEE

Un plan d'épargne entreprise (PEE) est un système d'épargne collectif qui permet aux salariés d'une entreprise de se constituer un portefeuille de valeurs mobilières avec l'aide de l'entreprise. Les versements du salarié peuvent être complétés par des contributions de l'entreprise (abondements). Les sommes sont indisponibles pendant au moins 5 ans, sauf cas de déblocages exceptionnels.

PERCO

Un plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO) est un dispositif d'entreprise qui permet aux salariés de se constituer une épargne. Les sommes sont bloquées jusqu'à la retraite, sauf cas de déblocage exceptionnel. Les versements du salarié peuvent être complétés par des contributions de l'entreprise (abondements). Au moment de la retraite, les sommes sont disponibles sous forme de rente ou, si l'accord collectif le prévoit, sous forme de capital.

Périmètre courant/constant

Le périmètre courant intègre la totalité du patrimoine de Mercialys à une date donnée, c'est-à-dire tous les actifs détenus en portefeuille sur la période analysée.

Le périmètre constant retraite l'impact des effets de périmètres (acquisitions et cessions) sur la période analysée, afin d'assurer une base de comparaison stable dans le temps.

Portefeuille de projets ou *pipeline*

Le portefeuille de projets de développement, ou *pipeline*, regroupe l'ensemble des investissements que Mercialys prévoit d'effectuer sur une période donnée. Il peut s'agir de rénovations, de transformations, d'extensions, de créations ou d'acquisitions d'actifs ou de société portant ces actifs.

Mercialys divise son portefeuille de projets en trois catégories :

- les projets engagés : projets totalement sécurisés au regard de la maîtrise foncière, de la programmation et des autorisations d'urbanisme afférentes ;
- les projets maîtrisés : projets maîtrisés du point de vue du foncier, présentant des points à finaliser au regard de l'urbanisme réglementaire (constructibilité), de la programmation ou des autorisations administratives ;
- les projets identifiés : projets en cours de structuration, en phase d'émergence.

PRG

Le potentiel ou pouvoir de réchauffement global (PRG) est un indicateur qui vise à regrouper sous une seule valeur l'effet additionné de toutes les substances contribuant à l'accroissement de l'effet de serre. Conventionnellement, on se limite pour l'instant aux gaz à effet de serre (GES) directs, c'est-à-dire aux six gaz (CO_2, CH_4, N_2O, CFC, HFC, SF_6) pris en compte dans le protocole de Kyoto. Cet indicateur est exprimé en « équivalent CO_2 » du fait que, par définition, l'effet de serre attribué au CO_2 est fixé à 1 et celui des autres substances est exprimé relativement à celui du CO_2.

Retail park

Un *retail park*, ou parc d'activités commerciales, désigne un centre commercial à ciel ouvert disposant d'un parking commun à l'ensemble des points de vente.

Revenus locatifs

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, incluant les droits d'entrée et les indemnités de déspécialisation.

SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée)

Le régime fiscal des SIIC a été instauré par la loi de finance n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 et est entré en vigueur le 1er janvier 2003. Ce régime concerne des sociétés foncières investissant dans des actifs immobiliers en vue de leur location. En contrepartie d'une distribution significative de leurs revenus (95 % des revenus récurrents tels que déterminés au travers du résultat social et 70 % des plus-values de cessions d'actifs), les SIIC sont exonérées de l'impôt sur les sociétés.

Surface bâtie

Surface totale de terrain occupée par les bâtiments ou les parties de bâtiments d'un centre commercial.

Surface commerciale utile

La surface commerciale utile (SCU) d'un centre commercial, dite aussi *Gross Leasable Area* (GLA) ou surface locative brute, correspond à la somme des surfaces de vente des commerces qui le compose, excluant les espaces collectifs de circulation (allées des galeries commerciales). La surface commerciale utile comprend en revanche les réserves et les locaux techniques.

Surface de vente

La surface de vente correspond à la surface consacrée à la circulation des clients lors de leurs achats et du paiement (caisses), de la surface utilisée pour l'exposition des produits mis en vente et des espaces de circulation du personnel préposé à la vente. La surface de vente n'intègre donc pas les réserves et les locaux techniques.

Taux d'effort ou coût d'occupation

Le taux d'effort, ou coût d'occupation, est le rapport entre le montant TTC du loyer, des charges (y compris fonds marketing) et des travaux refacturés payés par un commerçant et son chiffre d'affaires TTC. À noter que le taux d'effort consolidé publié par Mercialys n'intègre pas les grandes surfaces alimentaires.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du Commerce Éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur hors droits de mutation du patrimoine.

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement correspond, à l'échéance d'une période considérée, à la proportion des loyers, charges et travaux facturés par Mercialys à ses preneurs qui a été effectivement encaissée.

Taux de rendement

Le taux de rendement correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du Commerce Éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur droits de mutation inclus du patrimoine.

Taux de rendement initial net EPRA

Le taux de rendement initial net EPRA correspond aux loyers nets annualisés rapporté à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

Taux de rendement initial net majoré EPRA

Le taux de rendement initial net majoré EPRA correspond aux loyers nets annualisés corrigés des gains de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires, rapporté à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

Taux de rendement sur coût des travaux

Le taux de rendement sur coût des travaux correspond au rendement estimé des projets d'investissement. Il se calcule, pour chaque projet, en rapportant les loyers nets créés par ce projet à son coût total de mise en œuvre.

Taux de vacance total

Le taux de vacance total correspond à la valeur locative de tous les locaux vacants, rapportée au loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + la valeur locative de tous les locaux vacants. Le taux de vacance total intègre donc le taux de vacance financière courante + le taux de vacance dit « stratégique » qui correspond aux lots volontairement laissés vacants afin de faciliter la mise en œuvre de plans d'extension et de restructuration. À noter que les taux de vacance consolidés publiés par Mercialys n'intègrent pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère.

Crédits photo : Agence Armstrong et Arnault de Giron

Conception & réalisation LABRADOR INFORMATION DESIGN +33 (0)1 53 06 30 80

Le système de management régissant l'impression de ce document est certifié ISO 9001:2015



MERCIALYS

16-18, rue du Quatre-Septembre - 75002 Paris

E-mail : contact@mercialys.com

www.mercialys.fr