MERCIALYS

# Document de référence 2018

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET LE RAPPORT INTÉGRÉ



# SOMMAIRE


RI **RAPPORT INTÉGRÉ** **2**

L'excellence immobilière et commerciale 2
Mercialys et son écosystème 6
Les clés d'une offre gagnante 10
Un modèle d'affaires créateur de valeur 18
Une gouvernance au service de la superperformance 26

1 **Commentaires sur l'exercice** **33**

RFA 1.1 Rapport d'activité 34
RFA 1.2 Rapport financier 39
1.3 Patrimoine immobilier 56

2 **Responsabilité sociétale de l'entreprise** **65**

RFA 2.1 Bien-être, santé et sécurité des clients 67
RFA 2.2 Accessibilité et connectivité 69
RFA 2.3 Adaptabilité et résilience des actifs 70
RFA 2.4 Énergie et gaz à effet de serre 71
RFA 2.5 Vie citoyenne et développement économique local 73
RFA 2.6 Chaîne de valeur responsable 74
RFA 2.7 Talents et diversité 77
RFA 2.8 Organisation et qualité de vie au travail 81
RFA 2.9 Économie circulaire 83
RFA 2.10 Biodiversité 84
RFA Annexes 85

3 **Comptes consolidés et comptes sociaux** **101**

RFA 3.1 Comptes consolidés 102
RFA 3.2 Comptes sociaux 161

4 **Gouvernement d'entreprise** **197**

RFA 4.1 Direction et contrôle de la Société 198
4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 232

5 **Facteurs de risques** **253**

RFA 5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques 254
RFA 5.2 Contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée 258
RFA 5.3 Description et gestion des risques 260
RFA 5.4 Relations avec le groupe Casino 268
RFA 5.5 Assurances et risques juridiques 269
RFA 5.6 Déclaration de performance extra-financière et dispositif sur le changement climatique 272
RFA 5.7 Dispositif de lutte contre le risque de corruption 273

6 **Organisation du groupe Mercialys et relations avec des sociétés du groupe Casino** **275**

6.1 Organisation opérationnelle 276
6.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino 276
6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys 283

7 **Vie boursière et capital** **291**

7.1 Vie boursière 292
7.2 Capital et actionnariat 300

8 **Assemblée générale** **309**

8.1 Projets de résolutions 310
8.2 Rapports des Commissaires aux comptes 346

9 **Informations complémentaires** **353**

RFA 9.1 Informations sur la Société 354
9.2 Autres informations réglementaires 373
RFA 9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document de référence 374
9.4 Tables de correspondance 377
9.5 Index thématique et glossaire 381


Le document de référence peut être consulté et téléchargé sur le site **www.mercialys.fr**

Un sommaire détaillé figure en tête de chaque chapitre.

RI Ce symbole identifie le Rapport Intégré, dont les éléments constitutifs s'inspirent du cadre de référence établi par l'*International integrated reporting council* (IIRC).

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 de référence 2018

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET LE RAPPORT INTÉGRÉ



AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 mars 2019, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'AMF. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

# L'EXCELLENCE IMMOBILIÈRE ET COMMERCIALE

2018 a été une nouvelle année de franc succès pour Mercialys avec d'excellents résultats tant sur le plan financier, extra-financier, qu'opérationnel. La Société expose dans ce Rapport intégré les facteurs à l'origine de cette réussite durable, qui fait d'elle plus que jamais l'un des *leaders* français des centres commerciaux.



**Éric Le Gentil**
Président du Conseil d'administration de Mercialys

## 3 QUESTIONS AU PRÉSIDENT

***Éric Le Gentil, quel bilan tirez-vous de l'année 2018 ?***

Les performances de Mercialys ont été à nouveau excellentes en 2018 dans un environnement difficile. La Société a généré des résultats solides, avec une croissance organique des loyers facturés de + 3,7 % et un résultat des opérations (FFO) en progression de + 4,5 %, hors impact du coût de portage lié au refinancement anticipé de la souche obligataire de 480 millions d'euros arrivant à maturité en mars 2019. Ces résultats sont très supérieurs aux objectifs que s'était fixée Mercialys pour 2018 et reflètent la pertinence de sa stratégie et la qualité de son exécution. Le Conseil d'administration proposera d'ailleurs à l'Assemblée générale du 25 avril 2019 le versement d'un dividende de 1,12 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,50 euro par action déjà versé en octobre 2018), en hausse de + 2,8 % par rapport à 2017 et offrant un rendement de 5,3 % sur l'ANR triple net EPRA[1] de 21,14 euros par action à fin 2018 et de 9,4 % sur le cours de clôture annuel.

Plus généralement, de 2018 nous retiendrons 3 points. Tout d'abord, l'excellence opérationnelle une nouvelle fois démontrée de la Société avec notamment une fréquentation et un chiffre d'affaires des commerçants des centres très supérieurs à la moyenne nationale. Ensuite, la livraison avec succès et dans des temps réduits de 4 projets de développement, à savoir 3 transformations de surfaces d'hypermarchés à Annecy, Besançon et Brest, et la rénovation-extension majeure du centre Cap Sacré-Cœur sur l'île de La Réunion. Enfin, les nouveaux progrès dans la gouvernance de Mercialys, avec désormais 64 % d'administrateurs indépendants au Conseil d'administration, suite à la cession par le groupe Casino de 15 % du capital de la Société.

*(1) European Public Real Estate Association : association européenne des foncières cotées.*

> De 2018 nous retiendrons 3 points : l'excellence opérationnelle une nouvelle fois démontrée de la Société, la livraison avec succès et dans des temps réduits de 4 projets de développement et les nouveaux progrès dans la gouvernance de Mercialys.

***Vous avez annoncé début 2019 une séparation des rôles de Président et de Directeur général. Pourquoi cette évolution et quelles sont les priorités stratégiques que vous avez établies pour 2019 et les années à venir ?***

J'ai en effet proposé au Conseil d'administration du 13 février 2019 la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général de la Société. Nous continuons ainsi à inscrire Mercialys dans les meilleures pratiques de gouvernance. M. Vincent Ravat, auparavant Directeur général délégué, a été nommé au poste de Directeur général, à l'unanimité. Il a proposé que Mme Élizabeth Blaise, Directrice administrative et financière, devienne Directrice générale déléguée, ce que le Conseil a également approuvé à l'unanimité.

En termes de priorités stratégiques, nous nous sommes attachés ces derniers trimestres à projeter les centres commerciaux dans l'avenir, en réfléchissant notamment à la forme qu'ils pourraient avoir demain afin de toujours adresser au mieux les besoins des consommateurs. De nos réflexions sont issus 5 axes stratégiques majeurs qui animeront désormais, en sus des fondamentaux économiques du modèle d'affaires, la dynamique opérationnelle de la Société. Mercialys étudie par ailleurs activement de nouvelles options et schémas d'investissements, afin de diversifier ses sources de projets tout en maintenant un profil financier solide.

***Quelle place réservez-vous à la RSE [2] pour les prochaines années ?***

Mercialys avait établi en 2015 une stratégie RSE à horizon 2020. L'ensemble des chantiers engagés a fortement progressé, comme en témoigne la montée fulgurante de la Société au sein des différents classements et notations RSE. Mercialys passera en revue courant 2019 l'ensemble de ses projets et étendra ses objectifs afin de continuer à avancer dans ces domaines clés.

Parmi les nombreuses initiatives RSE structurantes récentes, Mercialys a notamment établi en 2018 une trajectoire de réduction de ses émissions carbone, compatible avec la limitation de l'augmentation de la température mondiale à 2°C d'ici 2050. Elle la soumettra en 2019 pour validation à la *Science Based Target initiative* (SBTi) [3]. La Société a également reconduit cette année, en préambule de son Document de référence 2018, l'exercice du Rapport intégré, conformément à la philosophie et au cadre de référence établis par l'*International Integrated Reporting Council* (IIRC) et en ligne avec son statut de *leader* français de la transparence en termes de publications financières et extra-financières.

**185,2 M€**
de loyers facturés

**+ 3,7 %**
de croissance organique

**1,25 €/action**
de résultat récurrent (FFO)

*(2) Responsabilité sociétale de l'entreprise.*
*(3) Organisation indépendante à but non lucratif qui vérifie la compatibilité des objectifs carbone fixés par les entreprises avec l'objectif de limiter l'augmentation mondiale de la température à 2°C d'ici à 2050.*

> Nous avons identifié 5 nouveaux axes de développement stratégiques, ayant pour but de conforter le modèle économique de la Société et les positions de *leader* de ses actifs, au service d'une création de valeur pérenne. Certains de ces axes deviendront vraisemblablement structurants dans les dynamiques de l'immobilier commercial à l'avenir.

# 3 QUESTIONS AU DIRECTEUR GÉNÉRAL



**Vincent Ravat**
Directeur général de Mercialys

***Vincent Ravat, vous venez d'être nommé Directeur général. Quelle dynamique comptez-vous renforcer sur le plan immobilier ?***

Je continuerai à capitaliser sur les trois avantages concurrentiels de la Société, à savoir un portefeuille d'actifs immobiliers évolutifs et modulaires, un concept commercial adaptatif et ominicanal et une puissante dynamique RSE avec notamment un fort ancrage territorial.

Nous avons identifié 5 nouveaux axes de développement stratégiques, ayant pour but de conforter le modèle économique de la Société et les positions de *leaders* de ses actifs, au service d'une création de valeur pérenne.

Nous comptons tout d'abord positionner les sites de Mercialys en tant qu'*hubs* de services pour ses clients enseignes et ses clients finaux, et non plus seulement en tant que lieux de commerce, renforçant ainsi leur dimension de *market place*.

Nous souhaitons par ailleurs impliquer les centres dans la consolidation des flux logistiques du dernier kilomètre, leur position géographique centrale et leur assise au sein de leur zone de chalandise permettant d'apporter une réponse à la problématique du coût de la logistique de proximité.

**84,3 %**
de marge d'EBITDA

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

**3 780 M€**
de valeur du patrimoine (droits inclus)

**568 M€**
de projets de développement

Nous affinerons également encore notre connaissance de chaque client, dans le but d'adresser de façon toujours plus précise et individualisée ses besoins changeants.

Nous continuerons ensuite d'inscrire l'action de Mercialys dans une logique de développement durable et de partage, nous faisant promoteur du consommer mieux et non plus du consommer plus.

Nous travaillerons enfin à dépasser l'usage traditionnel des centres commerciaux pour en faire de véritables lieux de vie, avec le développement de programmes mixtes et l'adjonction d'offres loisirs.

### *Quels seront les impacts de cette nouvelle vision stratégique sur l'organisation et les équilibres financiers de la Société ?*

Ces nouveaux axes sont déclinés en 35 chantiers opérationnels impliquant l'ensemble des salariés de Mercialys dans une organisation en mode projet et avec une approche *test and learn*. Ils s'appuient sur la capacité éprouvée de nos équipes à s'inscrire dans des logiques de travail transversal, de partage d'expérience et d'innovation interne, et constituent d'ailleurs une puissante dynamique fédératrice sur le plan de l'animation des ressources humaines.

Certains de ces axes deviendront vraisemblablement structurants dans les dynamiques de l'immobilier commercial à l'avenir. Par nos initiatives nous préparons à la fois la Société et ses collaborateurs à ces tendances de fond, ces derniers trouvant là une occasion de développer de nouvelles compétences, d'autant que nous les encourageons fortement à faire preuve d'initiatives et à mettre en avant leurs idées. Notre but est de répondre au mieux aux nouveaux modes de consommation et aux attentes des clients qui intègrent notamment désormais de nombreuses considérations sociétales et environnementales. Sur ce point, la stratégie RSE mise en œuvre au sein de Mercialys depuis des années constituera un socle structurant sur lequel pourront s'appuyer les salariés pour assurer un développement responsable de la Société.

En termes d'équilibres financiers, nos collaborateurs sont sensibilisés au fait que chaque chantier doit conforter les centres au sein de leur zone de chalandise et répondre à la logique de rentabilité qui anime depuis toujours le développement de Mercialys, assurant ainsi son avenir et la pérennité de ses performances.

### *Quelles sont les perspectives pour 2019 ?*

L'année 2019 sera placée sous le signe de l'exigence opérationnelle et d'une discipline financière accrue. Dans un contexte de tension sur le marché des actifs d'immobilier commercial, Mercialys veillera à maintenir ses équilibres bilanciels, en adossant le montant de ses investissements à celui de ses cessions d'actifs. En fonction du niveau des cessions qui sera constaté en 2019, la profondeur et la flexibilité de son portefeuille de projets de développement lui permettra de faire preuve d'une grande réactivité sur ses mises en chantier.

Confiante dans l'avenir et dans ses savoir-faire, Mercialys s'est fixée pour 2019 les objectifs suivants :

- une croissance organique des loyers facturés d'environ + 3 % incluant l'indexation, dont au moins + 1 % hors indexation ;
- un résultat des opérations en progression d'au moins + 4 % ;
- un dividende au moins stable et dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2019.

> « L'année 2019 sera placée sous le signe de l'exigence opérationnelle et d'une discipline financière accrue. »

# MERCIALYS ET SON ÉCOSYSTÈME

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

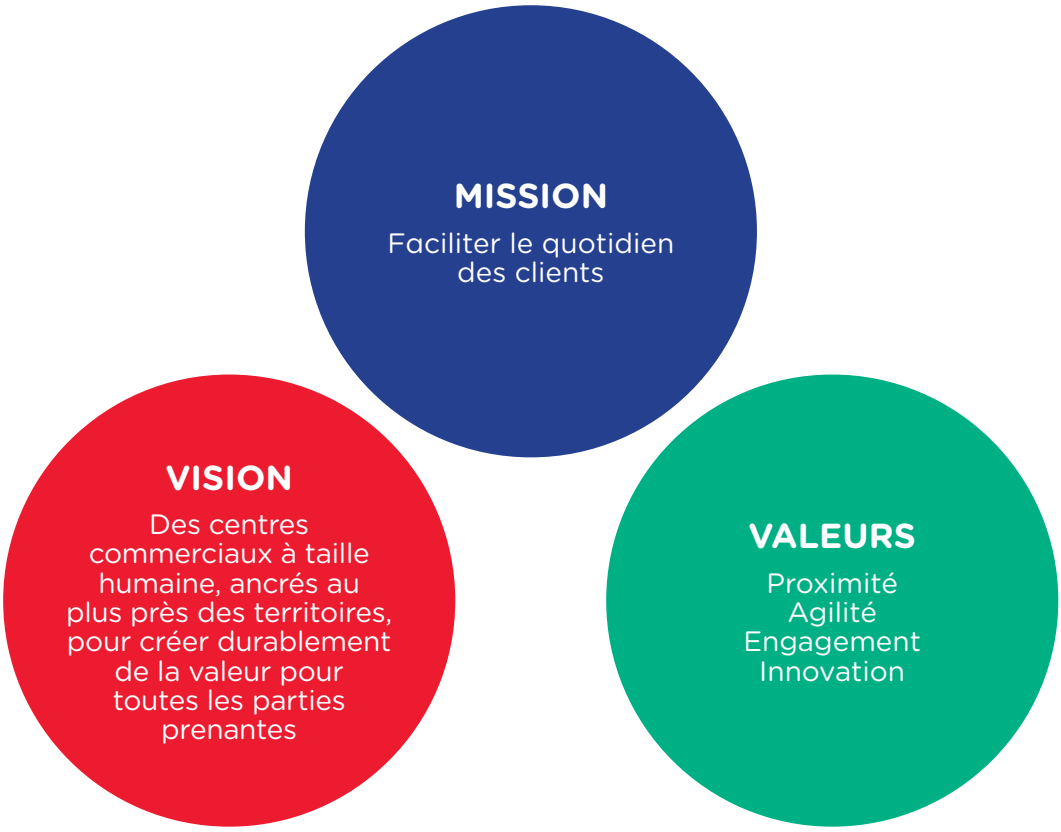
**La Société est l'un des acteurs de référence des centres commerciaux en France avec, à fin décembre 2018, 48 centres commerciaux et 7 actifs de centre-ville [(1)]. Les actifs de Mercialys se déploient sur 873 000 m², accueillent plus de 600 enseignes internationales, nationales et locales et plus de 100 millions de visiteurs par an.**

## CARTE D'IDENTITÉ

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

Pour ce faire, Mercialys développe depuis sa création une stratégie commerciale dynamique, adaptant précisément ses mix marchands à chacune des zones de chalandise et aux évolutions des tendances de consommation. La Société mène également une stratégie d'investissement et d'arbitrage continue et sélective développant, d'une part, des actifs modulaires et respectueux de leur empreinte environnementale et cédant régulièrement, d'autre part, ses sites arrivés à maturité pour réinvestir les fonds notamment dans son portefeuille de projets.

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 être à l'écoute de l'ensemble de ses parties prenantes et à exercer son activité dans le plus grand respect de l'éthique et des principes déontologiques.




*(1) Auxquels s'ajoutent 6 actifs diffus.*

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

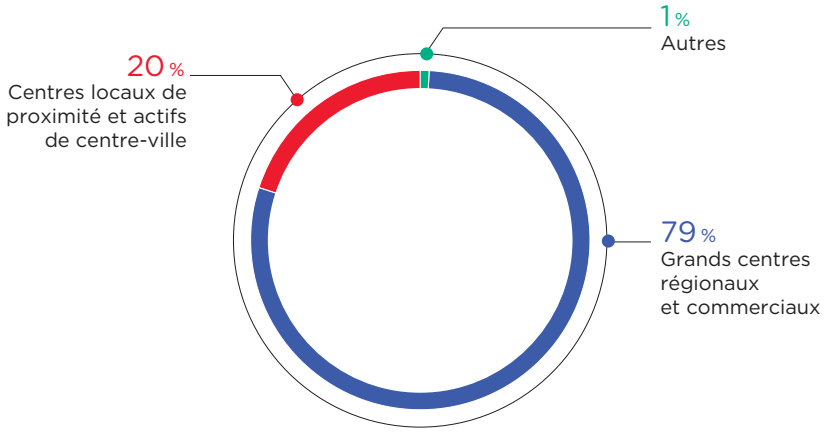
## Patrimoine à fin 2018 (2)




*(2) Hors actifs diffus.*

## Répartition du portefeuille d'actifs

*(en % de la valeur totale du patrimoine droits inclus)*




La Société présente une organisation mixte. Celle-ci s'articule autour de fonctions centrales situées au siège et d'effectifs localisés sur le terrain, chaque site disposant au moins d'un directeur de centre, exerçant sous le contrôle d'un directeur de zone.

Mercialys externalise par ailleurs, via des mandats et une convention de prestation de services, une partie de ses activités administratives, dont notamment la gestion locative de ses centres.

**108** salariés

**36 %** de collaborateurs en région

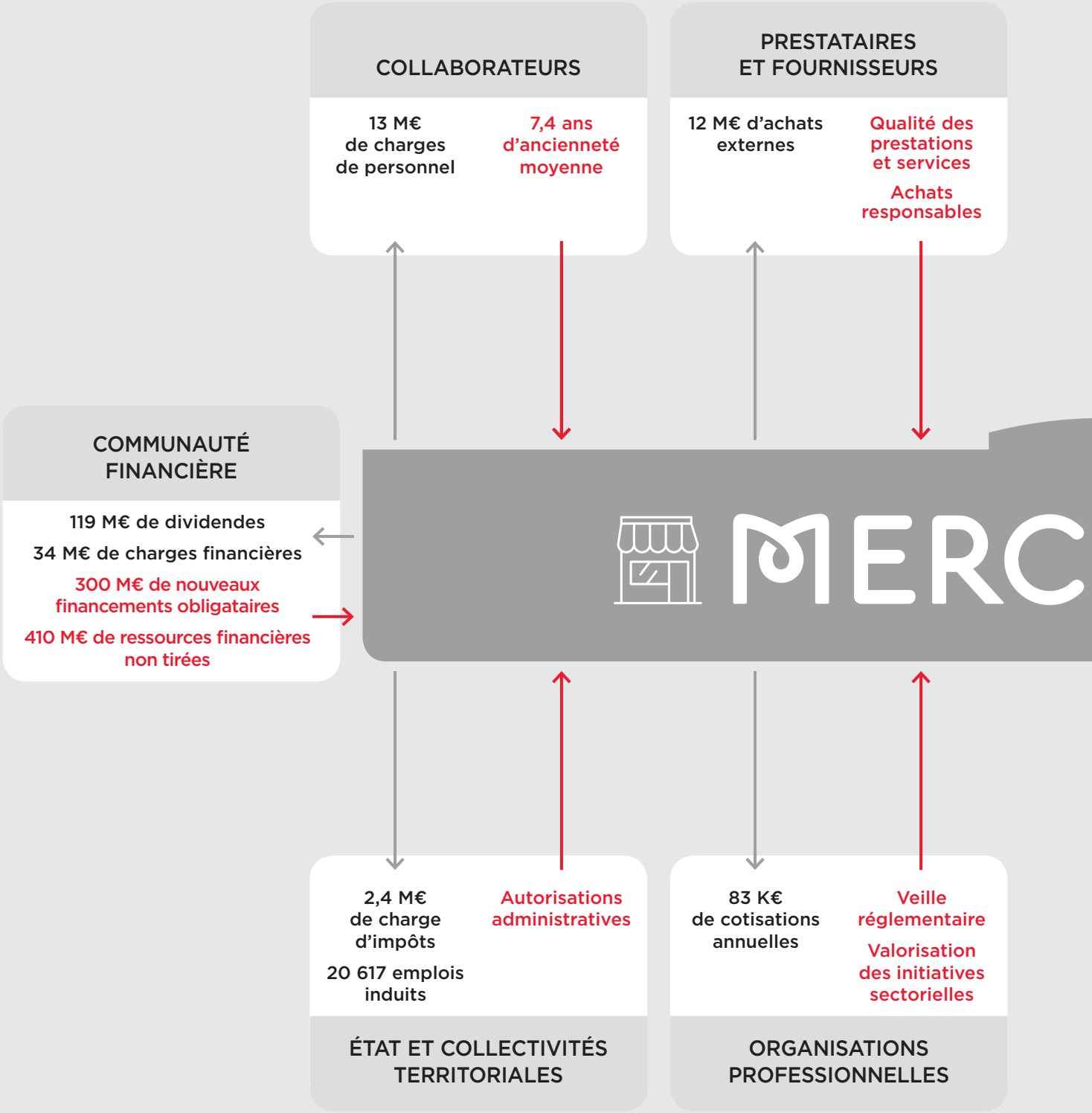
**62 %** de participants au télétravail

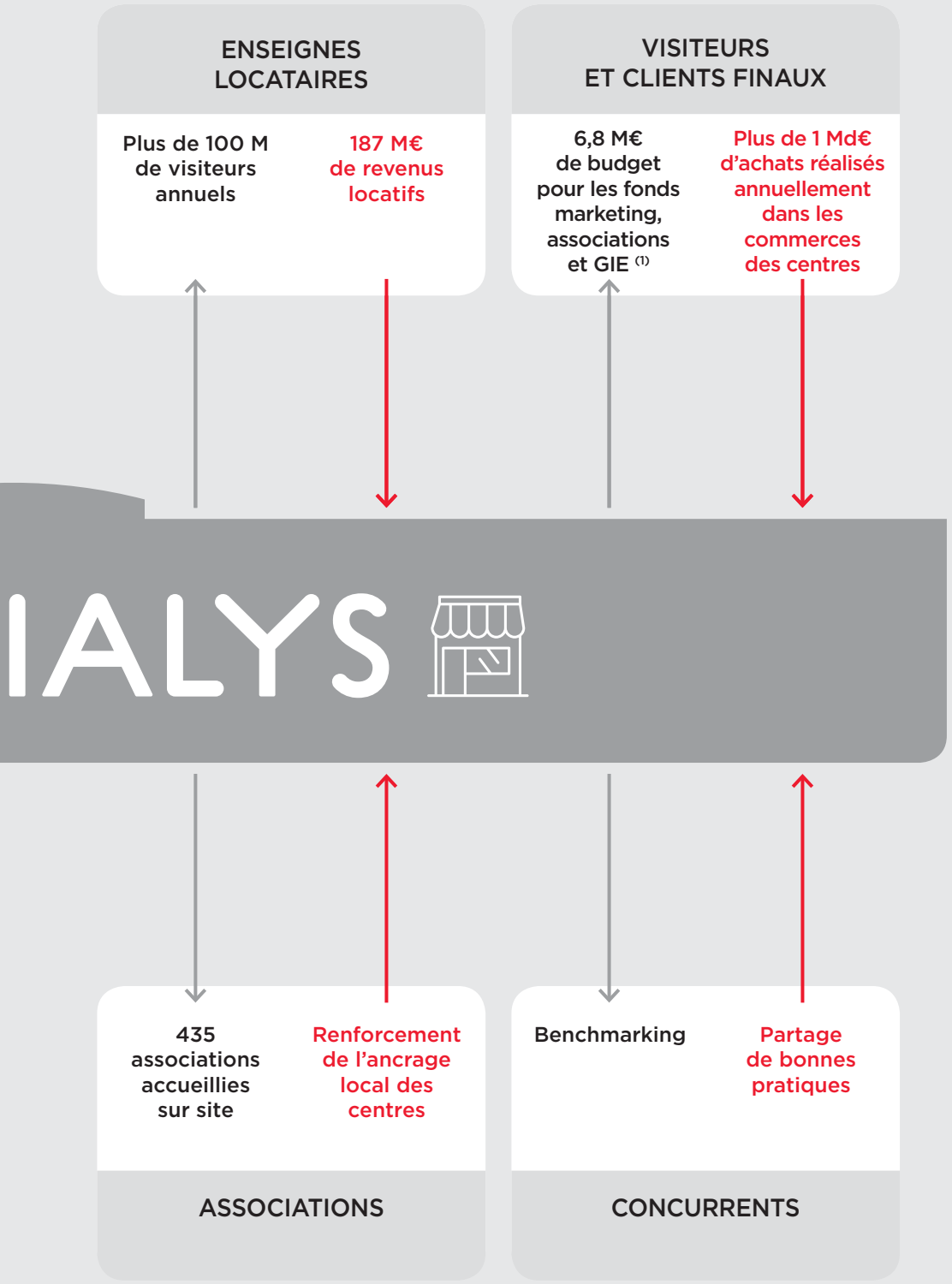
| | |
|---|---|
| **Cœur de métier** | ● Commercialisation |
| | ● *Asset management* |
| | ● Direction de centres |
| | ● *Property management* |
| | ● Maître d'ouvrage déléguée |
| **Activités support** | ● RSE |
| | ● Marketing et Communication |
| | ● Finance |
| | ● Comptabilité et Contrôle de gestion |
| | ● Arbitrages |
| | ● Juridique |
| | ● Ressources humaines |

● Activités internalisées
● Activités partiellement externalisées
● Activités totalement externalisées

# ÉCOSYSTÈME DE L'ENTREPRISE

**L'activité de Mercialys l'inscrit dans un important écosystème de parties prenantes avec lesquelles elle interagit régulièrement. Ces interactions se matérialisent par des échanges et des flux entrants comme sortants, reflétant le partage de valeur entre l'ensemble des acteurs.**






*(1) Groupement d'intérêt économique.*

# LES CLÉS D'UNE OFFRE GAGNANTE

En tant que foncière commerciale, l'activité de Mercialys se situe à la croisée de deux secteurs clés de l'économie française : l'immobilier et le commerce.

**Les enjeux opérationnels et financiers de la Société sont dès lors liés, d'une part, à sa compréhension des évolutions des modes de consommation des clients finaux et à sa faculté d'adaptation aux besoins des enseignes locataires ; d'autre part, à sa maîtrise de l'outil immobilier et plus particulièrement à sa capacité à le faire évoluer en cohérence avec son positionnement d'acteur local, la nouvelle conception des espaces urbains et le défi que représente la transition écologique.**

## DES SECTEURS EN MUTATION

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

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

### Impacts sur la consommation

- **Recherche de produits authentiques, biologiques et naturels**
- **Recherche de produits différenciants à un bon rapport qualité/prix**
- **Recherche d'efficience dans l'acte d'achat**
- **Convergence du commerce physique et en ligne…**

### Impacts sur les actifs et développements immobiliers

- **Décloisonnement des espaces et mixité des usages**
- **Modularité et réversibilité des actifs**
- **Efficience énergétique et environnementale**
- **Ancrage dans la vie locale…**

Les changements actuellement à l'œuvre dans le secteur du commerce sont complexes. En effet, si les modes de consommation connaissent des évolutions, la répartition de la consommation des ménages français par nature a peu évolué au cours de la dernière décennie [1] , la moitié de celle-ci étant adressée par l'offre des centres commerciaux. Ces sites restent d'ailleurs très largement plébiscités par les consommateurs, 65 % d'entre eux [2] préférant acheter en magasin leurs produits, quelle que soit leur catégorie, une tendance particulièrement marquée pour les dernières générations. Par ailleurs, toutes générations confondues, les acheteurs dépensant le plus en ligne le font également dans les magasins physiques, ce qui conduit à s'interroger sur l'opposition souvent faite entre *e-commerce* et commerce traditionnel.

*(1) Insee.*
*(2) IPG Mediabrands, en partenariat avec Ipsos et Google, 11 pays européens, 4 800 répondants par pays.*

# LA PROPOSITION DE VALEUR DE MERCIALYS

**Forte de son expérience commerciale et immobilière éprouvée, à l'écoute constante des parties prenantes et attentive aux évolutions de marché, Mercialys dispose d'une compréhension fine des évolutions en cours et de leurs facteurs sous-jacents.**

Les consommateurs français d'aujourd'hui sont polymorphes, avec des attentes parfois paradoxales. La plupart d'entre eux se retrouve toutefois autour d'une matrice de choix alliant 3 besoins fondamentaux à un arbitrage continu entre prix et effort. Sur cette base, ils déterminent le chemin de moindre résistance entre leur besoin et un produit permettant de le satisfaire, et cela indépendamment de la nature physique ou dématérialisée des canaux de distribution.



## Matrice de choix des consommateurs

BESOIN DE SIMPLICITÉ | BESOIN D'HUMANITÉ | BESOIN D'EXPÉRIENCE

+

**VALEUR PERÇUE**
Dépenses consacrées élevées/faibles
Impact sociétal et environnemental

*VS*

**EFFORT PERÇU**
Temps consacré élevé / faible
Gratification immédiate / non immédiate

Une polarisation des enseignes et des lieux de commerce gagnants est constatée, sans corrélation ni à leur secteur d'activité, ni à leur taille. À mesure que le parcours client se fragmente, des acteurs gagnants se distinguent en adoptant un positionnement clair et en développant une identité forte, en mettant l'accent sur la transparence et la qualité des produits, en cultivant l'ancrage territorial pour un commerce local et responsable, et en travaillant la fluidité d'une logistique omnicanal.

Ce sont ces enseignes que Mercialys s'emploie à sélectionner pour ses centres et en ce sens qu'elle développe ses actifs depuis sa création, afin de construire des destinations commerciales *leaders*. Sa proposition de valeur se résume ainsi : offrir aux clients finaux des enseignes, via un réseau de centres commerciaux solidement ancrés dans leur réalité locale, la certitude de trouver la plupart des produits qu'ils cherchent et ainsi pouvoir satisfaire leurs besoins de façon immédiate, dans un acte d'achat rapide et simple, à un juste rapport qualité/prix et avec une interaction sociale.

## Elle s'appuie pour ce faire sur ses trois avantages concurrentiels :

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

**SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL**
**Un concept commercial adaptatif et omnicanal**

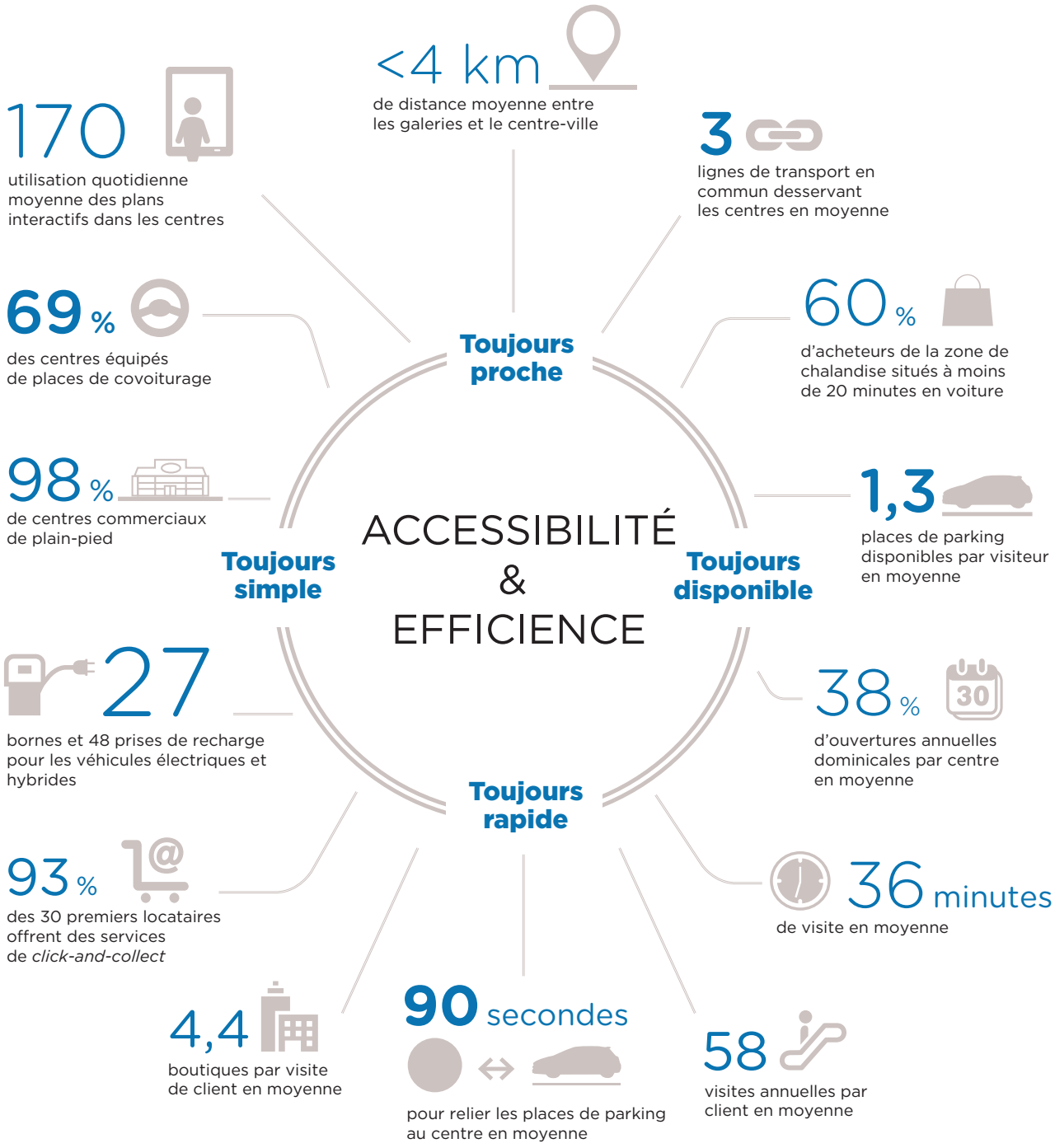
**SAVOIR-FAIRE RSE**
**Une puissante dynamique responsable avec un fort ancrage territorial**

# UN PORTEFEUILLE D'ACTIFS IMMOBILIERS ÉVOLUTIFS ET MODULAIRES

**Le premier avantage concurrentiel de Mercialys réside dans son savoir-faire immobilier éprouvé et la qualité de ses actifs. La conception de ses centres commerciaux repose en particulier sur deux facteurs clés de succès caractéristiques d'un parcours d'achat simple et sans friction : l'accessibilité et l'efficience.**

L'**accessibilité** passe par la conception des actifs mais également par leur position géographique privilégiée. Ainsi, les sites 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 qu'à la capacité de Mercialys à faire rapidement évoluer ses actifs physiques, leur permettant ainsi de toujours répondre au mieux aux évolutions des besoins de leur zone de chalandise et asseoir leur position concurrentielle.



Valorisé à 3 780 millions d'euros droits inclus à fin 2018, le portefeuille d'actifs de Mercialys en fait l'une des références de l'immobilier commercial en France, tant par la taille que par la qualité des sites détenus.

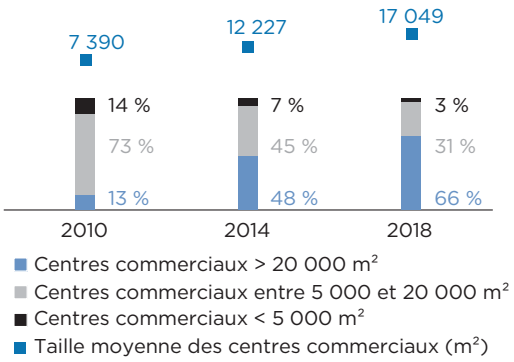
Les centres commerciaux de Mercialys [1] présentent à fin 2018 une taille moyenne de 17 000 m² et une valeur moyenne de 74 millions d'euros droits inclus, en augmentation très sensible depuis 2010 du fait de la stratégie d'investissements relutifs et d'arbitrages réguliers menée par la Société.

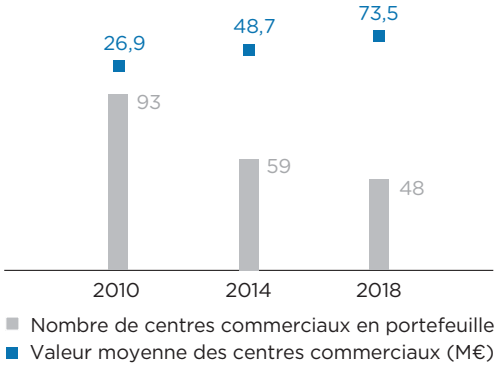
À fin 2018, le portefeuille est ainsi recentré sur un ensemble de sites :

- *leaders* ou *co-leaders* dans leur zone de chalandise ;
- situés dans des régions de France métropolitaine et d'outre-mer les plus dynamiques ;
- présentant un potentiel résiduel de développement immobilier et commercial.

### RÉPARTITION DES ACTIFS DE MERCIALYS PAR TAILLE

*(EN % DE LA VALEUR TOTALE DU PATRIMOINE DROITS INCLUS)*




### CARACTÉRISTIQUES DES ZONES D'IMPLANTATION DES CENTRES COMMERCIAUX DE MERCIALYS

| | Croissance démographique [1] | Croissance du revenu disponible brut par habitant [1] |
|---|---|---|
| Exposition géographique de Mercialys [2] | + 6,5 % | + 17,2 % |
| Moyenne France [3] | + 4,7 % | + 14,8 % |
| **Surperformance** | **173 pb** | **237 pb** |

*(1) Sur la période 2005-2014, dernières données intégralement disponibles de l'Insee.*
*(2) Pondérée par les surfaces.*
*(3) France métropolitaine.*

**84 %** **proportion de centres commerciaux situés au sein de la 1re ou la 2nde zone commerciale de leur zone de chalandise [1]**

*(1) En proportion de la valeur d'expertise droits inclus.*

L'ensemble des projets de développements portés par Mercialys suit une logique de renforcement de la commercialité de ses sites et de consolidation de leur *leadership*. La Société dispose à fin 2018 d'un portefeuille de projets de 568 millions d'euros, composé de :

- projets de requalification d'espaces commerciaux (réduction des espaces dédiés aux hypermarchés et installation de nouvelles boutiques et moyennes surfaces) ;
- projets de création de nouvelles surfaces commerciales (extension de galeries, construction de *retail parks*, de *food courts*) ;
- projets urbains mixtes (rénovation et redéveloppement d'actifs commerciaux de centre-ville en y intégrant une mixité fonctionnelle et programmatique).

Le portefeuille de projets de Mercialys est extrêmement profond et flexible. D'une part, il porte sur 30 des 55 centres commerciaux et actifs de centre-ville de la Société [2]. D'autre part, il est sécable et phasable, permettant des mises en chantier et des délais d'exécution très rapides. Les développements étant par ailleurs intégralement réalisés sur des sites déjà existants (*brownfield*), leur profil de risque est totalement maîtrisé.

### PORTEFEUILLE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DE MERCIALYS

| *En millions d'euros* | Investissement total | Investissement restant à engager | Loyers nets prévisionnels | Rendement net cible | Date de livraison |
|---|---|---|---|---|---|
| Projets engagés | 12,1 | 11,7 | 0,9 | 7,1 % | 2019 |
| Projets maîtrisés | 207,3 | 207,0 | 10,4 [1] | 6,7 % [1] | 2020/2022 |
| Projets identifiés | 348,3 | 348,2 | 21,6 [1] | 7,0 % [1] | 2022/2025 |
| **TOTAL DES PROJETS** | **567,7** | **566,9** | **32,9 [1]** | **6,9 % [1]** | **2019/2025** |

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

*(1) Hors actifs de centre-ville.*
*(2) Auxquels s'ajoutent 6 actifs diffus.*

# UN CONCEPT COMMERCIAL ADAPTATIF ET OMNICANAL

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

**Plus de 120 enseignes**
internationales en portefeuille
contre 54 en 2009

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

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

**5 M**
de points de contact digitaux en 2018

**54 %**
des enseignes en portefeuille non présentes en 2009

**Toujours innovant**

**Toujours connecté**

**Toujours personnalisé**

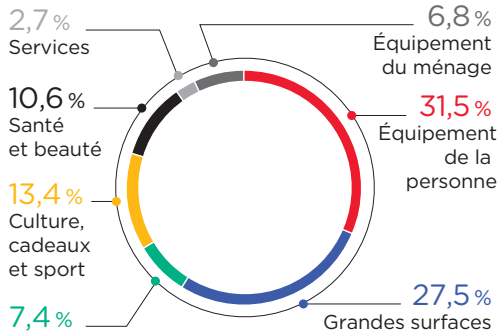
**Toujours essentiel**

ÉQUILIBRE & ADAPTABILITÉ

**11 %**
d'enseignes locales

**89 %**
d'enseignes nationales et internationales

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




**700 000** (1)
contacts clients qualifiés en base de données permettant de proposer des offres individualisées

**845**
événements et opérations marketings ciblés

**38 %**
de taux d'ouverture des e-mails personnalisés

**14,6**
boutiques fréquentées en moyenne par les clients inscrits au programme de fidélité

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

L'**équilibre** se réfère, d'une part, à l'offre *core* de produits grands publics proposée par les sites de Mercialys et visant à satisfaire l'essentiel des besoins clients avec une accessibilité prix/produits centrale aux arbitrages de consommation. D'autre part, à la constitution de mix marchands mesurés, tant en termes d'exposition sectorielle qu'à une typologie d'enseignes en particulier, conférant une forte résilience aux actifs.

L'**adaptabilité** caractérise la capacité de ces mix à évoluer selon le changement des besoins au sein 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, de différenciation et de renouvellement de l'attractivité des centres, en complément des baux traditionnels. Par une rotation des preneurs et concepts élevée, il contribue à dynamiser les mix marchands, garantissant de nouvelles découvertes à chaque visite et une offre qui s'adapte aux tendances, saisons et calendrier. L'adaptabilité c'est également la capacité de Mercialys à identifier et satisfaire des attentes clients individualisées, grâce à son puissant écosystème marketing et serviciel omnicanal : G La Galerie.

### UN ÉCOSYSTÈME MARKETING ET SERVICIEL B TO B ET B TO C ÉVOLUTIF

À ses mix marchands solides et évolutifs, Mercialys ajoute une plateforme centralisée de marketing et de services à destination des enseignes et des clients finaux. Nommé G La Galerie, ce puissant écosystème fait converger les parcours d'achat physique et digital, constituant un outil robuste de communication personnalisée, d'affinage du parcours client, de fidélisation, et de fluidification des échanges entre Mercialys, les enseignes et les clients finaux.

Il garantit aux visiteurs une expérience shopping omnicanal, personnalisée et engageante, au service de leur satisfaction, de la fréquentation des centres et du chiffre d'affaires des enseignes. Il complète les nombreuses animations et actions marketing physiques menées régulièrement dans les galeries, le tout, pour un coût très inférieur à celui d'une approche individualisée par centre.

## G La Galerie

- **Un concept architectural et une marque unique**
- **Des campagnes marketing nationales autour d'une identité forte avec une déclinaison locale des événements et animations**
- **Des services et un écosystème digital intégré B to B et B to C**

Sur le plan de la connaissance client, l'écosystème G La Galerie permet de développer une connaissance extrêmement fine des besoins et donc d'individualiser et différencier l'offre commerciale. Comme illustré par le schéma ci-dessous, les actions marketing de Mercialys visent à profiter de chaque point de contact avec un client pour collecter des informations et enrichir son profil. À ce jour, Mercialys connaît 20 % en moyenne des clients uniques de chaque zone de chalandise pour la quarantaine de centres pleinement équipés du dispositif.

Cette connaissance client repose sur des dizaines de critères et notamment la fréquence de visite, le niveau de satisfaction et les enseignes fréquentées. Depuis 2018, Mercialys peut aussi 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. Toutes ces données permettent en effet un ciblage fin pour communiquer sur les animations des centres et des offres spécifiques d'enseignes afin d'obtenir de meilleurs taux de retour en magasin.

Par ailleurs, la base de données de Mercialys permet de travailler 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, et *in fine* pour le site dans sa globalité.

L'ensemble des outils marketing de Mercialys, développés depuis 2015, sont propriétaires, ce qui permet à la Société de s'affranchir de l'escalade des dépenses nécessaires pour acheter du trafic auprès des GAFAs (1).




*(1) Google, Apple, Facebook et Amazon.*

# UNE PUISSANTE DYNAMIQUE RESPONSABLE AVEC UN FORT ANCRAGE TERRITORIAL

**Le troisième avantage concurrentiel de Mercialys naît de son écoute et de sa considération pour l'ensemble de ses parties prenantes. Son positionnement au plus près des territoires lui permet 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 réalités locales et des besoins et ainsi toujours inscrire son action dans une dynamique responsable.**

Compte tenu du positionnement central économique et social de ses centres commerciaux, Mercialys a fait de la RSE une partie intégrante de son développement et de son succès, en formalisant en 2015 sa stratégie RSE : MERY'21. Celle-ci se manifeste notamment dans la mise en œuvre quotidienne d'une gestion éthique des centres et dans leur engagement dans les dynamiques socio-écologiques de leur région.

## MERY'21 : une réponse à des enjeux globaux déclinée localement pour chaque actif

La création de valeur durable, la recherche d'éthique et de sens, l'ancrage local, le changement climatique et la raréfaction des ressources sont des enjeux majeurs et globaux auxquels Mercialys doit faire face. Ces enjeux sous-tendent des risques et opportunités que la Société a recensés et hiérarchisés afin de définir 10 chantiers opérationnels qui permettent de les adresser. Chaque chantier de sa stratégie RSE permet de couvrir un ou plusieurs de ces enjeux selon un niveau de gradation présenté dans le schéma ci-dessous.

| | CRÉATION DE VALEUR DURABLE | RECHERCHE D'ÉTHIQUE ET DE SENS | ANCRAGE LOCAL | CHANGEMENT CLIMATIQUE | RARÉFACTION DES RESSOURCES |
|---|---|---|---|---|---|
| Bien-être, santé et sécurité des clients | ●● | ● | ● | | |
| Accessibilité et connectivité | ● | | ●● | ● | |
| Adaptabilité et résilience des actifs | ●● | | | ● | |
| Vie citoyenne et développement économique local | ● | ●● | ● | | |
| Chaine de valeur responsable | | ● | ●● | | |
| Energie et gaz à effet de serre | | | | ●● | ● |
| Économie circulaire | | | | ● | ●● |
| Biodiversité | | | ●● | | ● |
| Talents et diversité | ● | ●● | | | |
| Organisation et qualité de vie au travail | | ●● | | | |

○○ *Impact important* ○ *Impact modéré*

Ce faisant, les chantiers de MERY'21 permettent de couvrir l'univers des risques associés à l'activité de la Société, créés par ses relations d'affaires ou ses produits et services. Ils permettent également d'identifier et de développer des opportunités de création de valeur et de progrès à plus ou moins long terme, afin d'asseoir toujours plus la domination des centres au sein de leur zone de chalandise.

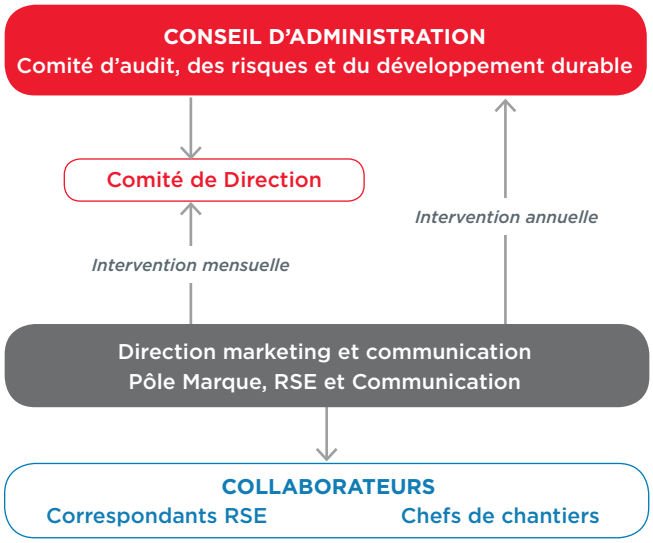
Ces chantiers, ainsi que les solutions identifiées pour atteindre leurs objectifs (quantitatifs et qualitatifs) en 2020, sont détaillés dans le tableau ci-dessous. Si les solutions sont définies globalement, elles font l'objet pour la plupart d'une implémentation locale basée sur des plans d'actions opérationnels adaptés à la spécificité et la réalité de chaque site.

| CHANTIER | DESCRIPTION | OBJECTIFS |
|---|---|---|
| **Bien-être, santé et sécurité des clients** | • Gérer les risques sécuritaires, sanitaires et environnementaux des centres<br>• Développer des éléments de différenciation et de préférence pour les actifs de Mercialys | • 100 % des actifs avec un haut niveau de gestion des risques<br>• Augmenter le confort et la qualité de vie dans les centres<br>• Augmenter la satisfaction des visiteurs<br>• Augmenter la satisfaction des preneurs |
| **Accessibilité et connectivité** | • Proposer des alternatives responsables pour les déplacements des commerçants et des clients<br>• Garantir l'accessibilité de tous | • + 15 % de visiteurs venant en mode de transport alternatif à la voiture essence individuelle<br>• 80 % des visiteurs ayant une image positive de l'accessibilité des centres |
| **Adaptabilité et résilience des actifs** | • Développer la capacité d'adaptation des actifs à l'évolution des facteurs environnementaux et sociétaux<br>• Mettre en place des mesures d'atténuation de l'impact de ces éléments | • Faire progresser d'un niveau les actifs certifiés *BREEAM In-Use*<br>• Garantir l'adaptabilité des actifs |
| **Vie citoyenne et développement économique local** | • Soutenir le développement économique local<br>• Participer à la vie publique locale | • Favoriser l'emploi local<br>• Être un facilitateur du vivre ensemble |
| **Chaîne de valeur responsable** | • Intégrer dans les contrats des clauses RSE<br>• Travailler en concertation avec les enseignes pour réduire l'empreinte environnementale des centres<br>• Sensibiliser les clients à la RSE | • 80 % des achats de plus de 10 000 euros avec des clauses RSE<br>• Sensibiliser la chaîne de valeur à la RSE |
| **Énergie et gaz à effet de serre** | • Diminuer l'empreinte carbone des centres en améliorant leur performance énergétique et en travaillant leur mix énergétique | • Réduire de 20 % les consommations d'énergie par m² d'ici 2020<br>• Réduire de 80 % les émissions par m² sur les scopes 1 et 2 d'ici 2050 |
| **Économie circulaire** | • Mieux trier les déchets et travailler les exutoires afin d'éviter l'enfouissement et l'incinération sans valorisation énergétique | • Valoriser 55 % des déchets en 2020<br>• Réduire de 15 % les consommations d'eau |
| **Biodiversité** | • Protéger la biodiversité ordinaire en lui offrant des espaces adaptés grâce à une gestion différenciée des espaces verts | • Être un acteur de la biodiversité ordinaire |
| **Talents et diversité** | • Recruter, développer et retenir les talents<br>• Garantir l'égalité des chances par un processus de recrutement adapté, un accès égal à la formation et une évolution similaire | • Détecter, attirer et retenir les talents<br>• Lutter contre toutes les formes de discrimination |
| **Organisation et qualité de vie au travail** | • Assurer un environnement de travail sûr et de qualité<br>• Entretenir un dialogue régulier avec les collaborateurs | • Garantir la santé et la sécurité des collaborateurs<br>• Développer l'engagement des collaborateurs |

Pour mettre en œuvre cette stratégie RSE, Mercialys s'est dotée d'une équipe dédiée, regroupée au sein d'un pôle de la Direction marketing et communication de l'entreprise. Les équipes de ce pôle, dénommé « Marque, RSE et Communication », constituées d'experts, dépendent de la Direction générale, avec laquelle elles font des points mensuels. Cette organisation garantit des prises de décision en conformité avec la stratégie de l'entreprise ainsi qu'une meilleure communication et diffusion des réalisations, objectifs et bonnes pratiques et ce, auprès de toutes les parties prenantes.

Les équipes RSE interviennent au cours de chaque Comité de direction et *a minima* annuellement en Comité d'audit, des risques et du développement durable, afin d'informer et de partager sur la mise en œuvre de la stratégie RSE.

Le déploiement opérationnel des chantiers repose, pour sa part, sur un réseau de correspondants répartis sur l'ensemble des services et fonctions de la Société, le pilotage et le suivi des indicateurs clefs étant assuré par un outil dédié accessible en ligne : MERY RSE.



# UN MODÈLE D'AFFAIRES CRÉATEUR DE VALEUR

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

**La Société s'appuie pour ce faire sur cinq 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

**108 collaborateurs experts**

**38,6 ans d'âge moyen**

**53 % de femmes**

**41 % de cadres**

**1 281 heures de formation**

### RESSOURCES INTELLECTUELLES

**Un capital intangible, constitué notamment de l'écosystème G La Galerie et de l'importante base de données clients qualifiée**

**Un capital organisationnel, parfaitement synthétisé dans les quatre valeurs de la Société : proximité, agilité, engagement et innovation**

### RESSOURCES FINANCIÈRES

**410 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées**

**Un profil financier équilibré :**

- 1,8 % de coût moyen de la dette tirée
- 3,7 ans de maturité moyenne de la dette tirée
- 40,8 % de LTV hors droits (1)
- 5,0x d'ICR (2) et 9,4x de Dette nette/EBITDA

### RESSOURCES FONCIÈRES

**568 millions d'euros de projets de développements pour la période 2019-2025**

**30 actifs concernés, soit 55 % du patrimoine en nombre (3)**

### RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, SOCIALES ET SOCIÉTALES

**54 683 MWh d'énergie consommée**

**134 028 m³ d'eau potable utilisés**

**20 617 emplois locaux induits par l'activité des centres et des enseignes**

**1 474 offres d'emplois proposées par les centres**

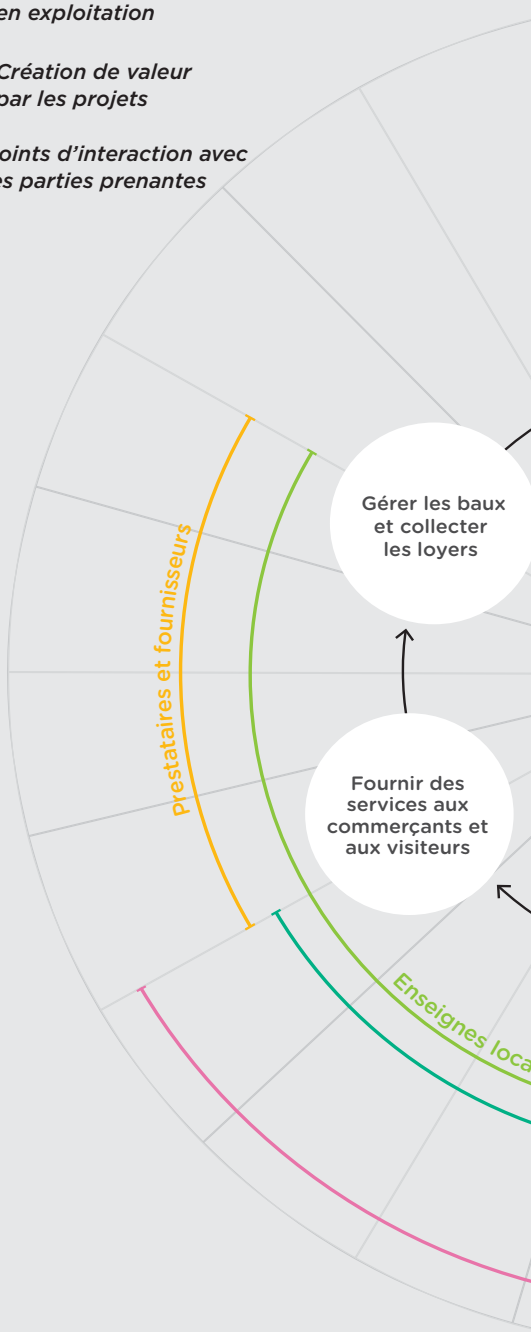
**3 réunions d'information sur les projets majeurs en cours**

## UN CERCLE VERTUEUX D'ACTIVITÉS SUR

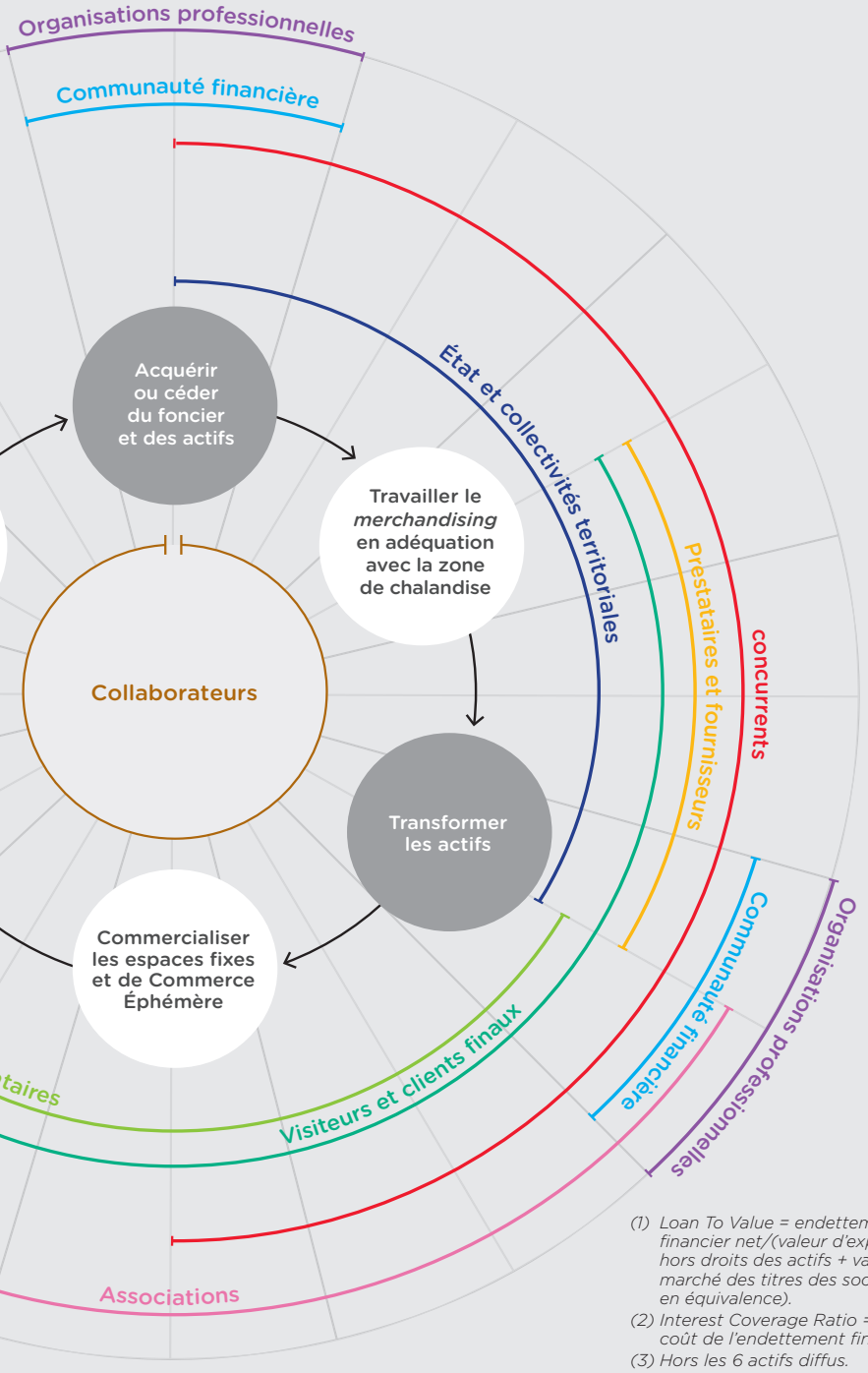
*Création de valeur en exploitation*

*Création de valeur par les projets*

*Points d'interaction avec les parties prenantes*



## L'ENSEMBLE DU CYCLE IMMOBILIER




*(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 6 actifs diffus.*

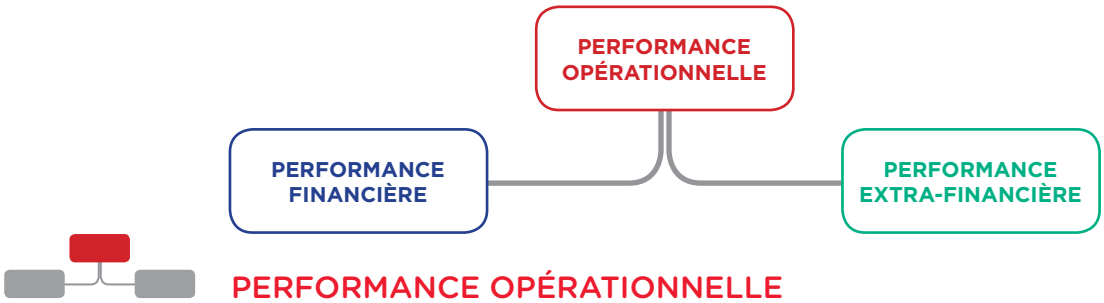
## DES RÉSULTATS PÉRENNES

RÉSULTATS FINANCIERS

RÉSULTATS EXTRA-FINANCIERS

# UNE CRÉATION DE VALEUR FINANCIÈRE ET EXTRA-FINANCIÈRE DURABLE

**Grâce à une organisation intégralement dédiée à la recherche de l'excellence à court, moyen et long terme, Mercialys génère une création de valeur pérenne. Ses performances sont suivies au quotidien à l'aide de plusieurs indicateurs opérationnels clés et donnent lieu à d'excellents résultats financiers et extra-financiers année après année.**




## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

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

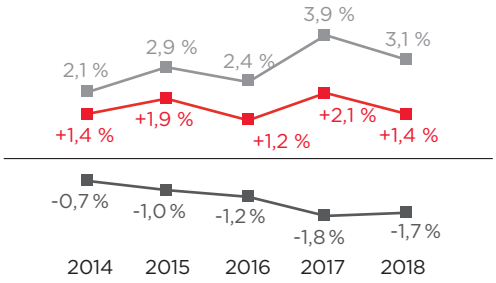
- leur **fréquentation**, entendue comme le nombre de visiteurs dénombrés à l'entrée des galeries sur l'ensemble des grands centres et principaux centres locaux de proximité de la Société ;
- le **chiffre d'affaires des commerçants** de ces centres, qui permet de suivre l'attractivité des sites et constitue un baromètre de la performance opérationnelle des enseignes et donc de la santé financière des locataires ;
- le **coût d'occupation** (1) supporté par les commerçants des centres, qui permet d'apprécier le poids du coût de l'immobilier dans leur compte d'exploitation et par extension la soutenabilité des loyers demandés ;
- le **taux de vacance** financière courante (2), qui permet d'apprécier la gestion opérationnelle des centres.

### En 2018

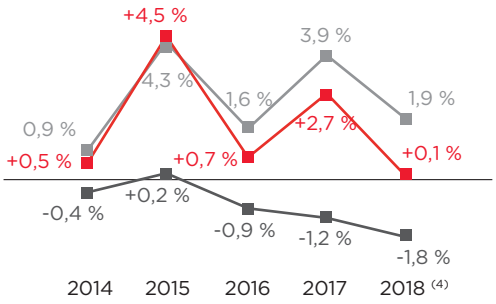
L'excellence opérationnelle de Mercialys a permis à ses centres commerciaux de surperformer une nouvelle fois les indices nationaux du CNCC en 2018, tant en fréquentation qu'en chiffre d'affaires des commerçants.

Cette solidité de la performance sur le long terme reflète l'expertise des équipes de gestion, la pertinence des décisions d'investissement et la qualité intrinsèque du portefeuille d'actifs.

#### ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX (3)

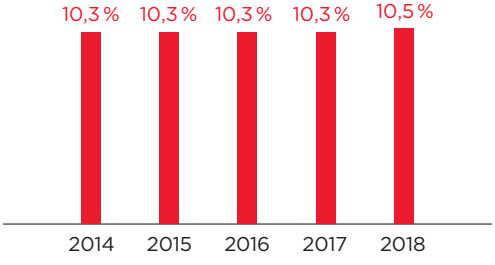



#### ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS (3)

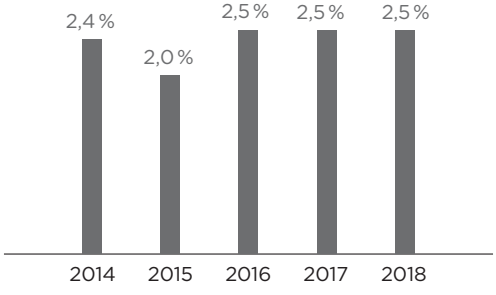



Mercialys — CNCC — Surperformance

#### ÉVOLUTION DU COÛT D'OCCUPATION




#### ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE COURANTE




*(1) 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).*

*(2) Le taux de vacance de Mercialys n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère.*

*(3) Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant plus de 80 % de la valeur des centres commerciaux de la Société. Le site du Port à La Réunion a été exclu du périmètre en 2018, compte tenu des impacts non récurrents significatifs liés d'une part aux travaux d'extension et d'autre part à l'effet de l'inauguration.*

*(4) Cumulé à fin novembre 2018.*

# PERFORMANCE FINANCIÈRE

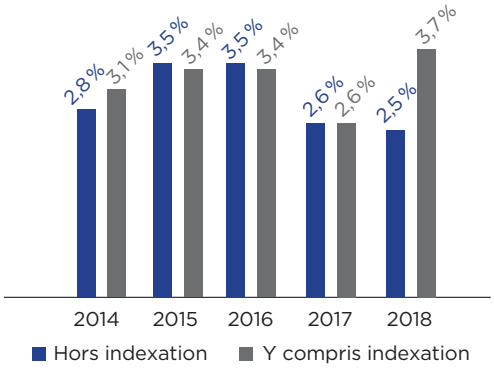
La performance financière s'apprécie principalement au travers :

- de la **croissance organique** des loyers, qui mesure l'évolution intrinsèque des revenus de la Société hors, notamment, tout effet d'acquisitions ou de cessions ;
- 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 sous-jacente 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 60 % des plus-values étant distribuables sous forme de dividende selon le statut fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) dont Mercialys bénéficie depuis 2005.

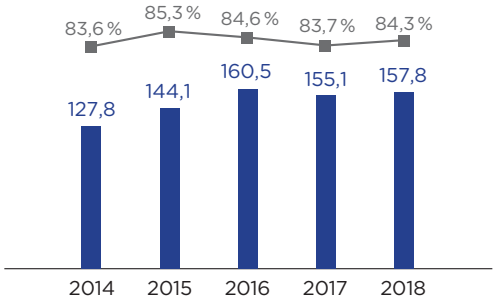
## En 2018

Mercialys a affiché une 14e année consécutive de croissance organique de ses loyers facturés, démontrant une capacité éprouvée à adapter ses actifs au fil du temps. Les résultats générés ont à nouveau été excellents, permettant une revalorisation du patrimoine immobilier, le maintien d'une structure financière équilibrée et un rendement attractif du dividende.

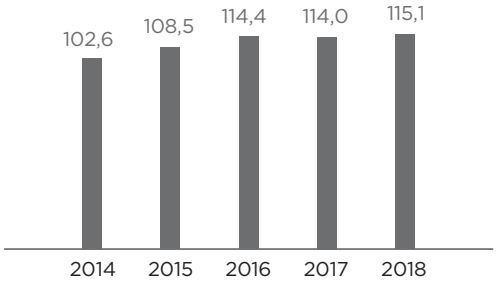
### ÉVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS FACTURÉS



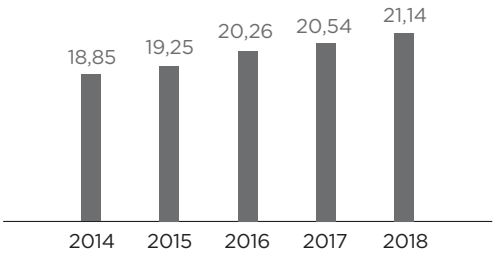

### ÉVOLUTION DE L'EBITDA *(EN MILLIONS D'EUROS)* ET DE LA MARGE D'EBITDA



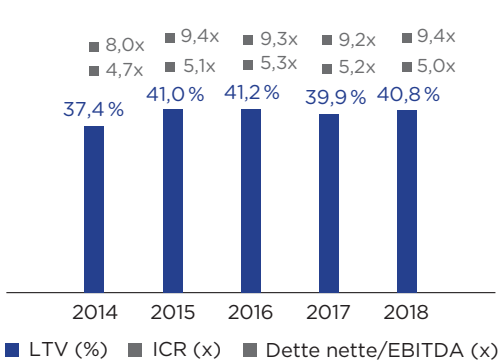

### ÉVOLUTION DU RÉSULTAT DES OPÉRATIONS OU FFO *(EN MILLIONS D'EUROS)*



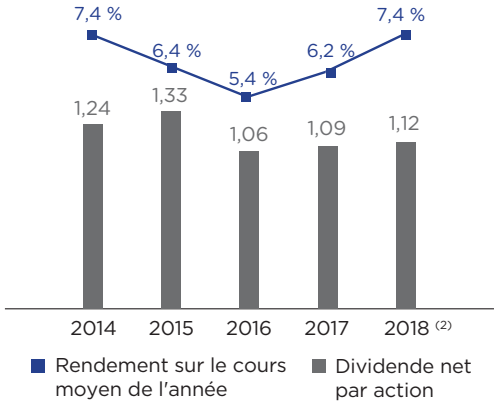

### ÉVOLUTION DE L'ANR TRIPLE NET EPRA *(EN EUROS PAR ACTION)*




### ÉVOLUTION DES RATIOS LTV (HORS DROITS), ICR ET DETTE NETTE/EBITDA




### ÉVOLUTION DU DIVIDENDE *(EN EURO PAR ACTION)* ET DU RENDEMENT DU DIVIDENDE




*(1) Résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels. Marge calculée sur les revenus locatifs.*
*(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 25 avril 2019.*

# 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 ;
- la **proportion de nouveaux baux signés dans l'année couverts par des annexes environnementales,** 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 ;
- les **écarts de rémunération entre hommes et femmes**, ou la capacité à assurer un traitement égal à tous les salariés et reconnaitre leur unicité et leur diversité.

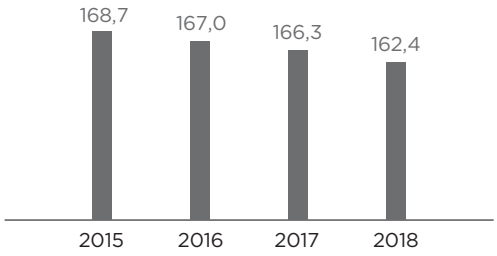
## En 2018

Mercialys a poursuivi sa dynamique de réduction de son empreinte environnementale, en diminuant encore l'intensité énergétique surfacique de ses centres commerciaux. 56 % de son patrimoine est désormais certifié *BREEAM In-Use*.

La Société a également poursuivi ses efforts pour assurer à ses salariés une égalité de conditions de travail, tant *via* les programmes de formation que les niveaux de rémunération.

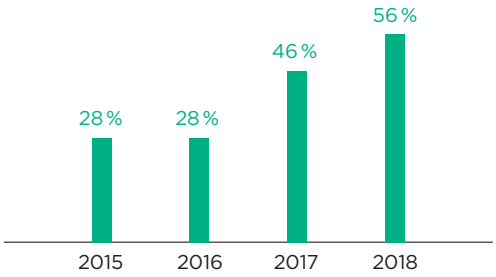
### ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE SURFACIQUE

*(EN KWH/M² - PÉRIMÈTRE CONSTANT)*

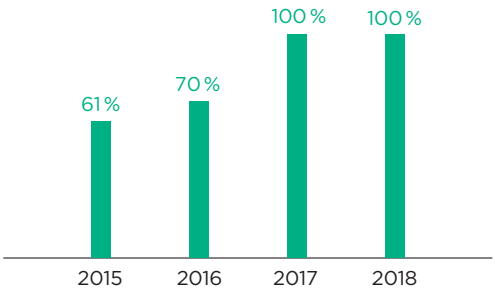



### ÉVOLUTION DE LA PART DU PATRIMOINE CERTIFIÉ *BREEAM IN-USE*

*(EN % DE LA VALEUR TOTALE DU PATRIMOINE DROITS INCLUS)*

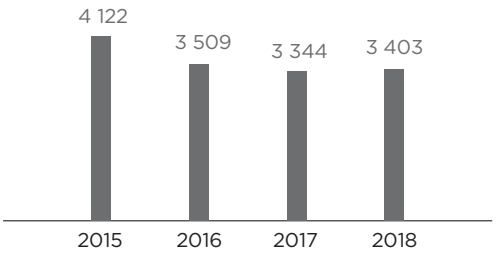



### ÉVOLUTION DE LA PROPORTION DE BAUX SIGNÉS DANS L'ANNÉE COUVERTS PAR DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES

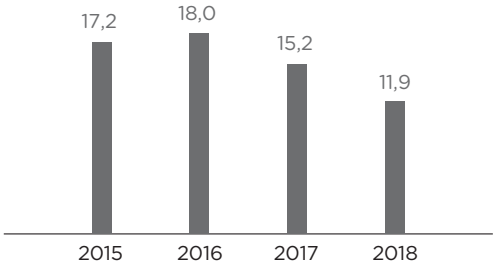



### ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE CARBONE DIRECTES ET INDIRECTES

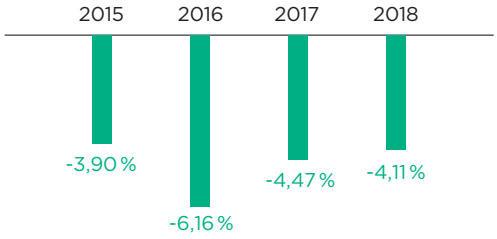
*(SCOPES 1 ET 2 - EN TONNES ÉQUIVALENT $CO_2$ - MÉTHODE LOCATION-BASED - PÉRIMÈTRE CONSTANT)*



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




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




Les performances extra-financières 2018 de Mercialys sont en phase avec les objectifs de sa stratégie RSE MERY'21 et ont une nouvelle fois été reconnues par les meilleurs benchmarks sectoriels et agences de notation.

Mercialys a notamment obtenu le statut *Prime* de l'agence de notation ISS-Oekom et intégré la *A-list* du CDP (2), reconnaissant ses avancées remarquables dans le domaine du développement durable, dans la prise en compte des attentes de l'ensemble de ses parties prenantes et dans la nature plurielle de sa création de valeur.

Le *leadership* de Mercialys en matière d'égalité professionnelle a par ailleurs été salué par le Prix de la meilleure féminisation du top 100 du SBF 120, pour la 5ème année consécutive. Ce palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des grandes entreprises cotées est organisé annuellement par le Secrétariat d'État à l'égalité entre les femmes et les hommes et Ethics & Boards.

Enfin, l'engagement fort de Mercialys en matière de transparence de l'information a lui aussi été une nouvelle fois récompensé, la Société s'étant à nouveau très largement distinguée en 2018 pour la qualité et la clarté de son reporting. D'abord par l'EPRA, qui lui a décerné à nouveau deux *Gold Awards*, l'un pour ses supports de communication financiers, l'autre pour ses supports extra-financiers. Ensuite, lors de la 9ème cérémonie des Grands Prix de la Transparence (3), où lui a été remis le Grand prix toutes catégories 2018, qui sacre la société *leader* au sein du SBF 120 en matière de transparence de l'information financière et extra-financière et de reporting réglementaire.

| | GRESB | CDP | Gaïa | vigeo eiris / ISS-oekom | MSCI | SUSTAINALYTICS | TRANSPARENCE | EPRA | ETHICS BOARDS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2015 | Note : 64/100 | - | Note : non comparable<br>Membre de l'indice Gaïa | Note : 47/100 | Note : D+ | Note : A | - | 79ème au sein du SBF 120 | *BPR Gold award* | 10ème au sein du SBF 120 |
| 2016 | Note : 64/100 | - | Note : 73/100<br>Membre de l'indice Gaïa | Note : 47/100<br>(pas de revue en 2016) | Note : D+ | Note : A | Note : 39/100 (4) | 83ème au sein du SBF 120 | *BPR Gold Award* | 6ème au sein du SBF 120 |
| 2017 | Note : 84/100<br>Obtention du statut *Green Star* | Note : A- | Note : 79/100<br>Membre de l'indice Gaïa | Note : 51/100 | Note : C- | Note : A | Note : 67/100 (4) | 3ème au sein du SBF 120<br>Prix de la meilleure progression de l'année | *BPR Gold Award*<br>*sBPR Gold Award* | 12ème au sein du SBF 120 |
| 2018 | Note : 87/100<br>Statut *Green Star* | Note : A<br>Intégration de la *A-List* | Note : 82/100<br>Membre de l'indice Gaïa | Note : 51/100<br>(pas de revue en 2018) | Note : B-<br>Obtention du statut *Prime* | Note : BBB | Note : 67/100 (4)<br>(pas de revue en 2018) | 1ère au sein du SBF 120<br>Grand prix toutes catégories | *BPR Gold Award*<br>*sBPR Gold Award* | 4ème au sein du SBF 120 |

*(1) Hors cadres dirigeants.*

*(2) Carbon Disclosure Project : organisation internationale à but non lucratif qui étudie chaque année l'impact des principales entreprises cotées en bourse en matière d'émissions de $CO_2$ et de changement climatique.*

*(3) Les Grands Prix de la Transparence récompensent chaque année les sociétés françaises cotées au SBF 120 pour leur information réglementée sur la base de plus de 205 critères objectifs portant sur leurs principaux supports de communication financière.*

*(4) Estimé.*

# UN PROFIL DE RISQUES MAÎTRISÉ

**Les excellents résultats de Mercialys sont réalisés avec un profil de risques mesuré et conformément aux meilleurs pratiques en termes de déontologie professionnelle. L'ensemble du dispositif de gestion des risques et de contrôle interne de la Société vise en effet à assurer l'atteinte des objectifs établis par les dirigeants, sans mettre en péril l'avenir de la structure et en garantissant le respect des principes éthiques.**

## Organisation et démarche

La démarche de prévention des risques de Mercialys s'inscrit dans une approche communautaire et collaborative. La Société a en effet décidé de placer son dispositif de maîtrise des risques tant au cœur de sa stratégie que de ses opérations, confiant son pilotage à un Comité de prévention des risques (CPR) directement rattaché à la Direction générale et impliquant l'ensemble des collaborateurs dans la déclinaison des mesures opérationnelles.

Le CPR a pour mission principale d'assurer la gestion et la maîtrise des risques en :

- identifiant les risques portés par Mercialys et en les recensant ;
- évaluant les procédures existantes et mettant en place des actions permettant de compléter ou optimiser leur traitement ;
- organisant le contrôle de la bonne mise en application des procédures par les opérationnels.

Le CPR exerce en lien direct avec le Comité d'audit, des risques et du développement durable de Mercialys, dont les prérogatives sont notamment de prendre régulièrement connaissance des caractéristiques des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne mis en place et d'exprimer des observations et des recommandations sur les travaux d'audit effectués.

Le CPR s'appuie en parallèle sur l'ensemble des collaborateurs de la Société qui a pour mission de faire fonctionner les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, et de jouer un rôle préventif dans le dispositif *via* des échanges fréquents avec le Responsable du contrôle interne sur les améliorations possibles des procédures et/ou l'identification de nouveaux risques.

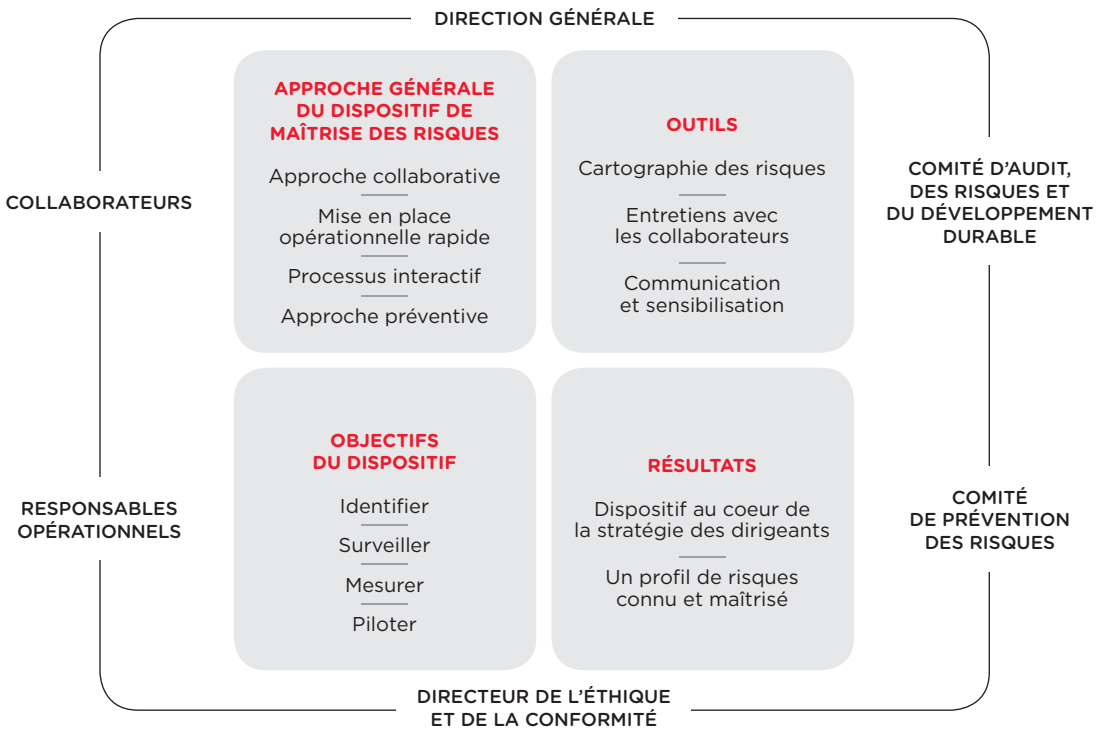
## Cartographie des risques

L'outil essentiel du pilotage des risques par le CPR est la cartographie, qui recense l'ensemble des risques auxquels Mercialys est exposée. 67 risques de 3 grandes natures ont été identifiés à date et sont classés en 10 familles. Une notation est attribuée à chacun d'eux en fonction de son impact (sur le résultat des opérations s'il est quantifiable) et de sa probabilité de survenance.

La cartographie, régulièrement mise à jour, repose sur un processus itératif de revue des risques en fonction du contexte dans lequel Mercialys évolue. Une veille active et des échanges réguliers avec les collaborateurs permettent d'en monitorer l'évolution et d'adapter rapidement et efficacement, si besoin est, les niveaux et dispositifs de couverture.

Outre assurer à Mercialys un suivi performant de ses risques, la cartographie permet également de communiquer en interne sur ces sujets et ainsi renforcer la culture de partage et d'implication individuelle comme collective dans leur maitrise.

SYNTHÈSE DES ACTEURS ET DU DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES



## Liste des risques prioritaires

Suite à la publication au Journal Officiel de l'Union Européenne le 30 juin 2017 du règlement (UE) 2017/1 129 du 14 juin 2017 révisant la directive Prospectus, Mercialys a décidé d'anticiper les évolutions réglementaires en matière de clarté et de simplification de la présentation de ses informations relatives aux risques. La Société a pour ce faire adopté une classification des risques basée sur leur importance relative, se limitant à décrire dans le chapitre 5 « Facteurs de risques » de son Document de référence 2018 les 12 risques jugés prioritaires, toute nature confondue, au sein des 67 identifiés et traités par son Comité de prévention des risques.

| NATURE DU RISQUE | FAMILLE DU RISQUE | RISQUE | TENDANCE DU RISQUE |
|---|---|---|---|
| FINANCIER | Boursier et financier | Risque portant sur le taux de capitalisation et la valeur du patrimoine | ↗ |
| | Boursier et financier | Risque portant sur le taux d'intérêt et le coût de la dette | ↗ |
| | Activité | Risque lié aux couvertures d'assurances | → |
| | Activité | Risque lié au règlement des fournisseurs | ↘ |
| EXTRA-FINANCIER | Santé et sécurité | Risque lié à la sûreté et à la sécurité | → |
| | Activité | Risque associé à une dépréciation/dégradation du patrimoine | → |
| | RSE | Risque lié aux variations climatiques | → |
| OPÉRATIONNEL | Activité | Risque lié à la commercialisation | → |
| | Boursier et financier | Risque de contreparties financières (enseignes) | → |
| | Activité | Risque lié à la gestion locative | ↘ |
| | Activité | Risque lié à la Maîtrise d'ouvrage déléguée | → |
| | Informatique | Risque lié à la protection des données informatiques des clients, fournisseurs et collaborateurs | ↘ |

↗ *En hausse* → *Stable* ↘ *En baisse*

Par ailleurs, bien que pour des raisons de seuils de déclenchement Mercialys ne soit pas soumise à la Déclaration de performance extra-financière, la Société a décidé de continuer à s'inscrire dans une démarche de parfaite transparence en respectant les impératifs réglementaires liés à la Directive Européenne sur le reporting extra-financier et en continuant à soumettre ses informations à l'avis d'un Organisme Tiers Indépendant.

Le chapitre 2 « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise » de son Document de référence 2018, réorganisé selon les meilleures pratiques de place, présente l'ensemble des chantiers de sa stratégie RSE et la façon dont ils couvrent de manière exhaustive les 27 risques extra-financiers auxquels est exposée la Société (dont 3 font partie des 12 jugés prioritaires mentionnés ci-dessus). Chaque chantier est précisément décrit et un nombre limité d'indicateurs chiffrés pertinents a été retenu afin de pouvoir mesurer l'efficacité des plans d'action mis en œuvre et l'évolution des risques résiduels au cours des années.

## L'éthique partie intégrante du dispositif de prévention des risques

Mercialys dispose également d'un directeur de la conformité et de l'éthique, agissant aussi en tant que DPO (1), qui a réalisé une cartographie spécifique préventive sur les risques relatifs à l'éthique et à la conformité. Ce directeur siège au Comité de prévention des risques et assure également le rôle de déontologue de la Société, basant ses travaux sur la Charte éthique et code de bonne conduite des affaires, qui est disponible en français et en anglais sur le site Internet : www.mercialys.fr. Il peut être facilement contacté par l'ensemble des salariés dans le cadre d'un processus de lancement d'alertes conforme à la législation en vigueur. À noter que 84 % des collaborateurs ont assisté à la session de formation à l'éthique tenue en 2018 (*vs* 85 % en 2017).

Mercialys prête également une attention toute particulière à la prévention des délits d'initiés. La Société dispose d'un Code de déontologie boursière adressant spécifiquement ces sujets et rappelle systématiquement aux personnes concernées l'ouverture des fenêtres négatives (2).

Enfin, les activités de représentation d'intérêt de la Société sont exclusivement exercées au niveau national par les associations sectorielles auxquelles elle adhère (EPRA, CNCC (3) et FSIF (4)).

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

*(2) Périodes pendant lesquelles aucune transaction n'est autorisée sur les instruments financiers de Mercialys.*

*(3) Conseil National des Centres Commerciaux : organisation professionnelle française fédérant l'ensemble des professionnels de l'industrie et publiant régulièrement des indices de performance nationaux.*

*(4) Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières : association sectorielle, interlocutrice des pouvoirs publics, des instances économiques et sociales et des autres associations du secteur de l'immobilier.*

# UNE GOUVERNANCE AU SERVICE DE LA SURPERFORMANCE

La stratégie de Mercialys est impulsée par des instances de direction aux meilleurs standards internationaux. La composition du Conseil d'administration et des Comités spécialisés reflète notamment la structure de son actionnariat, à la fois diversifié et équilibré. La recherche constante d'excellence opérationnelle se matérialise dans les objectifs ambitieux fixés aux dirigeants de la Société et structures de rémunérations associées.

## UN CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS SPÉCIALISÉS AUX MEILLEURS STANDARDS

### Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a connu des évolutions en 2018 qui l'ont amené à réviser sa composition et lui ont permis de consolider encore les excellentes pratiques de la Société, renforçant notamment sa capacité à développer une stratégie proactive et responsable.

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 Mercialys, il a été décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général. M. Éric Le Gentil demeure Président du Conseil d'administration et M. Vincent Ravat a été nommé Directeur général. Mme Elizabeth Blaise a pour sa part été nommée Directrice générale déléguée.

Par ailleurs, suite à la cession de 15 % du capital de Mercialys, annoncée le 26 juillet 2018, le groupe Casino a réduit sa représentation au Conseil d'administration de la Société de quatre à trois sièges. Le Conseil est ainsi désormais composé de 11 administrateurs, dont 7 indépendants et une majorité de femmes.

Le Conseil s'interroge régulièrement sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle de ses Comités spécialisés, afin de toujours garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.



Taux de présence en 2018
**89 %**



Âge moyen à la fin 2018
**55 ans**



Parité à fin 2018
**54,5 %**
de femmes



Nombre de réunions en 2018
**11**



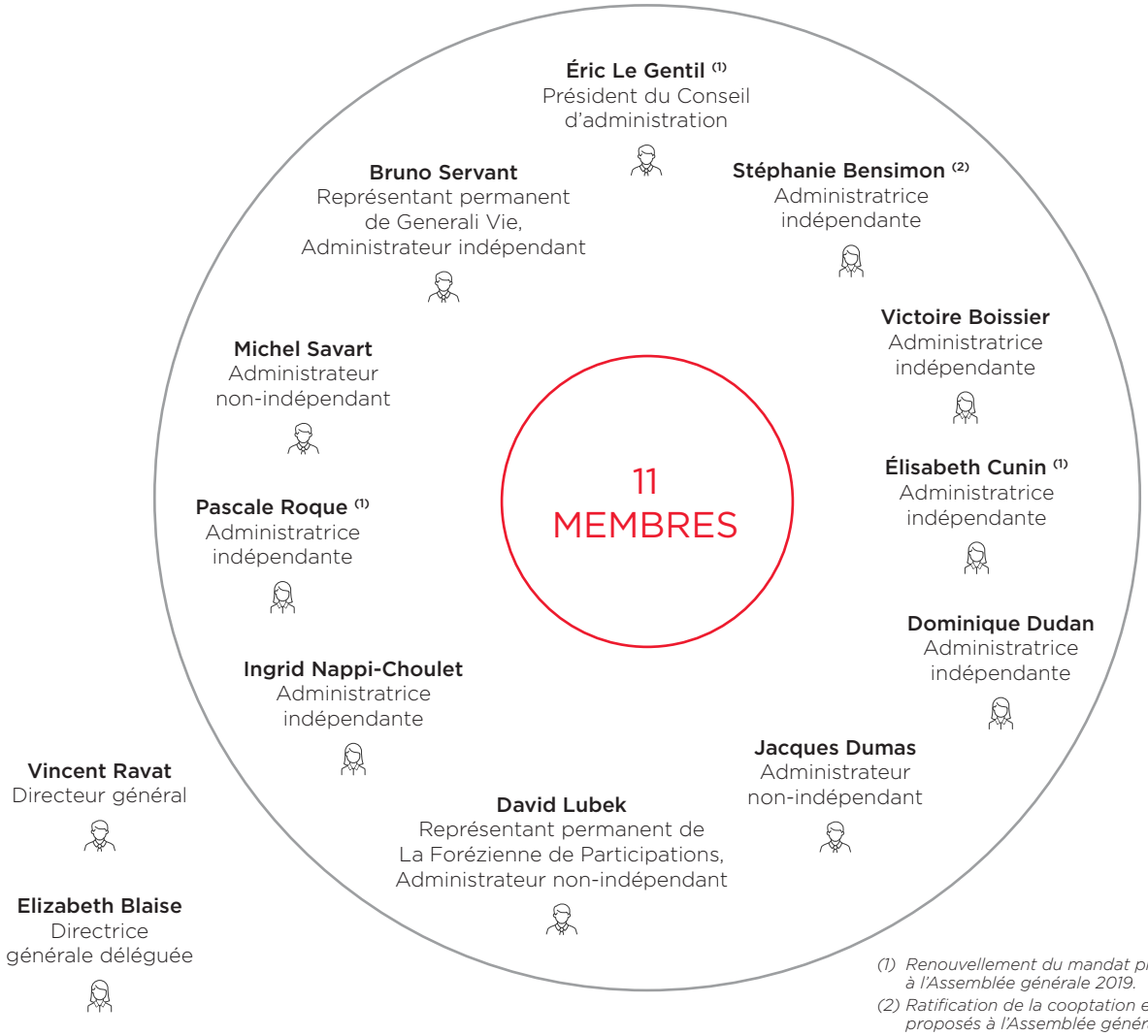
Indépendance des membres à fin 2018
**63,6 %**



Ancienneté moyenne à fin 2018 (1)
**4 ans**

*(1) Au Conseil d'administration de Mercialys.*

## Composition du Conseil d'administration au 13 février 2019, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2018




*(1) Renouvellement du mandat proposé à l'Assemblée générale 2019.*
*(2) Ratification de la cooptation et renouvellement proposés à l'Assemblée générale 2019.*

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

## Domaines de compétences des membres du Conseil d'administration

| | Immobilier/ Construction/ Urbanisme | Recherche | Juridique/ Ressources Humaines | Finance/ Comptabilité | Gestion de sociétés | Assurance | Distribution/ Hôtellerie | Autres (1) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Éric Le Gentil | ● | | ● | ● | ● | ● | | ● |
| Stéphanie Bensimon | ● | | ● | ● | ● | | | |
| Victoire Boissier | ● | | | ● | ● | | ● | |
| Élisabeth Cunin | ● | | ● | ● | ● | | ● | ● |
| Dominique Dudan | ● | | ● | ● | ● | | ● | ● |
| Jacques Dumas | ● | | ● | ● | ● | | ● | |
| David Lubek | ● | | | ● | ● | ● | ● | |
| Ingrid Nappi-Choulet | ● | ● | | ● | | | | ● |
| Pascale Roque | ● | | ● | ● | ● | | ● | |
| Michel Savart | ● | | ● | ● | ● | | ● | |
| Bruno Servant | ● | | | ● | | ● | | ● |

*(1) Informatique, Santé, RSE...*

## Comités spécialisés

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

### Composition des Comités spécialisés au 13 février 2019, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2018

**COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**

4 MEMBRES

Mme Stéphanie Bensimon *(Présidente)*
Mme Ingrid Nappi-Choulet
Mme Pascale Roque
M. Michel Savart

75 % | 4 | 90 %

**COMITÉ DES INVESTISSEMENTS**

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

40 % | 4 | 88 %

**COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS**

5 MEMBRES

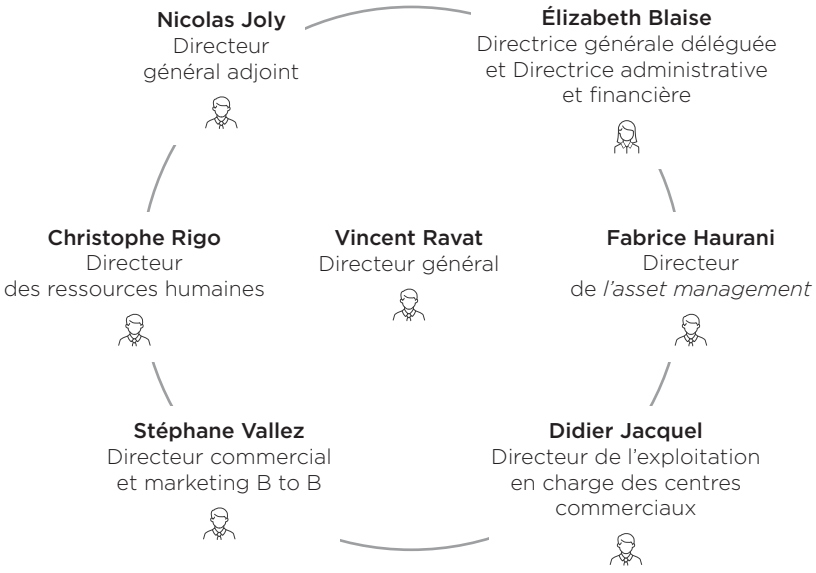
Mme Elisabeth Cunin *(Présidente)*
Mme Victoire Boissier
Mme Dominique Dudan
M. Jacques Dumas
M. Éric Le Gentil

60 % | 4 | 96 %

*Taux d'administrateurs indépendants* — *Nombre de réunions en 2018* — *Taux d'assiduité*

## Comité de direction

Au 13 février 2019, le Comité de direction de Mercialys était constitué d'une équipe de 7 membres. Les membres du Comité présentent tous une excellente compréhension des enjeux métier et sectoriels. Leurs parcours et expériences professionnelles variés sont source de nombreux échanges et réflexions, et la complémentarité de leurs compétences, alliée à leur polyvalence, renforce la flexibilité organisationnelle. Le Comité de direction se réunit une fois par mois, une fréquence jugée satisfaisante étant donné les rythmes de l'activité de Mercialys. Sa composition au 13 février 2019 est la suivante :



# UN ACTIONNARIAT DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ

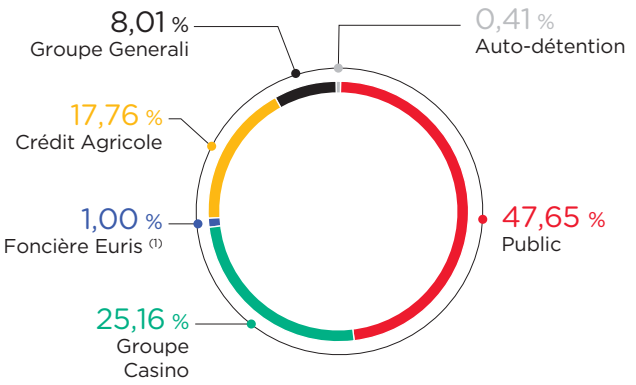
Mercialys est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole MERY et l'ISIN FR0010241638 depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. La Société est membre du SBF 120 et de l'indice ISR Gaïa. Le nombre d'actions composant son capital au 31 décembre 2018 est de 92 049 169 actions.

La stratégie responsable et la surperformance durable de Mercialys sont rendues possibles par la nature de son actionnariat. La Société présente en effet historiquement une base actionnariale stable, marquée par la présence d'un actionnaire de référence industriel qui soutient et encourage le développement de plans d'actions générateurs de création de valeur à moyen et long terme.

La présence de cet actionnaire industriel au capital permet de recentrer les attentes vers un moindre court-termisme et de développer une stratégie plus en adéquation avec les temps structurellement longs de l'immobilier. En assurant une bonne compréhension des enjeux business et plus spécifiquement du commerce, et en permettant une meilleure prise en compte des problématiques RSE, de l'éthique et plus généralement des attentes de l'ensemble des parties prenantes, cet actionnaire contribue à une croissance durable de la Société.

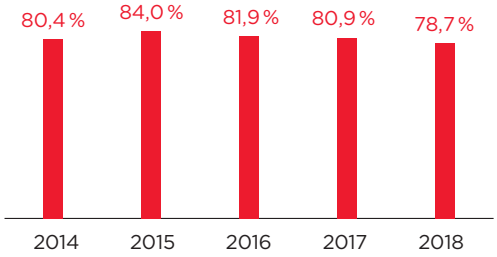
L'actionnariat de Mercialys n'en reste pas moins largement ouvert, diversifié et équilibré. Les 48 % de flottant assurent une excellente liquidité aux titres de la Société et la capacité de constituer des positions significatives. Mercialys assure par ailleurs un traitement égal à l'ensemble de ses actionnaires, avec l'application de la règle « une action, une voix » et une facilitation du vote en Assemblée générale (par voie électronique et papier) ainsi que du dépôt de questions et résolutions. Il en résulte, chaque année, un fort taux de participation au vote.

**RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2018**




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

**TAUX DE PARTICIPATION AU VOTE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**




# UNE POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION MESURÉE ET RESPONSABLE

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

## Président du Conseil d'administration

Depuis la mise en place d'une gouvernance duale le 13 février 2019, la rémunération du Président du Conseil d'administration, M. Éric Le Gentil, est constituée d'une part fixe, déterminée, après prise en compte des études de benchmark réalisées par le Comité des nominations et des rémunérations et au regard des missions qui lui sont confiées en dehors des attributions générales prévues par la loi :

- assurer des relations avec les principaux actionnaires, ainsi qu'avec les principaux partenaires financiers et/ou industriels de la Société ;
- participer à l'élaboration de la stratégie et suivre sa mise en œuvre ;
- être l'interface entre le Conseil d'administration et la Direction générale.

Éric Le Gentil ne perçoit pas, au titre de sa fonction de Président, de rémunération variable en numéraire ou en titres. Il bénéficie de jetons de présence en qualité d'administrateur et pour sa participation au Comité des investissements et au Comité des nominations et des rémunérations.

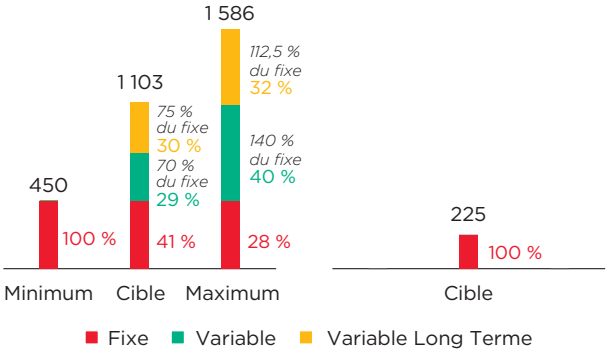
Sa structure de rémunération pour 2019 et la suivante :

- une rémunération fixe annuelle : 225 000 euros, soit 50 % de sa rémunération fixe 2018 en qualité de Président-Directeur général ;
- des jetons de présence : selon les règles en vigueur dans la Société.

### Structure de la rémunération de M. Éric Le Gentil

**EXERCICE 2018** EN TANT QUE PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL — **EXERCICE 2019** EN TANT QUE PRÉSIDENT

*(EN MILLIERS D'EUROS)*



## Directeur général et Directrice générale déléguée

La structure de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, depuis le 13 février 2019, M. Vincent Ravat, Directeur général, et Mme Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, est constituée d'une part fixe, d'une part variable annuelle et d'une part d'intéressement à long terme prenant la forme d'une distribution gratuite d'actions.

Le niveau des rémunérations fixes versées par Mercialys aux mandataires sociaux est très raisonnable au regard des excellents résultats générés chaque année par la Société, de l'expérience et du niveau de compétences des dirigeants, et comparativement aux pratiques sectorielles.

La rémunération fixe annuelle de M. Vincent Ravat, Directeur général, après prise en compte de benchmarks réalisées par le Comité des nominations et des rémunérations, a été porté au regard de ses nouvelles fonctions de 300 000 euros à 360 000 euros. Celle de Mme Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée a été fixée à 230 000 euros au titre de ses nouvelles fonctions. La Directrice générale déléguée conservant ses fonctions de Directrice administrative et financière, cette rémunération est répartie pour moitié au titre de son mandat social et pour moitié au titre de son contrat de travail.

Les critères, objectifs et seuils retenus pour déterminer les rémunérations variables annuelles sont eux aussi motivés et exigeants. En 2018, ils intégraient 80 % de critères quantitatifs (individuels et de groupe, dont 1 objectif RSE à 10 %) et 20 % de critères managériaux, permettant d'apprécier la performance des dirigeants sur la base d'éléments essentiellement quantifiables. Il a été décidé de maintenir le mécanisme de rémunération variable 2018 pour la politique de rémunération 2019, qui sera soumise au vote de l'Assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2019.

Un intéressement à long terme pluriannuel enfin, prenant la forme d'une distribution gratuite d'action, vise à associer durablement les mandataires sociaux exécutifs à la performance actionnariale de Mercialys. Pour 2019, cette attribution d'actions sera soumise :

- pour 40 %, à un critère de performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (*Total Shareholder Return* - TSR) mesuré sur 3 ans, entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 ;
- pour 20 %, à un critère de croissance organique des revenus locatifs mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 ;
- pour les 40 % restant, à un critère de croissance du FFO, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021.

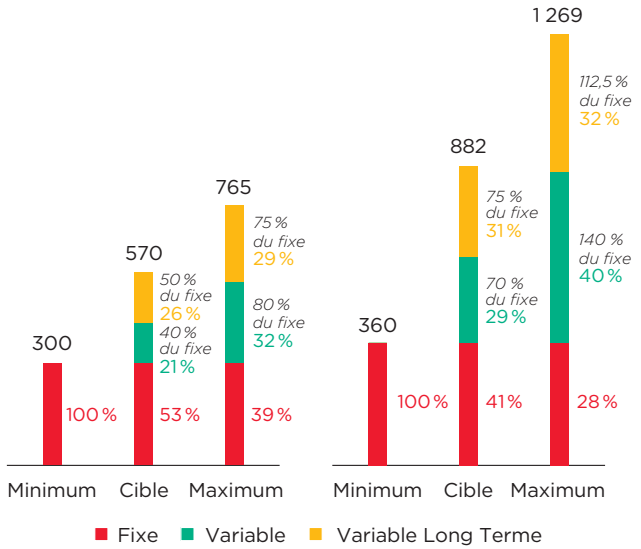
Ces actions font l'objet d'une période d'attribution de 3 ans, sous réserve d'une condition de présence à l'issue de ces 3 ans, et d'une obligation de conservation de 2 ans (dont au moins 50 % jusqu'à la fin du mandat des bénéficiaires). Ces délais sont conformes aux préconisations des agences de proxys.

### Structure de la rémunération de M. Vincent Ravat

**EXERCICE 2018**
EN TANT QUE DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

**EXERCICE 2019**
EN TANT QUE DIRECTEUR GÉNÉRAL

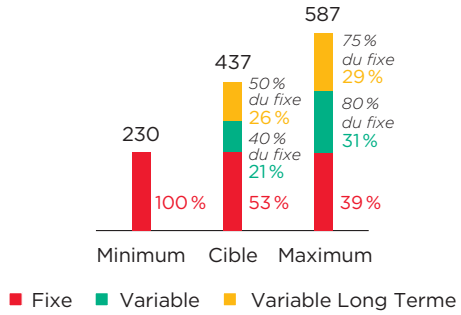
*(EN MILLIERS D'EUROS)*




### Structure de la rémunération de Mme Élizabeth Blaise

**EXERCICE 2019**
EN TANT QUE DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE

*(EN MILLIERS D'EUROS)*



# AGENDA FINANCIER

**23 avril 2019** (1)
Activité du 1er trimestre 2019

**25 avril 2019**
Assemblée générale

**29 avril 2019** (2)
Détachement du dividende

**2 mai 2019** (2)
Paiement du dividende

**24 juillet 2019** (1)
Résultats du 1er semestre 2019

**25 juillet 2019**
Réunion d'informations financières

**16 octobre 2019** (1)
Activité à fin septembre 2019

*(1) Après Bourse.*
*(2) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 25 avril 2019.*

# AVERTISSEMENT

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

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

Prière de se référer au Document de référence de Mercialys pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, 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, risques et incertitudes susceptibles d'influer sur les activités de la Société.

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


+ 2,5 %
Croissance organique des loyers hors indexation
—
84,3 %
Marge d'EBITDA
—
+ 4,5 %
Croissance du FFO hors impact du coût de portage

1

# Commentaires sur l'exercice


**1.1 Rapport d'activité 34**

1.1.1 Mise en place d'une gouvernance duale 35

1.1.2 5 axes pour encore développer l'attractivité des centres commerciaux de Mercialys et inventer l'immobilier commercial de demain 35

1.1.3 1 grand projet d'extension et 3 projets de transformation de grandes surfaces alimentaires livrés, pour un rendement net moyen de 6,2 % 36

1.1.4 33,7 millions d'euros acte en main de cessions en 2018 et février 2019. Mercialys vise à concentrer encore son patrimoine 36

1.1.5 Revue du portefeuille de projets de développement et accent mis sur la sélectivité des investissements en 2019 37

1.1.6 L'actif net réévalué triple net (format EPRA) en hausse de + 2,9 % sur 12 mois 38

1.1.7 Une structure financière optimisée, avec un coût de financement compétitif 38

**1.2 Rapport financier 39**

1.2.1 États financiers 39

1.2.2 Principaux faits marquants 2018 42

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année 43

1.2.4 Commentaires sur l'activité 43

1.2.5 Commentaires sur les résultats consolidés 45

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier 51

1.2.7 Perspectives 52

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période 53

1.2.9 Mesures de performance EPRA 53

**1.3 Patrimoine immobilier 56**

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 780 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2018 56

1.3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés et implantés dans des zones géographiques à fort potentiel 59

# 1.1 Rapport d'activité

La croissance organique des loyers facturés a de nouveau été soutenue en 2018, ressortant hors indexation au niveau élevé de + 2,5 %, supérieur à l'objectif de + 2 % fixé par la Société, et à + 3,7 % y compris indexation. Le résultat des opérations (FFO) s'est pour sa part établi à 115,1 millions d'euros, en hausse de + 1,0 %, soit 1,25 euro par action [(1)]. Hors impact du coût de portage lié au refinancement de l'obligation à maturité 2019 de 4,1 millions d'euros, il progresse de + 4,5 %, un niveau nettement supérieur à l'objectif de + 2 % fixé par Mercialys.

Cette performance s'explique par la capacité éprouvée de la Société à faire constamment évoluer son patrimoine, garantissant l'attractivité et la commercialité de ses sites. Les centres commerciaux de Mercialys ont en effet continué en 2018 à surperformer la moyenne nationale du CNCC, affichant un écart positif de + 310 pb en fréquentation et + 190 pb en chiffre d'affaires réalisé par les commerçants. La réversion générée sur la période s'est établie quant à elle à un taux toujours très positif de + 10,1 %.

Le ratio d'endettement (LTV hors droits) est ressorti à 40,8 % à fin 2018, en légère hausse par rapport à fin 2017. 3 centres commerciaux ont été cédés par Mercialys en 2018 et février 2019 , pour un montant de 33,7 millions d'euros acte en main : le site de Saint-Paul à La Réunion, le site de Lannion et le site de Gap . Ces cessions, 3 % en moyenne au-dessus des valeurs d'expertise, ont contribué au financement du portefeuille de projets de la Société. Aucun actif n'a été acquis en 2018.

Forte de 8 ans de succès d'arbitrage d'actifs, Mercialys entend, dans un contexte de polarisation croissante des sites commerciaux, poursuivre sa stratégie de rotation de son patrimoine et a identifié environ 200 millions d'euros d'actifs droits inclus susceptibles d'être cédés à terme, soit environ 5 % de la valeur de son portefeuille à fin décembre 2018.

Alors que l'appétence des investisseurs pour les actifs d'immobilier de commerce a diminué se reflétant sur les délais de cessions, Mercialys, qui a la capacité d'adapter le rythme de ses projets, a décidé de ralentir en parallèle le rythme de ses investissements en 2019. Ainsi, après 79,5 millions d'euros en 2018, la Société limitera le montant de ses projets de développements à 12,1 millions d'euros en 2019, ce qui participera au maintien d'un profil financier solide. En fonction de l'évolution des cessions d'actifs dans les mois à venir, 23,9 millions d'euros de projets complémentaires portant sur le site d'Aix-Marseille Plan de Campagne pourront être rapidement engagés.

Par ailleurs, les habitudes de consommations évoluent, développant notamment l'interdépendance entre le commerce en et hors ligne. Le magasin physique reste le format très largement privilégié par les consommateurs et les sites de Mercialys offrent les caractéristiques permettant à ces derniers de bénéficier du meilleur rapport qualité/prix tout en minimisant leur temps. Pour toujours adresser au mieux les demandes des clients finaux et asseoir sa position concurrentielle, la Société a engagé un travail autour de 5 piliers de transformation visant à ancrer encore plus ses centres commerciaux dans leur communauté et à consolider leur leadership, facteur essentiel de rentabilité des enseignes. Ces 5 grands axes de développement, décrits ci-après, viennent s'ajouter aux priorités stratégiques historiques de la Société.

L'ANR triple net EPRA a progressé de + 2,9 % sur l'année à 21,14 euros/action. Mercialys proposera à l'Assemblé générale du 25 avril 2019 la distribution d'un dividende de 1,12 euro/action au titre de 2018, en hausse de + 2,8 % par rapport à 2017, soit un rendement de 9,4 % sur le cours à fin décembre 2018 et correspondant à 90 % du FFO 2018. Le FFO 2018 couvre ainsi à la fois le paiement du dividende (103 millions d'euros) et les capex de maintenance (9 millions d'euros).

En 2019, Mercialys poursuivra sa stratégie éprouvée d'adaptation constante de ses actifs et d'optimisation continue de son offre commerciale. Dans un contexte d'incertitude tant sur le plan commercial (suite aux perturbations liées aux manifestations de fin 2018), qu'en termes de rotation du patrimoine (du fait d'une moindre appétence des investisseurs pour les actifs commerciaux), la Société se montrera toutefois très attentive et réactive aux évolutions de marché, notamment en ce qui concerne ses investissements.

Mercialys s'est fixée pour objectifs au titre de 2019 :

- une croissance organique des loyers facturés d'environ + 3 % incluant l'indexation, dont au moins + 1 % hors indexation. Alors que l'indexation restera élevée, la Société extériorisera ainsi de façon raisonnée son potentiel de réversion en 2019, conservant des taux d'effort soutenables pour les enseignes à long terme ;
- un résultat des opérations (FFO) par action en progression d'au moins + 4 % par rapport à 2018 ;
- un dividende dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2019, au moins stable par rapport à 2018.

*(1) Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 91 733 866 actions.*

## 1.1.1 Mise en place d'une gouvernance duale

Le Conseil d'administration du 13 février 2019, qui a arrêté les comptes de l'exercice 2018, a décidé à l'unanimité, sur proposition de son Président-Directeur général, M. Éric Le Gentil, de mettre en œuvre la séparation des fonctions de Président et de Directeur général. La gouvernance de la Société, déjà conforme aux meilleurs standards du marché, s'en est ainsi trouvée encore améliorée.

M. Éric Le Gentil demeure Président du Conseil d'administration et M. Vincent Ravat, précédemment Directeur général délégué, a été nommé Directeur général, à effet immédiat. Mme Elizabeth Blaise a pour sa part été nommée Directrice générale déléguée et demeure Directrice administrative et financière de la Société.

M. Éric Le Gentil est également membre du Comité des investissements et M. Vincent Ravat y est invité permanent. Par ailleurs, M. Éric Le Gentil est entré au Comité des nominations et des rémunérations, lequel demeure présidé par une administratrice indépendante et comporte 60% d'administrateurs indépendants.

Le Conseil d'administration a d'ores et déjà indiqué qu'il proposerait à l'Assemblée générale du 25 avril 2019 le renouvellement du mandat d'administrateur de M. Éric Le Gentil afin de permettre, en cas de vote favorable des actionnaires, la reconduction pour trois ans de cette nouvelle gouvernance, avec M. Éric Le Gentil comme Président du Conseil d'administration, M. Vincent Ravat comme Directeur général et Mme Elizabeth Blaise comme Directrice générale déléguée.

## 1.1.2 5 axes pour encore développer l'attractivité des centres commerciaux de Mercialys et inventer l'immobilier commercial de demain

Si les modes de consommation connaissent des évolutions sous l'effet des changements sociologiques, démographiques et technologiques, la répartition de la consommation des ménages français par nature a peu évolué au cours de la dernière décennie [(1)], la moitié de celle-ci étant adressée par l'offre des centres commerciaux.

Le commerce physique reste par ailleurs très largement plébiscité par les consommateurs, avec 65 % des Français préférant acheter leurs produits, quelle que soit leur catégorie, en magasin. Cette tendance est particulièrement marquée pour les dernières générations [(2)].

Le magasin reste un format fortement générateur d'achats. En effet, le « showrooming » est une activité marginale ne représentant que 5 % du trafic des actifs physiques [(1)], tandis qu'en parallèle 86 % des acheteurs en ligne déclarent utiliser parmi leurs canaux de retrait les points relais, 38 % le *click&collect* et 24 % la e-reservation avec paiement en magasin, générant du flux marchand additionnel dans les actifs physiques. 33 % des acheteurs en ligne ayant opté pour un retrait de leur commande et non une livraison à domicile en 2018 ont en effet profité de leur déplacement pour acheter d'autres produits dans ces mêmes points de vente physiques [(3)].

Les enseignes omni-canal bénéficient par ailleurs d'une « prime émotionnelle » [(4)] sur les acteurs totalement dématérialisés. 83 % des consommateurs européens déclarent préférer voir et toucher les produits avant de les acheter, 79 % aiment les essayer avant de les acquérir et 62 % souhaitent être conseillés par des vendeurs en magasin [(5)]. Pour comparaison, les taux de retour de produits sur les ventes en ligne pour insatisfaction du consommateur s'établissent au niveau élevé de 24 % [(6)].

Malgré cette position très dominante du commerce physique, des évolutions d'habitudes et de mentalités sont à l'œuvre et Mercialys, en tant qu'acteur majeur des centres commerciaux en France, fait évoluer son modèle pour satisfaire toujours au plus près les attentes des consommateurs.

La Société a établi en ce sens 5 axes de développement qui viennent désormais alimenter, en plus de ses activités historiques, son action tant sur le plan immobilier que commercial :

1. **de gérant d'actifs à *hub* de commerce et de services,** dont le but est de renforcer la dimension « *market place* » de Mercialys en multipliant, au-delà de la location d'espaces commerciaux de qualité, les services performants fournis aux enseignes et aux clients finaux ;
2. **de bailleur et gestionnaire à acteur du dernier kilomètre,** qui vise à capitaliser sur la position géographique centrale des actifs commerciaux de Mercialys et leur assise au sein de leur zone de chalandise afin d'apporter une réponse à la problématique du coût de la logistique de proximité ;
3. **de la connaissance à la personnalisation de la relation client,** qui a pour objectif d'adresser toujours plus précisément et de façon individualisée les besoins changeants des consommateurs ;
4. **de promoteur du consommer plus à acteur du consommer mieux,** qui inscrit toujours plus l'action de Mercialys dans une logique de développement durable et de partage ;
5. **de la monofonctionnalité au multiusage,** qui poursuit l'ambition de dépasser l'usage traditionnel des centres commerciaux pour en faire de véritables lieux de vie.

Ces axes sont déclinés en **35 chantiers** qui mobilisent l'ensemble des salariés de la Société dans une organisation en « mode projet » et une approche « test and learn ».

Le budget alloué aux phases actuelles de tests s'élève à environ 1 million d'euros.

*(1) Insee*
*(2) IPG Mediabrands, en partenariat avec Ipsos et Google, 11 pays européens, 4 800 répondants par pays.*
*(3) Fédération du e-commerce et de la vente à distance (Fevad) – Les chiffres clés 2018.*
*(4) OC&C – Les enseignes préférées des Français.*
*(5) L'observatoire Cetelem de la consommation 2018.*
*(6) LSA 2018 – e-commerce : utiliser les contenus clients pour limiter les retours produits.*

## 1.1.3 1 grand projet d'extension et 3 projets de transformation de grandes surfaces alimentaires livrés, pour un rendement net moyen de 6,2 %

Mercialys a livré et inauguré en novembre son **projet phare de l'île de La Réunion**, le centre Cap Sacré-Cœur, situé dans la commune du Port au Nord-Ouest de l'île. Ce projet, qui représente 4,6 millions d'euros de loyers additionnels en base annuelle pour un rendement de 6,2 %, est composé d'une extension de 9 200 m² accueillant 45 nouvelles boutiques et une rénovation complète de la partie déjà existante. Sa commercialisation innovante a permis d'attirer de nombreuses marques nationales et internationales non présentes localement jusqu'ici, comme la marque de prêt-à-porter turque Koton, la marque de décoration espagnole Muy Mucho, la marque américaine de cosmétique MAC, ou encore Levi's.

Le centre, qui est désormais le plus grand de l'île de La Réunion devant celui de Sainte-Marie, également propriété de Mercialys, connaît un succès marqué, avec 143 000 visiteurs la semaine de son inauguration et une fréquentation cumulée sur novembre et décembre 2018 de plus de 820 000 visiteurs, malgré des perturbations très significatives liées aux mouvements sociaux. Localisé dans un bassin de vie de 400 000 habitants, ces chiffres de fréquentation reflètent bien la dimension régionale et la puissance d'attraction de ce site leader dans l'Océan indien.

Mercialys a par ailleurs livré **3 projets de transformation de grandes surfaces alimentaires** représentant 0,4 million d'euros de loyers additionnels en base annualisée pour un rendement sur coût des travaux de 6,1 %. 4 220 m² de surface ont été retravaillés, afin de permettre l'installation de 3 nouvelles moyennes surfaces dans 3 centres commerciaux différents, venant compléter leur mix marchand et asseoir leur particularisme au sein de leur zone de chalandise.

L'enseigne Action a ainsi ouvert à Annecy, permettant notamment de capter le potentiel marchand des développements immobiliers résidentiels à proximité du site en proposant des produits accessibles aux primo-accédants. La Fnac installe son second magasin en Franche-Comté sur le site de Mercialys à Besançon. New Yorker enfin inaugure son premier magasin à Brest sur le site de Mercialys, complétant parfaitement l'offre commerciale de ce centre fortement fréquenté par les 18-35 ans.

## 1.1.4 33,7 millions d'euros acte en main de cessions en 2018 et février 2019. Mercialys vise à concentrer encore son patrimoine

Mercialys a finalisé la cession de 3 centres commerciaux en 2018 et février 2019.

La vente du site de Saint-Paul à La Réunion a été conclue en juin 2018 **pour un montant acte en main de 14,6 millions d'euros**, engendrant une plus-value de 3,3 millions d'euros.

La cession du site de Lannion pour un **montant acte en main de 12,0 millions d'euros** en décembre 2018, engendrant une plus-value de 3,0 millions d'euros, et celle du site de Gap en février 2019 pour un **montant acte en main de 7,1 millions d'euros**, poursuivent la stratégie de rotation d'actifs de Mercialys, avec notamment des cessions de centres bien ancrés dans leur tissu local mais de taille jugée limitée par rapport aux critères de la Société.

Ces arbitrages, réalisés sur des valeurs légèrement supérieures aux expertises, contribuent au financement du portefeuille de projets de la Société.

Forte de 8 ans de succès d'arbitrage d'actifs, Mercialys entend, dans un contexte de polarisation croissante des actifs commerciaux, poursuivre cette stratégie de rotation et a identifié environ 200 millions d'euros d'actifs droits inclus susceptibles d'être cédés à terme, soit environ 5 % de la valeur du portefeuille à fin décembre 2018.

## 1.1.5 Revue du portefeuille de projets de développement et accent mis sur la sélectivité des investissements en 2019

L'appétence des investisseurs pour les actifs immobiliers de commerce a diminué en 2018, se reflétant sur les délais de cession. Dans ce contexte, et afin de préserver ses grands équilibres financiers, Mercialys a revu en profondeur son portefeuille de projets, en fonction du dynamisme des zones de chalandise correspondantes et de leur profitabilité.

À fin décembre 2018, le portefeuille de projets de la Société s'établit désormais à **568 millions d'euros** à horizon 2025, en baisse de 257 millions d'euros par rapport au 30 juin 2018. Cette variation reflète la livraison des projets 2018 pour 79,5 millions d'euros ainsi que le recentrage sur des projets aux rendements attendus plus élevés et offrant un profil de risque maîtrisé. Les loyers additionnels potentiels totaux ressortent désormais à **32,9 millions d'euros** (1) pour un taux de rendement moyen fortement relutif de **6,9 %** (1).

Mercialys s'inscrit dans une dynamique de développement créatrice de valeur actionnariale et de maintien de ses équilibres bilanciels. À ce titre, il a été décidé de **limiter à ce stade le montant des projets en 2019 à 12,1 millions d'euros**, correspondant aux projets d'ores et déjà engagés sur le site du Port à La Réunion, nommément le développement des villages de restauration intérieurs et extérieurs et du *retail park*.

**23,9 millions d'euros de projets complémentaires** portant sur le site d'Aix-Marseille Plan de Campagne et correspondant à la transformation de grandes surfaces alimentaires et à la première phase de l'extension du centre pourront être rapidement mis en œuvre, en fonction de l'évolution des cessions d'actifs dans les mois à venir.

Le portefeuille de projets de Mercialys reste **très profond et flexible**, avec des projets portant sur 30 des 55 (2) centres commerciaux et sites de centre-ville détenus à fin 2018 par la Société et une véritable capacité à accélérer ou ralentir chacun d'entre eux suivant la dynamique des besoins au sein de leur zone de chalandise.

| *(en millions d'euros)* | Investissement total | Investissement restant à engager | Loyers nets prévisionnels | Rendement net cible | Date de livraison |
|---|---|---|---|---|---|
| **Projets engagés** | **12,1** | **11,7** | **0,9** | **7,1 %** | **2019** |
| **Le Port** | **12,1** | **11,7** | **0,9** | **7,1 %** | **2019** |
| Village de restauration | 0,8 | 0,4 | - | - | - |
| *Retail Park* | 11,3 | 11,3 | - | - | - |
| **Projets maîtrisés** | **207,3** | **207,0** | **10,4(1)** | **6,7 %(1)** | **2020/2022** |
| **Restructurations et requalifications** | **66,2** | **65,9** | **4,4** | **6,7 %** | **2020/2021** |
| dont Aix-Marseille Plan de Campagne (transf.) | 10,4 | 10,4 | - | - | - |
| **Extensions et *retail parks*** | **88,9** | **88,9** | **6,0** | **6,7 %** | **2020/2022** |
| dont Aix-Marseille Plan de Campagne (ext. phase 1) | 13,5 | 13,5 | - | - | - |
| **Projets mixtes de centre-ville** | **52,2** | **52,2** | **na** | **na** | **2021/2022** |
| **Projets identifiés** | **348,3** | **348,2** | **21,6(1)** | **7,0 %(1)** | **2022/2025** |
| **TOTAL PROJETS** | **567,7** | **566,9** | **32,9(1)** | **6,9 %(1)** | **2019/2025** |

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

*(1) Hors impact des projets mixtes de centre-ville pour 85 millions d'euros d'investissements, pouvant également générer des marges de promotion immobilière.*
*(2) 54 pro forma de la cession du site de Gap conclue en février 2019 , auxquels s'ajoutent 6 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 24,7 millions d'euros.*

## 1.1.6 L'actif net réévalué triple net (format EPRA) en hausse de + 2,9 % sur 12 mois

La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à **3 780,2 millions d'euros**, droits inclus, en hausse de + 1,2 % sur 12 mois et en légère baisse de - 0,4 % sur 6 mois. À périmètre constant [(1)] la valeur du patrimoine de Mercialys augmente de + 0,4 % sur 12 mois et recule de - 1,0 % sur 6 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 3 556,9 millions d'euros, évoluant elle aussi de + 1,2 % sur 12 mois et - 0,4 % sur 6 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin 2018 est constitué essentiellement de **55 [(1)] centres commerciaux et sites de centre-ville**, dont 45 % de grands centres régionaux et commerciaux et 55 % 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 17 000 m² à fin 2018 [(2)], contre 7 400 m² en 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 74 millions d'euros droits inclus [(3)], contre 26,9 millions d'euros en 2010.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à **5,10 %** au 31 décembre 2018, contre un taux de 5,07 % au 30 juin 2018 et de 5,13 % au 31 décembre 2017. La compression de - 3 pb du taux de rendement entre 2017 et 2018 tient essentiellement aux variations de périmètre (acquisition de l'extension du Port et cession des galeries de Saint-Paul et de Lannion) et à la contribution positive des investissements décaissés sur la période (requalification de surfaces d'hypermarchés et règlements résiduels sur les restructurations ouvertes fin 2017 notamment), qui augmentent la valeur des actifs en restructuration sans incidence sur les loyers, abaissant ainsi mécaniquement le taux facial.

À périmètre constant et hors effet des investissements, une remontée des taux d'expertise sur certaines catégories d'actifs a eu un effet global de + 8 pb sur le taux moyen du portefeuille. Cette évolution a entraîné une baisse de la valeur du patrimoine de - 51 millions d'euros hors droits, reflétée dans la variation de l'actif net réévalué tel que détaillée ci-dessous.

**L'actif net réévalué triple net (format EPRA) est en hausse de + 2,9 %** sur 12 mois à 21,14 euros par action. Cette variation de + 0,60 euro/action sur un an résulte des impacts suivants :

- versement de dividendes : - 1,18 euro ;
- résultat des opérations : + 1,25 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) : + 0,06 euro, dont un effet taux pour - 0,55 euro, un effet loyers pour + 0,51 euro et d'autres effets pour + 0,11 euro ;
- variation de la juste valeur de la dette à faux fixe : + 0,63 euro ;
- variation de la juste valeur des dérivés et autres éléments : - 0,16 euro.

À noter que l'ANR triple net EPRA à fin 2018 ressort à un niveau supérieur à l'ANR simple net EPRA, qui s'établit pour sa part à 20,86 euros par action, stable vs fin 2017. Cet écart est lié à l'évolution de la juste valeur de la dette à taux fixe, traduisant une valeur de marché de cette dette inférieure à son nominal.

## 1.1.7 Une structure financière optimisée, avec un coût de financement compétitif

Mercialys a finalisé en février 2018 le refinancement anticipé de l'émission obligataire de 479,7 millions d'euros arrivant à échéance en mars 2019, en émettant une nouvelle obligation de 300 millions d'euros à 8 ans et portant un coupon très favorable de 1,80 %. Ce refinancement a engendré sur l'année 2018, en intégrant le coût du placement privé de 150 millions d'euros émis en novembre 2017 et après prise en compte des couvertures, un coût de portage de 4,1 millions d'euros. Cet impact négatif sur le FFO sera neutralisé après le remboursement de cette souche.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** pour l'année 2018 s'établit à 1,8 %, en baisse par rapport au niveau constaté sur l'année 2017 (1,9 %).

La **maturité moyenne de la dette tirée** ressort à 3,7 ans au 31 décembre 2018. Retraitée de l'impact négatif de l'obligation arrivant à échéance en mars 2019, celle-ci s'établit à 4,8 ans.

La structure financière de Mercialys demeure très solide. Le ratio de **LTV hors droits [(4)]** s'établit à **40,8 %** au 31 décembre 2018. Le ratio d'**ICR** [(5)] s'élève à **5,0x** au 31 décembre 2018, contre 5,2x au 31 décembre 2017. L'évolution de cet indicateur reflète le coût de portage relatif au refinancement anticipé de l'obligation à maturité mars 2019.

Mercialys maintiendra un profil financier solide à moyen terme.

*(1) Sites constants en surface.*
*(2) 17 200m² pro forma de la cession du site de Gap conclue en février 2019.*
*(3) 75 millions d'euros pro forma de la cession du site de Gap conclue en février 2019.*
*(4) LTV (Loan To Value) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 2018 soit 64,4 millions d'euros, vs 67,2 millions d'euros au titre de 2017), la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.*
*(5) ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA/Coût de l'endettement financier net.*

# 1.2 Rapport financier

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union qui sont applicables au 31 décembre 2018. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante (https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr).

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

## 1.2.1 États financiers

### 1.2.1.1 Compte de résultat consolidé

| *(en milliers d'euros)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| **Revenus locatifs** | **187 287** | **185 318** |
| Impôt foncier non récupéré | (860) | (1 248) |
| Charges locatives non récupérées | (4 141) | (4 656) |
| Charges sur immeubles | (6 920) | (7 227) |
| **Loyers nets** | **175 367** | **172 188** |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités | 3 076 | 4 066 |
| Autres produits | 285 | 277 |
| Autres charges | (8 335) | (9 065) |
| Charges de personnel | (12 581) | (12 398) |
| Dotations aux amortissements | (37 016) | (34 822) |
| Reprises/(Dotations) aux provisions | (1 481) | (1 528) |
| Autres produits opérationnels | 30 481 | 178 364 |
| Autres charges opérationnelles | (25 610) | (172 005) |
| **Résultat opérationnel** | **124 186** | **125 077** |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | 430 | 156 |
| Coût de l'endettement financier brut | (31 697) | (30 219) |
| **(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette** | **(31 267)** | **(30 063)** |
| Autres produits financiers | 285 | 254 |
| Autres charges financières | (2 195) | (2 173) |
| **Résultat financier** | **(33 177)** | **(31 982)** |
| Impôt | (2 402) | (645) |
| Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises | 1 012 | 2 540 |
| **RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ** | **89 619** | **94 991** |
| dont intérêts ne donnant pas le contrôle | 8 768 | 8 324 |
| dont part du Groupe | 80 851 | 86 666 |
| **Résultat par action** (1) | | |
| Résultat net, part du Groupe (en euro) | 0,88 | 0,94 |
| Résultat net dilué, part du Groupe (en euro) | 0,88 | 0,94 |

*(1) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres.*
*Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2018 = 91 733 866 actions.*
*Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2018 = 91 733 866 actions.*

## 1.2.1.2 Bilan consolidé

### Actifs

| *(en milliers d'euros)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| Immobilisations incorporelles | 2 710 | 2 486 |
| Immobilisations corporelles | 8 | 10 |
| Immeubles de placement | 2 322 755 | 2 305 414 |
| Participations dans les entreprises associées | 35 160 | 38 445 |
| Autres actifs non courants | 46 773 | 37 529 |
| Actifs d'impôts différés | 1 727 | 319 |
| **Actifs non courants** | **2 409 134** | **2 384 203** |
| Créances clients | 22 341 | 15 839 |
| Autres actifs courants | 49 448 | 59 713 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 377 106 | 196 913 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 3 753 | 113 |
| **Actifs courants** | **452 648** | **272 578** |
| **TOTAL ACTIFS** | **2 861 781** | **2 656 781** |

### Capitaux propres et passifs

| *(en milliers d'euros)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| Capital social | 92 049 | 92 049 |
| Primes, titres auto-détenus et autres réserves | 587 551 | 626 468 |
| Capitaux propres part du Groupe | 679 601 | 718 517 |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle | 199 944 | 202 023 |
| **Capitaux propres** | **879 545** | **920 540** |
| Provisions non courantes | 1 063 | 857 |
| Dettes financières non courantes | 1 208 999 | 1 377 454 |
| Dépôts et cautionnements | 22 081 | 22 694 |
| Autres dettes non courantes | 3 580 | - |
| Passifs d'impôts différés | - | 578 |
| **Passifs non courants** | **1 235 723** | **1 401 583** |
| Dettes fournisseurs | 14 769 | 12 516 |
| Dettes financières courantes | 690 939 | 281 396 |
| Provisions courantes | 7 538 | 6 265 |
| Autres dettes courantes | 33 218 | 34 432 |
| Dettes d'impôt exigible courant | 49 | 49 |
| **Passifs courants** | **746 513** | **334 658** |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS** | **2 861 781** | **2 656 781** |

## 1.2.1.3 Tableau consolidé des flux de trésorerie

| *(en milliers d'euros)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| Résultat net, part du Groupe | 80 851 | 86 666 |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle | 8 768 | 8 324 |
| **Résultat net de l'ensemble consolidé** | **89 619** | **94 991** |
| Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises | 41 507 | 43 590 |
| Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés | 235 | 421 |
| Autres charges/(Produits) calculés [1] | (1 964) | (1 775) |
| Quote-part de résultat des entreprises associées | (1 012) | (2 540) |
| Dividendes reçus des entreprises associées | 4 397 | 2 625 |
| Résultat sur cessions d'actifs | (8 119) | (14 965) |
| **Capacité d'Autofinancement (CAF)** | **124 663** | **122 346** |
| Coût/(Produit) de l'endettement financier net | 31 268 | 30 063 |
| Charge d'impôt (y compris différé) | 2 402 | 645 |
| **CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt** | **158 333** | **153 055** |
| Impôts perçus/(versés) | (305) | (2 547) |
| Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [2] | 8 729 | 13 491 |
| Variation des dépôts et cautionnements | (612) | 48 |
| **Flux nets de trésorerie générés par l'activité** | **166 144** | **164 046** |
| Décaissements liés aux acquisitions : | | |
| • d'immeubles de placement et autres immobilisations | (79 294) | (102 808) |
| • d'actifs financiers non courants | (221) | - |
| Encaissements liés aux cessions : | | |
| • d'immeubles de placement et autres immobilisations [3] | 27 890 | 164 173 |
| • d'actifs financiers non courants | - | - |
| Investissements dans des entreprises associées [4] | (975) | (26 956) |
| Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle | (44) | - |
| Incidence des variations de périmètre en lien avec des entreprises associées | - | - |
| Variation des prêts et avances consentis [7] | (7 826) | (23) |
| **Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement** | **(60 470)** | **34 386** |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | (62 403) | (57 829) |
| Acompte sur dividendes | (45 805) | (37 637) |
| Dividendes versés aux intérêts ne donnant pas le contrôle | (10 844) | (11 468) |
| Autres opérations avec les actionnaires [5] | - | (1 260) |
| Variations des actions propres | (3 510) | (1 100) |
| Augmentation des emprunts et dettes financières [6] | 1 080 043 | 1 281 260 |
| Diminution des emprunts et dettes financières [6] | (857 000) | (1 164 500) |
| Intérêts financiers nets perçus | 31 140 | 29 997 |
| Intérêts financiers nets versés | (56 715) | (54 724) |
| **Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement** | **74 904** | **(17 260)** |
| **VARIATION DE TRÉSORERIE** | **180 577** | **181 171** |
| Trésorerie nette d'ouverture | 196 469 | 15 298 |
| Trésorerie nette de clôture | 377 046 | 196 469 |
| • dont Trésorerie et équivalents de trésorerie | 377 106 | 196 913 |
| • dont Concours bancaires | (60) | (444) |

| *(en milliers d'euros)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| *(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :* | | |
| *la désactualisation des baux à construction* | *(444)* | *(546)* |
| *les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail* | *(1 980)* | *(1 720)* |
| *l'étalement des frais financiers* | *402* | *399* |
| *les intérêts sur prêts non cash* | *(50)* | *-* |
| *(2) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :* | | |
| *créances clients* | *(7 076)* | *13 935* |
| *dettes fournisseurs* | *2 228* | *(7 046)* |
| *autres créances et dettes* | *13 577* | *6 602* |
| | *8 729* | *13 491* |

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

*En 2017, les encaissements liés aux cessions étaient essentiellement composés des cinq galeries de services cédées au groupe Casino pour 36,0 millions d'euros, de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet cédé au groupe Casino pour 30,6 millions d'euros, du site de Poitiers Beaulieu pour 69,7 millions d'euros, du site de Fontaine-Lès-Dijon pour 24,9 millions d'euros et du site de Rennes Saint Grégoire pour 2,3 millions d'euros. Ces montants étaient nets de frais.*

*(4) Mercialys a participé au cours du premier semestre 2018 à une augmentation de capital de la SCI AMR pour 975 milliers d'euros.*

*En décembre 2017, La Diane avait racheté au groupe Casino les titres de la société Sacré-Cœur portant le projet du Port à la Réunion pour 15,7 millions d'euros et le compte courant d'associé pour 11,2 millions d'euros.*

*(5) En décembre 2017, Mercialys avait acquis l'intégralité des titres de participation détenus par le minoritaire de la SCI Kerbernard pour un montant de 1,3 million d'euros.*

*(6) En 2018 et 2017, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent aux souscriptions et remboursements de 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 en 2017.*

*(7) Mercialys a octroyé un prêt complémentaire à la SCI Rennes Anglet pour 7,8 millions d'euros.*

## 1.2.2 Principaux faits marquants 2018

### Émission d'une souche obligataire

Mercialys a émis en février 2018 une nouvelle souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros à maturité février 2026. Cette souche porte un coupon de 1,80 %.

### Cession du site de Saint-Paul

En juin 2018, Mercialys a cédé le site de Saint-Paul à La Réunion pour un montant de 14 millions d'euros hors droits, engendrant une plus-value de 3,3 millions d'euros.

### Livraison du projet d'extension du centre commercial du Port

En novembre 2018, Mercialys a inauguré l'extension de son centre commercial Cap Sacré-Cœur, situé dans la commune du Port à La Réunion. Ce projet, porté par la société Sacré-Cœur, a intégré la création d'une extension de 9 200 m² accueillant 45 nouvelles boutiques et une rénovation complète de la partie déjà existante.

### Cession du site de Lannion

En décembre 2018, Mercialys a cédé le site de Lannion pour un montant de 11,2 millions d'euros hors droits, engendrant une plus-value de 3,0 millions d'euros.

## 1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année

| | 31/12/2018 |
|---|---|
| Croissance organique des loyers facturés | + 2,5 % |
| EBITDA (1) | 157,8 M€ |
| *EBITDA/revenus locatifs* | *84,3 %* |
| Résultat des opérations (FFO) | 115,1 M€ |
| Résultat des opérations (FFO (2)) / action | 1,25 euro |
| Juste valeur du portefeuille (droits inclus) | 3 780,2 M€ |
| *Variation vs 31/12/2017 (périmètre total)* | *+ 1,2 %* |
| *Variation vs 31/12/2017 (hors impact des cessions réalisées en 2017 et 2018)* | *+ 0,4 %* |
| Actif net réévalué triple net EPRA/action | 21,14 euros |
| *Variation vs 31/12/2017* | *+ 2,9 %* |
| *Loan To Value* (LTV) – hors droits | 40,8 % |

*(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 de + 10,1 % (1) sur l'exercice.

L'**échéancier des baux** est détaillé dans le tableau ci-dessous. Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2018 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.

| | Nombre de baux | LMG* + variable annuels (en millions d'euros) | Part des baux échus (% LMG + variable annuels) |
|---|---|---|---|
| Échus au 31/12/2018 | 374 | 17,0 | 9,3 % |
| 2019 | 139 | 6,6 | 3,6 % |
| 2020 | 185 | 13,0 | 7,1 % |
| 2021 | 159 | 9,2 | 5,1 % |
| 2022 | 167 | 10,6 | 5,8 % |
| 2023 | 119 | 8,5 | 4,7 % |
| 2024 | 155 | 10,4 | 5,7 % |
| 2025 | 143 | 9,3 | 5,1 % |
| 2026 | 243 | 25,9 | 14,2 % |
| 2027 et au-delà | 483 | 71,6 | 39,3 % |
| **TOTAL** | **2 167** | **182,1** | **100,0 %** |

* *LMG = Loyer Minimum Garanti.*

Le **taux de recouvrement** sur 12 mois à fin décembre 2018 reste élevé à 96,7 %, en léger recul par rapport au 30 juin 2018 (97,1 %) et au 31 décembre 2017 (97,0 %). Cette évolution est essentiellement due à un litige avec un locataire concernant une refacturation non récurrente de travaux.

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 2018, stable par rapport au 30 juin 2018 et au 31 décembre 2017. Le taux de vacance total (3) s'élève, lui, à 3,0 % au 31 décembre 2018, en amélioration par rapport au 30 juin 2018 et au 31 décembre 2017 (3,4 %).

*(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 10,5 %, stable par rapport au 30 juin 2018 et en légère progression par rapport au 31 décembre 2017 (10,3 %). 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 (2,9 %) aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

Le poids du groupe Casino dans les loyers totaux représente 28,7 % au 31 décembre 2018, en baisse par rapport au 30 juin 2018 (29,4 %) et au 31 décembre 2017 (28,9 %). Cette évolution est due à la croissance globale des loyers.

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

| | Baux 31/12/2018 (en nombre) | LMG * + variable annuels 31/12/2018 (en millions d'euros) | 31/12/2018 (en %) | 31/12/2017 (en %) |
|---|---|---|---|---|
| Enseignes nationales et internationales | 1 498 | 109,4 | 60,1 % | 58,4 % |
| Enseignes locales | 599 | 20,4 | 11,2 % | 12,7 % |
| Cafétérias Casino/Restauration | 6 | 1,1 | 0,6 % | 0,6 % |
| Monoprix | 8 | 11,6 | 6,4 % | 6,4 % |
| Géant Casino et autres entités | 56 | 39,7 | 21,8 % | 21,9 % |
| **TOTAL** | **2 167** | **182,1** | **100,0 %** | **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 :

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| Restauration | 7,4 % | 7,3 % |
| Santé et beauté | 10,6 % | 10,3 % |
| Culture, cadeaux et sport | 13,4 % | 13,2 % |
| Équipement de la personne | 31,5 % | 31,7 % |
| Équipement du ménage | 6,8 % | 7,2 % |
| Grandes surfaces alimentaires | 27,5 % | 27,6 % |
| Services | 2,7 % | 2,6 % |
| **TOTAL** | **100,0 %** | **100,0 %** |

La **structure des loyers** au 31 décembre 2018 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable :

| | Nombre de baux | En millions d'euros | 31/12/2018 (en %) | 31/12/2017 (en %) |
|---|---|---|---|---|
| Baux avec clause variable | 1 283 | 99,1 | 54 % | 54 % |
| • dont Loyer Minimum Garanti | | 94,2 | 52 % | 51 % |
| • dont Loyer Variable | | 4,9 | 3 % | 4 % |
| Baux sans clause variable | 884 | 83,0 | 46 % | 46 % |
| **TOTAL** | **2 167** | **182,1** | **100 %** | **100 %** |

La structure des loyers au 31 décembre 2018 présente également une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) :

| | Nombre de baux | En millions d'euros | 31/12/2018 (en %) | 31/12/2017 (en %) |
|---|---|---|---|---|
| Baux indexés à l'ILC | 1 693 | 164,7 | 93 % | 91 % |
| Baux indexés à l'ICC | 241 | 10,6 | 6 % | 7 % |
| Baux indexés à l'ILAT ou non révisables | 233 | 2,0 | 1 % | 2 % |
| **TOTAL** | **2 167** | **177,3** | **100 %** | **100 %** |

*(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.*

# 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)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 | % var |
|---|---|---|---|
| Loyers facturés | 185 213 | 183 514 | + 0,9 % |
| Droit d'entrée | 2 074 | 1 805 | + 14,9 % |
| **Revenus locatifs** | **187 287** | **185 318** | **+ 1,1 %** |
| Charges locatives et impôt foncier non refacturables | (5 000) | (5 904) | - 15,3 % |
| Charges sur immeubles | (6 920) | (7 227) | - 4,2 % |
| **Loyers nets** | **175 367** | **172 188** | **+ 1,8 %** |

L'évolution des loyers facturés de **+ 0,9 point** résulte des éléments suivants :

- une croissance organique des loyers facturés soutenue [1] : **+ 3,7 points**, soit + 6,9 millions d'euros ;
- les acquisitions réalisées en 2018 : **+ 0,3 point**, soit + 0,6 million d'euros ;
- l'effet des cessions d'actifs réalisées en 2017 et 2018 : **- 2,0 points**, soit - 3,7 millions d'euros ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours : **- 1,1 point**, soit - 2,1 millions d'euros.

À périmètre constant, les loyers facturés progressent de + 3,7 points, dont notamment :

- **+ 1,2 point** au titre de l'indexation [2] ;
- **+ 2,5 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 + 10,1 % [3] sur l'exercice.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspécialisation** [4] perçus sur la période s'élèvent à **5,4 millions d'euros** contre 1,5 million d'euros au 31 décembre 2017, et se décomposent comme suit :

- 5,3 millions d'euros de droits d'entrée liés à l'activité de recommercialisation (vs. 1,5 million d'euros en 2017), dont 4,5 millions d'euros perçus sur le site du Port à La Réunion, qui a fait l'objet d'un projet d'extension significatif livré en novembre 2018 ;
- un montant non significatif d'indemnités de déspécialisation, à l'instar de 2017.

Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés en 2018 s'établissent à 2,1 millions d'euros contre 1,8 million d'euros en 2017.

Les **revenus locatifs** s'élèvent à **187,3 millions d'euros** au 31 décembre 2018, en hausse de + 1,1 % par rapport à fin 2017.

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

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 11,9 millions d'euros pour l'année 2018 contre 13,1 millions d'euros pour l'année 2017. Le ratio charges sur immeubles non récupérées/loyers facturés s'élève ainsi à 6,4 % au 31 décembre 2018 contre 7,2 % au 31 décembre 2017.

Au travers de la hausse des loyers facturés, de la croissance des droits d'entrée, et de l'optimisation des charges non récupérées, les loyers nets sont en progression de + 1,8 % par rapport au 31 décembre 2017, à 175,4 millions d'euros.

## 1.2.5.2 Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

| *(en milliers d'euros)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 | % var |
|---|---|---|---|
| **Loyers nets** | **175 367** | **172 188** | **+ 1,8 %** |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités | 3 076 | 4 066 | - 24,4 % |
| Autres produits et charges | (8 050) | (8 788) | - 8,4 % |
| Charges de personnel | (12 581) | (12 398) | + 1,5 % |
| **EBITDA** | **157 812** | **155 069** | **+ 1,8 %** |
| % revenus locatifs | 84,3 % | 83,7 % | na |

*(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 2018 correspond, dans la grande majorité des baux à la variation de l'indice ILC, comprise entre les deuxièmes trimestres 2016 et 2017 (+ 1,5 %) ainsi que les troisièmes trimestres 2016 et 2017 (+ 2,0 %).*
*(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 **revenus de gestion, d'administration et d'autres activités** comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le groupe Casino, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place.

Les honoraires facturés en 2018 s'établissent à 3,1 millions d'euros contre 4,1 millions d'euros facturés en 2017. L'exercice 2017 avait bénéficié d'une facturation d'honoraires ponctuelle au titre de la licence sur la marque G La Galerie pour 0,8 million d'euros.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée en 2018.

Les **autres produits courants** de 0,3 million d'euros comptabilisés en 2018, stable par rapport à 2017, intègrent des dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment en 2011. Cet OPCI est détenu à 80 % par Union Investment et 20 % par Mercialys et est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'asset management et de la commercialisation. Ces dividendes, s'apparentant à des revenus locatifs nets, sont comptabilisés en résultat opérationnel.

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

Au cours de l'exercice 2018, ces charges se sont élevées à 8,3 millions d'euros contre 9,1 millions d'euros en 2017. Cette évolution traduit notamment les efforts de maîtrise des coûts de structure menés par la Société.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 12,6 millions d'euros en 2018, un montant comparable à la charge constatée en 2017 (12,4 millions d'euros).

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

En conséquence de ce qui précède, **le résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA [(1)])** 2018 s'élève à 157,8 millions d'euros contre 155,1 millions d'euros en 2017, en hausse de + 1,8 %. Le ratio EBITDA/revenus locatifs s'établit à 84,3 % au 31 décembre 2018 (contre 83,7 % à fin 2017).

### 1.2.5.3 Résultat financier

Mercialys a finalisé en 2018 le **refinancement anticipé** de l'obligation de 479,7 millions d'euros qui sera remboursée à son échéance en mars 2019 et porte un coupon de 4,125 %. En effet, en février dernier, la Société a placé avec succès une émission obligataire d'un montant de 300 millions d'euros de maturité février 2026 et portant un coupon de 1,80 %. Cette opération a fait suite à l'émission d'un placement privé obligataire de 150 millions d'euros de maturité novembre 2027, réalisée en novembre 2017 et portant un coupon de 2,0 %.

Ces nouvelles lignes de financement, levées dans des conditions très favorables, contribuent à allonger la maturité moyenne de la dette et à abaisser très significativement le coût de financement de Mercialys à partir de mars 2019. Après la mise en place d'instrument de couvertures, l'impact sur le Résultat des opérations (FFO) 2018 du coût de portage de ces nouveaux financements s'est élevé à 4,1 millions d'euros, en ligne avec l'estimation de la Société revue en juillet 2018. À la suite du remboursement de l'obligation de 479,7 millions d'euros en mars 2019, Mercialys bénéficiera, toutes choses égales par ailleurs, d'un recul sensible de ses frais financiers, qui se poursuivra, en année pleine, en 2020.

Le **résultat financier** s'établit à 33,2 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 32,0 millions d'euros au 31 décembre 2017. Retraité de l'impact des éléments non récurrents (inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire) qui représentent une charge de 0,4 million d'euros (vs. une charge cumulée de 1,6 million d'euros à fin décembre 2017), le résultat financier ressort à 32,8 millions d'euros, contre 30,4 millions d'euros à fin décembre 2017.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** au 31 décembre 2018 ressort à 1,8 %, stable par rapport au 1er semestre 2018 et en léger recul par rapport à l'année 2017 (1,9 %).

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

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

| *(en milliers d'euros)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 | % var |
|---|---|---|---|
| **Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)** | **430** | **156** | **ns** |
| Coût de la dette mise en place (b) | (43 937) | (36 909) | + 19,0 % |
| Impact des instruments de couverture (c) | 12 239 | 6 690 | + 82,9 % |
| Coût des crédits-baux immobiliers (d) | 0 | 0 | na |
| **Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels** | **(31 697)** | **(30 219)** | **+ 4,9 %** |
| 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)** | **(31 697)** | **(30 219)** | **+ 4,9 %** |
| **Coût de l'endettement financier net (g) = (a) + (f)** | **(31 267)** | **(30 063)** | **+ 4,0 %** |
| Coût du Revolving Credit Facility et des prêts bilatéraux (non tirés) (h) | (2 154) | (2 150) | + 0,2 % |
| Autres charges financières (i) | (41) | (23) | + 78,3 % |
| **Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h) + (i)** | **(2 195)** | **(2 173)** | **+ 1,0 %** |
| Amortissement exceptionnel en lien avec le refinancement du RCF (k) | na | na | na |
| **Autres charges financières (l) = (j) + (k)** | **(2 195)** | **(2 173)** | **+ 1,0 %** |
| **TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (m) = (f) + (l)** | **(33 892)** | **(32 392)** | **+ 4,6 %** |
| Produits issus des participations | 0 | 0 | na |
| Autres produits financiers | 285 | 254 | + 12,2 % |
| **Autres produits financiers (n)** | **285** | **254** | **+ 12,2 %** |
| **TOTAL PRODUITS FINANCIERS (o) = (a) + (n)** | **715** | **410** | **+ 74,4 %** |
| **RÉSULTAT FINANCIER = (m) + (o)** | **(33 177)** | **(31 982)** | **+ 3,7 %** |

## 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)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 | % var |
|---|---|---|---|
| **EBITDA** | **157 812** | **155 069** | **+ 1,8 %** |
| Résultat financier (hors impact de l'inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire) | (32 790) | (30 375) | + 8,0 % |
| Reprise/(dotation) aux provisions | (1 481) | (1 528) | - 3,1 % |
| Autres produits et charges opérationnels (hors plus-value de cessions et dépréciations) | 91 | (1 057) | ns |
| Charge d'impôt | (2 402) | (645) | ns |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence (hors amortissements et dépréciations) (1) | 4 201 | 2 540 | + 65,4 % |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle (hors plus-values et amortissements) | (10 371) | (10 036) | + 3,3 % |
| **FFO** | **115 060** | **113 969** | **+ 1,0 %** |
| FFO par action | 1,25 | 1,24 | + 1,1 % |

*(1) Au titre de 2018.*

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

L'année 2018 enregistre une **charge d'impôt** de 2,4 millions d'euros principalement composée de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (2,0 millions d'euros) et de l'impôt différé (0,4 million d'euros). En 2017, ce poste avait bénéficié de la réclamation de la taxe à 3 % représentant un produit de 1,3 million d'euros.

Le montant comptabilisé au 31 décembre 2018 au titre de la **quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence (hors amortissements et dépréciations)** s'élève à 4,2 millions d'euros contre 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2017. La SCI AMR a notamment bénéficié de tendances favorables au travers d'un patrimoine complété des sites dynamiques de Niort et Albertville, et la SNC Aix2 a également enregistré une performance très satisfaisante. 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 10,4 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 10,0 millions d'euros au 31 décembre 2017. 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 115,1 millions d'euros (contre 114,0 millions d'euros pour l'exercice 2017), en hausse de + 1,0 %. Hors impact du coût de portage lié au refinancement de l'obligation à maturité 2019 après mise en place d'instruments de couverture (y compris l'effet du placement privé conclu en novembre 2017), soit 4,1 millions d'euros, le FFO progresse de + 4,5 %, soit une hausse sensiblement supérieure à l'objectif de + 2 %.

Considérant le nombre d'actions moyen (basique) à fin décembre, le FFO représente 1,25 euro par action au 31 décembre 2018, contre 1,24 euro par action au 31 décembre 2017, soit une hausse de + 1,1 %.

### B. Résultat net part du Groupe (RNPG)

| *(en milliers d'euros)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 | % var |
|---|---|---|---|
| FFO | 115 060 | 113 969 | + 1,0 % |
| Dotations aux amortissements | (37 016) | (34 822) | + 6,3 % |
| Autres produits et charges opérationnels | 4 780 | 7 416 | - 35,5 % |
| Inefficacité des couvertures/risque de défaillance bancaire | (387) | (1 607) | - 75,9 % |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle et SME : plus-values, amortissements et dépréciations | (1 585) | 1 711 | na |
| **RÉSULTAT NET PART DU GROUPE** | **80 851** | **86 667** | **- 6,7 %** |

Les **dotations aux amortissements et aux provisions** sont en nette augmentation à 37,0 millions d'euros en 2018 contre 34,8 millions d'euros en 2017, parallèlement aux investissements réalisés en 2017 et 2018.

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 30,5 millions d'euros au 31 décembre 2018. Ce montant inclut essentiellement :

- le produit de 27,2 millions d'euros lié aux cessions d'actifs réalisés sur la période ;
- des compléments de prix constatés sur des cessions antérieures à hauteur de 1,5 million d'euros ;
- des produits associés à des reprises de provisions sur actifs cédés pour 1,5 million d'euros.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 25,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 (contre 172,0 millions d'euros au 31 décembre 2017). Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2018 et frais afférents à ces cessions, soit 20,9 millions d'euros ;
- des dépréciations d'immeubles de placement pour 3,2 millions d'euros ;
- des charges relatives à des provisions pour litiges pour 1,2 million d'euros.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018 au titre de la cession des actifs sur l'année 2018 ressort à 6,3 millions d'euros (vs. 14,3 millions d'euros au titre de 2017). La plus-value sur cessions d'actifs comptabilisée dans les comptes sociaux s'élève à 8,8 millions d'euros et sera distribuable à 60 % au sens du statut SIIC.

Par ailleurs, la contribution des Sociétés Mises en Équivalence intègre un montant de dépréciations d'immeubles de placement pour 1,8 million d'euros à fin 2018.

Le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève à 80,9 millions d'euros pour 2018, contre 86,7 millions d'euros pour 2017. Cette évolution résulte principalement de l'impact plus favorable des plus-values de cessions sur le résultat 2017, ainsi qu'au coût de portage au titre du refinancement anticipé de l'obligation à maturité mars 2019.

## 1.2.5.5 Structure financière

### A. Coût et structure de la dette

Au 31 décembre 2018, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 862,7 millions d'euros et se décompose en :

- une obligation résiduelle de 479,7 millions d'euros (souche de 650 millions d'euros émise en mars 2012, partiellement rachetée en décembre 2014) rémunérée à un coupon fixe de 4,125 %, arrivant à échéance en mars 2019 ;
- 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 ;
- 183 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen légèrement négatif.

La **dette financière nette** s'établit à 1 478,2 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 1 427,0 millions d'euros au 31 décembre 2017.

La **trésorerie** du Groupe s'élève à 377,0 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 196,5 millions d'euros au 31 décembre 2017. 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 : + 166,1 millions d'euros ;

- les encaissements/décaissements liés aux cessions/acquisitions d'actifs réalisées en 2018 : - 60,5 millions d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires et aux minoritaires : - 119,1 millions d'euros ;
- la levée d'un nouvel emprunt obligataire nette de la diminution de l'encours de billets de trésorerie : + 223,0 millions d'euros ;
- les intérêts nets versés : - 25,6 millions d'euros.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** ressort à 1,8 % stable par rapport au 1er semestre 2018 et en légère baisse par rapport à l'année 2017 (1,9 %).

Compte tenu de la politique de couverture de taux en place, la **structure de la dette** de Mercialys au 31 décembre 2018 se décompose comme suit : 63 % de dette à taux fixe et 37 % de dette à taux variable, quasiment inchangée par rapport à fin 2017 (respectivement 65 % et 35 %).

## B. Liquidité et maturité de la dette

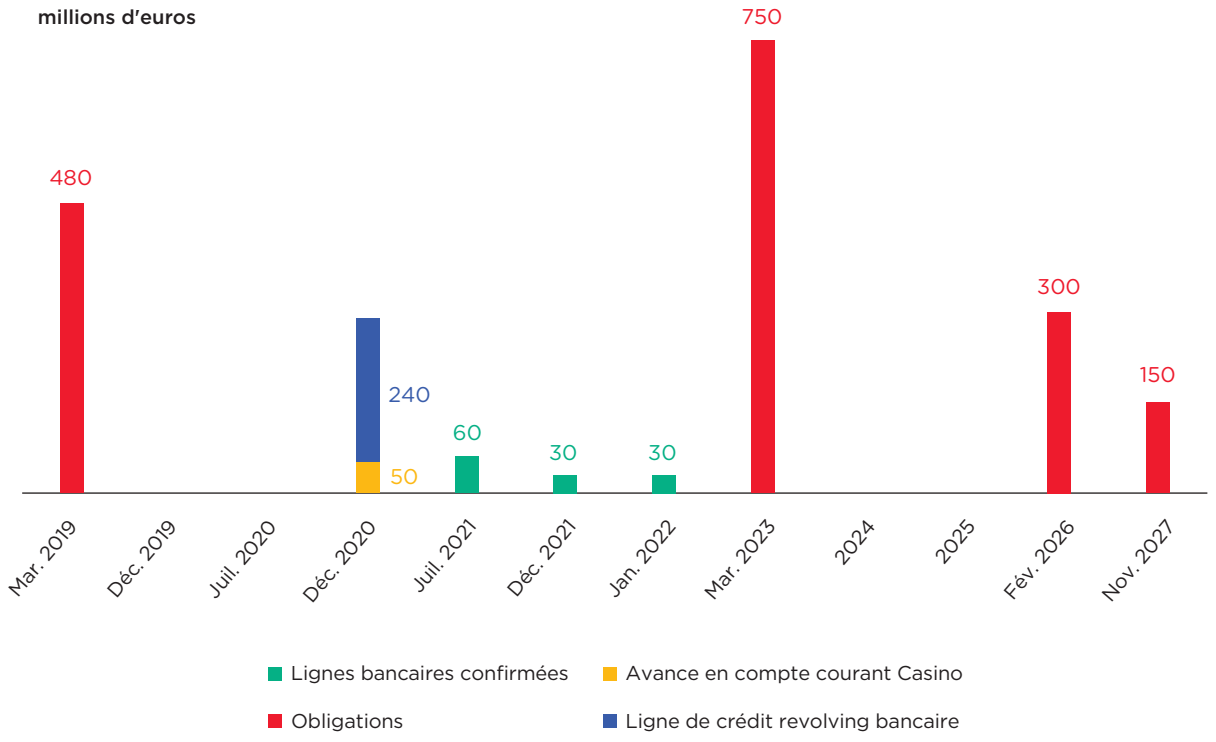
La **maturité moyenne de la dette tirée** s'élève à 3,7 ans au 31 décembre 2018, stable par rapport au 31 décembre 2017, bénéficiant de l'émission en février 2018 d'une souche obligataire de 300 millions d'euros à échéance février 2026. L'obligation d'un montant résiduel de 479,7 millions d'euros à maturité mars 2019 pèse significativement sur cette maturité.

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 240 millions d'euros à échéance décembre 2020. La marge sur EURIBOR est de 115 pb ; lorsqu'elle n'est pas tirée, cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 0,46 % (pour une notation BBB) ;
- quatre lignes bancaires confirmées pour un montant total de 120 millions d'euros, de maturité comprise entre juillet 2021 et janvier 2022. La marge sur EURIBOR est inférieure à 100 pb (pour une notation BBB) ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros, à échéance au 31 décembre 2020, dont le coût varie entre 40 et 95 pb au-dessus de l'EURIBOR.

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 183 millions d'euros (encours au 31 décembre 2018).

Le graphique ci-dessous présente **l'échéancier de la dette obligataire** du Groupe au 31 décembre 2018 et les ressources financières non tirées (hors billets de trésorerie) :




À noter que les renouvellements de l'avance en compte courant de 50 millions d'euros avec Casino et de la ligne bilatérale à échéance décembre 2021 ont été finalisés en janvier 2019.

### C. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2018 satisfait l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Ainsi, le ratio d'endettement (**LTV : *Loan To Value***) s'établit à 40,8 % (vs. 39,9 % à fin 2017), bien en dessous du covenant contractuel (LTV < 50 %).

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| Endettement financier net (M€) | 1 478,2 | 1 427,0 |
| Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€) (1) | 3 621,2 | 3 580,6 |
| ***LOAN TO VALUE* (LTV)** | **40,8 %** | **39,9 %** |

*(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 64,4 millions d'euros au titre de 2018 (67,2 millions d'euros en 2017), la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.*

De même, le ratio d'EBITDA/coût de l'endettement financier net (**ICR : *Interest Coverage Ratio***) s'établit à 5,0x bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2). Cet indicateur a été impacté par le coût de portage du refinancement anticipé de l'obligation à maturité mars 2019 :

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| EBITDA (M€) | 157,8 | 155,1 |
| Coût de l'endettement financier net | (31,3) | (30,1) |
| **INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)** | **5,0X** | **5,2X** |

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 31 décembre 2018 est de 3,6 Md€ (supérieure au covenant contractuel qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieure à 1 Md€) ;
- la **dette gagée** au 31 décembre 2018 est nulle (supérieur 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 11 juin 2018 la notation Mercialys à BBB (avec perspective stable).

## 1.2.5.6 Capitaux propres et actionnariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 879,5 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 920,5 millions d'euros au 31 décembre 2017.

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

- résultat de l'exercice 2018 : + 89,6 millions d'euros ;
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2017 de 0,68 euro/action et des dividendes versés aux minoritaires : - 73,2 millions d'euros ;
- mise en paiement d'un acompte sur dividende 2018 de 0,50 euro/action : - 45,8 millions d'euros ;
- opérations réalisées sur les actions propres : - 3,0 millions d'euros ;
- impact de l'application de la norme IFRS 9 au titre de la juste valeur des instruments financiers : - 2,7 millions d'euros ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : - 6,1 millions d'euros.

Le **nombre d'actions en circulation** au 31 décembre 2018 s'élève à 92 049 169, inchangé par rapport au 31 décembre 2017.

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| 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)** | **91 733 866** | **91 830 447** | **91 856 715** |
| **Nombre d'actions moyen (dilué)** | **91 733 866** | **91 830 447** | **91 856 715** |

Au 31 décembre 2018, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : groupe Casino (25,16 %), Crédit-Agricole (17,76 %), groupe Generali (8,01 %), Foncière Euris (1) (1,00 %), auto-contrôle (0,41 %), autres actionnaires (47,65 %).

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

### 1.2.5.7 Distribution

Le solde du dividende 2017 mis en paiement le 3 mai 2018 s'est élevé à 0,68 euro par action, ce qui représente un montant total de dividendes distribués de 62,4 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

Le Conseil d'administration du 25 juillet 2018 a décidé le versement d'un acompte sur dividende pour l'exercice 2018 de **0,50 euro par action** qui a été mis en paiement le 23 octobre 2018, ce qui représente un montant total d'acompte sur dividendes distribués de 45,8 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 25 avril 2019 le versement d'un dividende de **1,12 euro par action** (incluant l'acompte sur dividende de 0,50 euro par action déjà versé en octobre 2018).

Le dividende proposé progresse de + 2,8 % par rapport à 2017, offrant un rendement de 5,3 % sur l'ANR triple net EPRA de 21,14 euros par action à fin 2018 et de 9,4 % sur le cours de clôture annuel. La distribution correspond à 90 % du FFO 2018, conformément à l'objectif annoncé par Mercialys (fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2018 et dividende en hausse d'au moins + 2 % par rapport à 2017). Le détachement du coupon interviendra le 29 avril 2019, le dividende étant payé le 2 mai 2019.

Ce versement correspond à la distribution de 95 % du **résultat récurrent fiscal** hors plus-values, tel que fixé par le statut SIIC (soit 0,93 euro par action), de l'ensemble des **plus-values distribuables** au titre des cessions réalisées en 2018 (0,06 euro par action), et du complément correspondant à l'obligation de **distribution résiduelle** au titre des plus-values réalisées en 2017 (soit 0,13 euro par action).

## 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 2018.

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

Mercialys a livré et inauguré en novembre son **projet phare de l'île de La Réunion**, le centre Cap Sacré-Cœur, situé dans la commune du Port au Nord-Ouest de l'île. Ce projet, qui représente 4,6 millions d'euros de loyers additionnels en base annuelle pour un rendement de 6,2 %, est composé d'une extension de 9 200 m² accueillant 45 nouvelles boutiques et une rénovation complète de la partie déjà existante. Sa commercialisation innovante a permis d'attirer de nombreuses marques nationales et internationales non présentes localement jusqu'ici, comme la marque de prêt-à-porter turque Koton, la marque de décoration espagnole Muy Mucho, la marque américaine de cosmétique MAC, ou encore Levi's.

Le centre, qui est désormais le plus grand de l'île de La Réunion devant celui de Sainte-Marie, également propriété de Mercialys, connaît un succès marqué, avec 143 000 visiteurs la semaine de son inauguration et une fréquentation cumulée sur novembre et décembre 2018 de plus de 820 000 visiteurs, malgré des perturbations très significatives liées aux mouvements sociaux. Localisé dans un bassin de vie de 400 000 habitants, ces chiffres de fréquentation reflètent bien la dimension régionale et la puissance d'attraction de ce site leader dans l'Océan indien.

Mercialys a par ailleurs livré **3 projets de transformation de grandes surfaces alimentaires** représentant 0,4 million d'euros de loyers additionnels en base annualisée pour un rendement sur coût des travaux de 6,1 %. 4 220 m² de surface ont été retravaillés, afin de permettre l'installation de 3 nouvelles moyennes surfaces dans 3 centres commerciaux différents, venant compléter leur mix marchand et asseoir leur particularisme au sein de leur zone de chalandise.

L'enseigne Action a ainsi ouvert à Annecy, permettant notamment de capter le potentiel marchand des développements immobiliers résidentiels à proximité du site en proposant des produits accessibles aux primo-accédants. La Fnac installe son second magasin en Franche-Comté sur le site de Mercialys à Besançon. New Yorker enfin inaugure son premier magasin à Brest sur le site de Mercialys, complétant parfaitement l'offre commerciale de ce centre fortement fréquenté par les 18-35 ans.

### 1.2.6.3 Cessions

Mercialys a finalisé la cession de 3 centres commerciaux en 2018 et février 2019.

La vente du site de Saint-Paul à La Réunion a été conclue en juin 2018 **pour un montant acte en main de 14,6 millions d'euros**, engendrant une plus-value de 3,3 millions d'euros.

La cession du site de Lannion pour un **montant acte en main de 12,0 millions d'euros** en décembre 2018, engendrant une plus-value de 3,0 millions d'euros, et celle du site de Gap en février 2019 pour un **montant acte en main de 7,1 millions d'euros**, poursuivent la stratégie de rotation d'actifs de Mercialys, avec notamment des cessions de centres bien ancrés dans leur tissu local mais de taille jugée limitée par rapport aux critères de la Société.

Ces arbitrages, réalisés sur des valeurs légèrement supérieures aux expertises, contribuent au financement du portefeuille de projets de la Société.

Forte de 8 ans de succès d'arbitrage d'actifs, Mercialys entend, dans un contexte de polarisation croissante des actifs commerciaux, poursuivre cette stratégie de rotation et a identifié environ 200 millions d'euros d'actifs droits inclus susceptibles d'être cédés à terme, soit environ 5 % de la valeur du portefeuille à fin décembre 2018.

### 1.2.6.4 Expertises et variations de périmètre

Au 31 décembre 2018, BNPP Real Estate, Catella, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNPP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 39 sites au 31 décembre 2018 sur la base d'une visite in situ sur 7 de ces sites au cours du 2nd semestre 2018, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2018 pour les autres sites. Une visite in situ avait été réalisée sur 2 sites au cours du 1er semestre 2018 ;

- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 19 sites au 31 décembre 2018 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2018 ;
- Cushman & Wakefield Valuation a réalisé l'expertise de 9 actifs au 31 décembre 2018 sur la base d'une visite in situ ;
- CBRE Valuation a réalisé l'expertise d'1 actif au 31 décembre 2018 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2018 ;
- Galtier Valuation a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 2 actifs, au 31 décembre 2018 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2018.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 780,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2018 contre 3 736,7 millions d'euros au 31 décembre 2017. Hors droits, cette valeur ressort à 3 556,9 millions d'euros à fin 2018 contre 3 513,4 millions d'euros à fin 2017.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en hausse de + 1,2 % sur 12 mois (+ 0,4 % à périmètre constant [1]) et en baisse de - 0,4 % par rapport au 30 juin 2018 (- 1,0 % à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,10 % au 31 décembre 2018, contre un taux de 5,07 % au 30 juin 2018 et un taux de 5,13 % au 31 décembre 2017.

À noter que la contribution de l'activité de Commerce Éphémère à la création de valeur est significative puisqu'elle représente 178 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2018, montant stable par rapport à fin 2017, alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

| Catégorie d'actif immobilier | Taux de rendement moyen 31/12/2018 | Taux de rendement moyen 30/06/2018 | Taux de rendement moyen 31/12/2017 |
|---|---|---|---|
| Grands centres régionaux et commerciaux | 4,93 % | 4,82 % | 4,82 % |
| Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville | 5,78 % | 5,88 % | 6,13 % |
| Ensemble du portefeuille [1] | 5,10 % | 5,07 % | 5,13 % |

*(1) Incluant les autres actifs (grandes surfaces spécialisées, 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 2018, ainsi que les loyers d'expertise correspondants. À noter que le centre commercial du Port sur l'île de la Réunion a été reclassé parmi les « grands centres régionaux et commerciaux » suite à l'extension majeure réalisée en 2018.

| | Nombre d'actifs | Valeur d'expertise (hors droits) | | Valeur d'expertise (droits inclus) | | Surface locative brute | | Loyers nets potentiels d'expertise | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | au 31/12/2018 | au 31/12/2018 | | au 31/12/2018 | | au 31/12/2018 | | | |
| **Catégorie d'actif immobilier** | | (M€) | ( %) | (M€) | ( %) | (m²) | ( %) | (M€) | ( %) |
| Grands centres régionaux et commerciaux | 25 | 2 832,8 | 79,6 % | 3 006,2 | 79,5 % | 654 852 | 75,0 % | 148,3 | 76,9 % |
| Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville | 30 | 701,0 | 19,7 % | 749,3 | 19,8 % | 209 039 | 23,9 % | 43,3 | 22,5 % |
| **Sous-total** | **55** | **3 533,8** | **99,4 %** | **3 755,5** | **99,3 %** | **863 890** | **99,0 %** | **191,6** | **99,4 %** |
| Autres sites [1] | 6 | 23,0 | 0,7 % | 24,7 | 0,7 % | 9 102 | 1,0 % | 1,2 | 0,6 % |
| **TOTAL** | **61** | **3 556,9** | **100,0 %** | **3 780,2** | **100,0 %** | **872 992** | **100,0 %** | **192,7** | **100.0 %** |

*(1) Incluant les autres actifs (grandes surfaces spécialisées, cafétérias indépendantes et autres sites isolés).*

## 1.2.7 Perspectives

Mercialys poursuivra en 2019 sa stratégie éprouvée d'adaptation constante de ses actifs et d'optimisation continue de son offre commerciale. Son action sera désormais également articulée autour des cinq grands axes de développement précédemment définis.

Dans un contexte d'incertitude tant sur le plan commercial (suite aux perturbations liées aux manifestations de fin 2018), qu'en termes de rotation du patrimoine (du fait d'une moindre appétence des investisseurs pour les actifs commerciaux), la Société se montrera par ailleurs très attentive et réactive aux évolutions de marché, notamment en ce qui concerne ses investissements.

Mercialys s'est fixée pour objectifs au titre de 2019 :

- une croissance organique des loyers facturés d'environ + 3 % incluant l'indexation, dont au moins + 1 % hors indexation. Alors que l'indexation restera élevée, la Société extériorisera ainsi de façon raisonnée son potentiel de réversion en 2019, conservant des taux d'effort soutenables pour les enseignes à long terme ;
- un résultat des opérations (FFO) par action en progression d'au moins + 4 % par rapport à 2018 ;
- un dividende dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2019, au moins stable par rapport à 2018.

*(1) Sites constants en surface.*

## 1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période

En février 2019, Mercialys a finalisé la cession du site de Gap, qui avait fait l'objet d'une promesse de vente en juillet 2018, pour un montant de 7,1 millions d'euros acte en main.

## 1.2.9 Mesures de performance EPRA

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

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

### 1.2.9.1 Résultat et résultat par action EPRA

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

| *(en millions d'euros)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| **Résultat net part du Groupe** | **80,9** | **86,7** |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle et SME : plus-values, amortissements et dépréciations | 1,6 | (1,7) |
| Inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire | 0,4 | 1,6 |
| Plus ou moins-values de cessions et dépréciations incluses dans les autres produits et charges opérationnels | (4,8) | (7,4) |
| Dotation aux amortissements | 37,0 | 34,8 |
| Marge de promotion immobilière | 0,0 | 0,0 |
| **RÉSULTAT EPRA** | **115,1** | **114,0** |
| Nombre d'actions moyen basique | 91 733 866 | 91 830 447 |
| **RÉSULTAT PAR ACTION EPRA (EN EUROS)** | **1,25** | **1,24** |

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)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| **Capitaux propres consolidés, part du Groupe** | **679,6** | **718,5** |
| Plus-value latente sur immeubles de placement | 1 219,9 | 1 186,2 |
| Plus-value latente des participations non consolidées et des sociétés mises en équivalence | 29,3 | 28,6 |
| Juste valeur des instruments financiers | (15,3) | (18,1) |
| Impôts différés au bilan sur les valeurs d'actifs | 0,0 | 0,0 |
| **EPRA NAV** | **1 913,4** | **1 915,2** |
| Nombre d'actions moyen dilué | 91 733 866 | 91 830 447 |
| **EPRA NAV PAR ACTION (EN EUROS)** | **20,86** | **20,86** |

*(1) European Public Real Estate Association.*

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

| *(en millions d'euros)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| **EPRA NAV** | **1 913,4** | **1 915,2** |
| Juste valeur des instruments financiers | 15,3 | 18,1 |
| Juste valeur de la dette à taux fixe | 10,7 | (46,9) |
| **EPRA NNNAV** | **1 939,5** | **1 886,4** |
| Nombre d'actions moyen dilué | 91 733 866 | 91 830 447 |
| **EPRA NNNAV PAR ACTION (EN EUROS)** | **21,14** | **20,54** |

### 1.2.9.4 Taux de rendement initial net (Net Initial Yield) et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY) 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)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|---|---|
| Immeubles de placement — détenus à 100 % | 3 556,9 | 3 513,4 |
| Actifs en développement (-) | 0,0 | (27,0) |
| **Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits** | **3 556,9** | **3 486,5** |
| Droits de mutation | 223,3 | 222,5 |
| **Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus** | **3 780,2** | **3 709,0** |
| Revenus locatifs annualisés | 186,9 | 181,5 |
| Charges non récupérables (-) | (5,0) | (5,6) |
| **Loyers nets annualisés** | **181,9** | **176,0** |
| Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs | 2,7 | 3,4 |
| **Loyers nets annualisés majorés** | **184,6** | **179,4** |
| **TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (NET INITIAL YIELD)** | **4,81 %** | **4,74 %** |
| **TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ EPRA (« TOPPED-UP » NET INITIAL YIELD)** | **4,88 %** | **4,84 %** |

## 1.2.9.5 Ratios de coût EPRA

| *(en millions d'euros)* | 31/12/2018 | 31/12/2017 | Commentaires |
|---|---|---|---|
| Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS | (20,9) | (21,5) | Frais de personnel et autres charges |
| Charges locatives nettes | (5,0) | (5,9) | Impôt foncier et charges locatives non récupérés (y. c. coûts de la vacance) |
| Honoraires de gestion locative | (2,8) | (2,9) | Honoraires de gestion locative |
| Autres produits et charges | (4,2) | (4,3) | Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion |
| Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV | 0,0 | 0,0 | |
| **Total** | **(32,8)** | **(34,6)** | |
| Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) : | 0,0 | 0,0 | |
| • les amortissements | 0,0 | 0,0 | Amortissements et provisions sur immobilisations |
| • la location de terrain | 0,5 | 0,5 | 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)** | **(34,1)** | **A** |
| Coûts directs de la vacance [1] | 2,0 | 2,3 | |
| **Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)** | **(30,3)** | **(31,8)** | **B** |
| Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain [2] | 186,8 | 184,8 | Moins coûts liés aux BAC & Baux emphytéotiques |
| Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts | 0,0 | 0,0 | |
| Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain) | 0,0 | 0,0 | |
| **Revenus locatifs (C)** | **186,8** | **184,8** | **C** |
| **RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE** | **- 17,3 %** | **- 18,4 %** | **A/C** |
| **RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE** | **- 16,2 %** | **- 17,2 %** | **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.*

### 1.2.9.6 Taux de vacance EPRA

Se reporter au § 1.2.4, page 17.

### 1.2.9.7 Investissements EPRA

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

| *(en millions d'euros)* | 31/12/2018 |
|---|---|
| Acquisitions | 0,0 |
| Développements | 49,5 |
| Portefeuille à périmètre constant | 21,1 |
| Autres | 8,7 |
| **TOTAL** | **79,3** |

# 1.3 Patrimoine immobilier

## 1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 780 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2018

### 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.

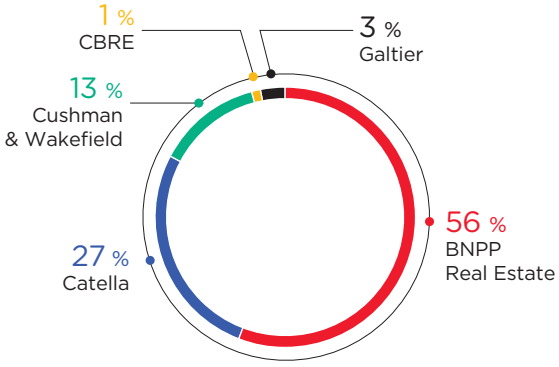
Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux de risque du marché (OAT TEC 10 ans) auquel est ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier ainsi que d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.

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 2018 et au 31 décembre 2018 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 3 780,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2018 contre 3 736,7 millions d'euros au 31 décembre 2017. Hors droits, cette valeur ressort à 3 556,9 millions d'euros à fin 2018 contre 3 513,4 millions d'euros à fin 2017.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en hausse de + 1,2 % sur 12 mois (+ 0,4 % à périmètre constant[1]) et en baisse de - 0,4 % sur 6 mois (- 1,0 % à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,10 % au 31 décembre 2018, contre 5,07 % au 30 juin 2018 et 5,13 % au 31 décembre 2017.

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

### Introduction

Au 31 décembre 2018, 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 | 39 | 2 735,3 M€ | 2 901,4 M€ |
| dont qp indivise actifs détenue par tiers (40 %) | | 72,8 M€ | 77,8 M€ |
| BNPP Real Estate Valuation | | 2 662,5 M€ | 2 823,6 M€ |
| Cushman & Wakefield Valuation | 9 | 269,0 M€ | 287,5 M€ |
| Catella Valuation | 19 | 459,9 M€ | 492,0 M€ |
| CBRE Valuation | 1 | 148,4 M€ | 158,6 M€ |
| Galtier Valuation | 2 | 10,5 M€ | 11,2 M€ |
| Interne * | 1 | 6,7 M€ | 7,1 M€ |
| dont proposition d'achat Gap | | 6,7 M€ | 7,1 M€ |
| **TOTAL** | | **3 556,9 M€** | **3 780,2 M€** |

* *Actif valorisé au montant de la proposition d'achat.*

À l'issue de leurs missions respectives, les experts ont cosigné 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 2018.

(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 droits hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

## Conditions de réalisation

### Informations

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

### Surfaces des actifs

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

### Analyses environnementales et conditions des sols

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

### Urbanisme

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

### Titres de propriété et états locatifs

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

### État des actifs

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

### Taxation

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

## Confidentialité et publication

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

**BNPP REAL ESTATE VALUATION**

Jean-Claude DUBOIS
Président

**CATELLA VALUATION**

Jean-François DROUETS
Président

**GALTIER VALUATION**

Coralie Couvret
Directrice

**CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE**

Valérie Parmentier
Partner

**CBRE VALUATION**

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

## 1.3.2.1 61 actifs à fin 2018, représentant 872 992 m² de surface locative brute

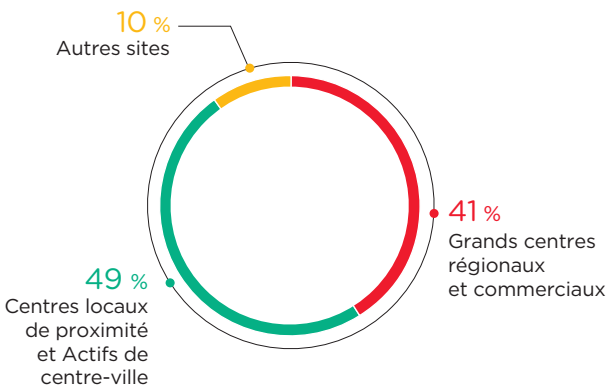
Les sites de Mercialys sont regroupés en quatre grandes catégories : les Grands centres régionaux (d'une surface locative brute supérieure à 40 000 m²), les Grands centres commerciaux (totalisant une surface locative brute supérieure à 20 000 m²), les Centres de proximité leaders (dont la surface locative brute est supérieure à 5 000 m²) et les Autres sites.

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

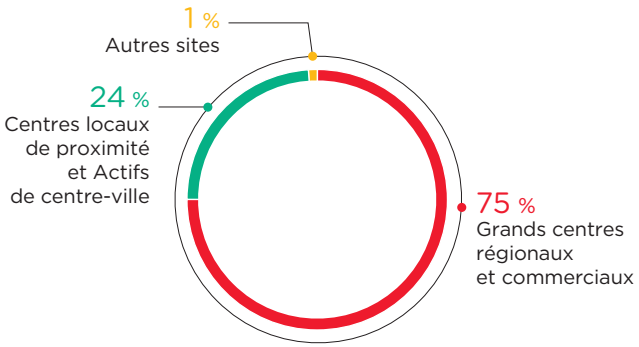
Au 31 décembre 2018, le patrimoine de Mercialys était constitué de 61 actifs, comprenant trois Grands centres régionaux, 22 Grands centres commerciaux, 23 Centres locaux de proximité, sept Actifs de centre-ville et six Autres sites, représentant une surface locative brute bâtie totale de 872 992 m².

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

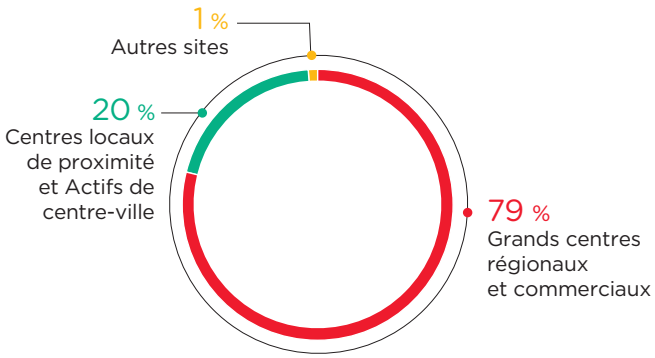
*(en nombre)*




*(en m²)*




*(en valeur d'expertise droits inclus)*

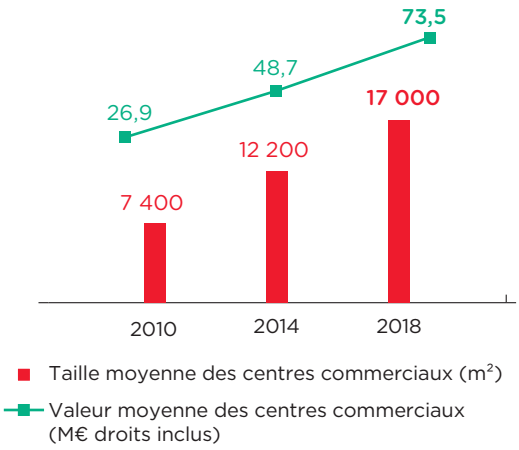


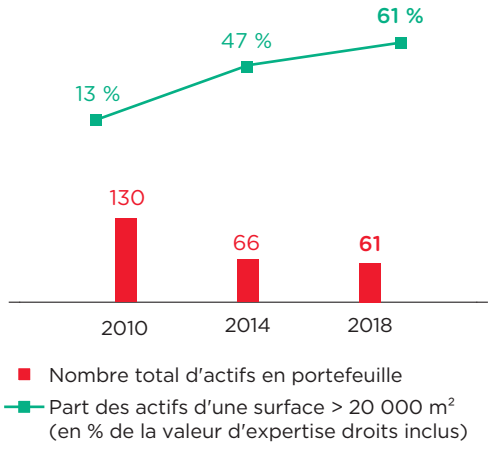
## 1.3.2.2 Un portefeuille recentré sur des actifs commerciaux leaders dans les zones géographiques les plus dynamiques du territoire

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

La taille moyenne des centres commerciaux de la Société (hors actifs de centre-ville et autres sites) s'établit à 17 000 m² à fin 2018, contre 7 400 m² en 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 73,5 millions d'euros droits inclus, contre 26,9 millions d'euros en 2010.

Sur l'ensemble du portefeuille, les actifs d'une surface locative brute supérieure à 20 000 m² représentent 61 % de la valeur d'expertise du patrimoine droits inclus.




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

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 du portefeuille immobilier de Mercialys.

| Région | Nombre de sites | Valeur d'expertise Droits Inclus (M€) | % | Surface locative brute (m²) | % |
|---|---|---|---|---|---|
| Corse | 5 | 116,7 | 3 % | 47 863 | 5 % |
| Ile-de-France | 8 | 217,9 | 6 % | 40 489 | 5 % |
| Nord-Est | 2 | 303,4 | 8 % | 59 881 | 7 % |
| Ouest | 10 | 943,4 | 25 % | 205 644 | 24 % |
| Rhône-Alpes | 8 | 644,2 | 17 % | 164 942 | 19 % |
| Réunion | 5 | 314,8 | 8 % | 40 939 | 5 % |
| Sud-Est | 12 | 592,8 | 16 % | 146 674 | 17 % |
| Sud-Ouest | 11 | 647,0 | 17 % | 166 560 | 19 % |
| **TOTAL** | **61** | **3 780,2** | **100 %** | **872 992** | **100 %** |

### 1.3.2.3 Détail du patrimoine au 31 décembre 2018

| Nom et désignation du complexe | Type de l'actif détenu par Mercialys | Année de construction | Dernier projet (année) | Surface bâtie du complexe au 31/12/18 (m²) | Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/18 (m²) | Dont surface alimentaire au 31/12/2018 (m²) quand détenue par Mercialys | Gestion charges Syndic |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Corse** | | | | | | | |
| Ajaccio Rocade Mezzavia (Géant + 46 boutiques + 3 MS) | Grands centres commerciaux | 1989 | 2018 | 28 773 | 17 264 | 10 015 | CORIN |
| Bastia Port Toga (Géant + 13 boutiques) | Centres locaux de proximité | 1991 | 2017 | 7 034 | 4 220 | 3 201 | CORIN |
| Bastia Rocade de Furiani (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 (Géant + 33 boutiques + 2 MS) | Centres locaux de proximité | 1972 | 2003 | 14 106 | 8 182 | 4 963 | CORIN |
| **Île-de-France** | | | | | | | |
| Amilly Montargis (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 |
| La Garenne-Colombes (Monoprix) | Actifs de centre-ville | 1964 | - | 6 602 | 6 602 | 6 602 | SIAP |
| Massena (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 (Leader Price + 1 MS) | Autres | 1975 | - | 2 900 | 2 900 | - | SUDECO |
| Saint-Germain-en-Laye (Monoprix) | Actifs de centre-ville | 1978 | - | 7 413 | 7 413 | 7 413 | SUDECO |
| **La Réunion** | | | | | | | |
| Le Port Sacré-Cœur (Jumbo + 109 boutiques + 4 MS) | Grands centres commerciaux | 2002 | 2018 | 27 024 | 21 401 | - | SUDECO |
| Saint-André (Réserve foncière) | Autres | - | - | - | - | - | - |
| Saint-Benoît Beaulieu (Jumbo + 22 boutiques) | Centres locaux de proximité | 2000 | - | 7 492 | 2 014 | - | SUDECO |
| Saint-Pierre Front de Mer (Jumbo + 26 boutiques) | Centres locaux de proximité | 1987 | 1992 | 11 629 | 2 118 | - | SUDECO |
| Sainte-Marie Duparc (Jumbo + 77 boutiques + 6 MS + 1 RP) | Grands centres commerciaux | 1966 | 2016 | 27 384 | 15 406 | - | SUDECO |
| **Nord-Est** | | | | | | | |
| Besançon – Chateaufarine (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 (Géant + 104 boutiques + 8 MS) | Centres régionaux | 1994 | 2017 | 40 564 | 39 705 | 15 529 | SUDECO |
| Angoulême – Champniers (Géant + 1 cafétéria + 56 boutiques + 3 MS) | Autres | 1972 | 2016 | 35 855 | 540 | - | SUDECO |
| Brest (Géant + 71 boutiques + 7 MS) | Grands centres commerciaux | 1968 | 2018 | 36 545 | 35 755 | 15 676 | SUDECO |

| Nom et désignation du complexe | Type de l'actif détenu par Mercialys | Année de construction | Dernier projet (année) | Surface bâtie du complexe au 31/12/18 (m²) | Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/18 (m²) | Dont surface alimentaire au 31/12/2018 (m²) quand détenue par Mercialys | Gestion charges Syndic |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Chartres – Lucé (Géant + 43 boutiques + 3 MS) | Grands centres commerciaux | 1977 | 2016 | 27 362 | 9 714 | - | SUDECO |
| Lanester (Géant + 2 MS + 65 boutiques) | Grands centres commerciaux | 1970 | 2016 | 31 267 | 30 357 | 19 057 | SUDECO |
| Morlaix (Géant + 40 boutiques + 2 MS) | Centres locaux de proximité | 1980 | 2017 | 28 871 | 8 054 | - | SUDECO |
| Niort Est (Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 3 MS + 1 village service) | Grands centres commerciaux | 1972 | 2015 | 26 047 | 20 372 | 13 306 | SUDECO |
| Quimper - Cornouaille (Géant + 1 cafétéria + 91 boutiques + 6 MS) | Grands centres commerciaux | 1969 | 2017 | 34 459 | 34 459 | 15 409 | SUDECO |
| Rennes Saint-Grégoire (Géant + 86 boutiques + 2 MS) | Grands centres commerciaux | 1971 | 2017 | 52 858 | 16 999 | - | GIE GRAND QUARTIER |
| Tours – La Riche Soleil (Géant + 1 cafétéria + 47 boutiques + 3 MS) | Grands centres commerciaux | 2002 | 2002 | 25 571 | 9 689 | - | SUDECO |
| **Rhône-Alpes** | | | | | | | |
| Annecy Seynod (Géant + 58 boutiques + 6 MS) | Grands centres commerciaux | 1988 | 2018 | 28 469 | 28 469 | 15 663 | SUDECO |
| Annemasse (Géant + 37 boutiques + 3 MS) | Grands centres commerciaux | 1977 | 2015 | 25 564 | 23 384 | 15 700 | SUDECO |
| Clermont – Nacarat (Géant + 69 boutiques + 1 MS + 1 village service) | 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 | - | SUDECO |
| La Ricamarie (Géant + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS) | Autres | 1976 | 2015 | 29 771 | 405 | - | SUDECO |
| Saint-Étienne – Monthieu (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 (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 5 MS) | Centres locaux de proximité | 1979 | 2013 | 21 367 | 20 923 | 11 707 | SUDECO |
| Villars (1 cafétéria dans un CC Auchan) | Autres | 1985 | - | 30 931 | 931 | - | G.A.C.I TROIN |
| **Sud-Est** | | | | | | | |
| Aix-en-Provence (Géant + 1 cafétéria + 32 boutiques + 1 MS) | Grands centres commerciaux | 1982 | 2016 | 26 236 | 18 075 | 16 504 | SUDECO |
| Arles (Géant + 33 boutiques + 2 MS) | Centres locaux de proximité | 1979 | 2016 | 26 791 | 7 328 | - | SUDECO |
| Fréjus (Géant + 45 boutiques + 3 MS) | Centres locaux de proximité | 1972 | 2017 | 19 911 | 18 809 | 13 182 | SUDECO |
| Gap (Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 1 MS) | Centres locaux de proximité | 1980 | 2015 | 20 938 | 11 287 | - | SUDECO |
| Istres (Géant + 43 boutiques + 1 MS) | Centres locaux de proximité | 1989 | 2015 | 25 584 | 18 934 | 13 288 | SUDECO |
| La Foux (Géant + 30 boutiques + 1 MS) | Centres locaux de proximité | 1980 | 2017 | 12 761 | 10 106 | 8 648 | SUDECO |

| Nom et désignation du complexe | Type de l'actif détenu par Mercialys | Année de construction | Dernier projet (année) | Surface bâtie du complexe au 31/12/18 (m²) | Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/18 (m²) | Dont surface alimentaire au 31/12/2018 (m²) quand détenue par Mercialys | Gestion charges Syndic |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mandelieu (Géant + 49 boutiques + 2 MS) | Grands centres commerciaux | 1977 | 2016 | 31 954 | 8 553 | - | SUDECO |
| Marseille Barnéoud Plan de Campagne (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 (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 (Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques) | Autres | 1976 | 2016 | 16 524 | 4 326 | - | SUDECO |
| Aurillac (Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques) | Centres locaux de proximité | 1988 | 2015 | 16 890 | 3 580 | - | SUDECO |
| Boé Agen (Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 1 MS) | Centres locaux de proximité | 1969 | 2014 | 18 855 | 5 499 | - | SUDECO |
| Brive Malemort (Géant + 35 boutiques) | Centres locaux de proximité | 1972 | 2016 | 21 047 | 5 460 | - | SUDECO |
| Carcassonne Salvaza (Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS) | Centres locaux de proximité | 1982 | 2016 | 19 917 | 2 502 | - | SUDECO |
| Millau (Géant + 5 boutiques + 1 MS) | Centres locaux de proximité | 1986 | 2017 | 12 610 | 1 103 | - | SUDECO |
| Montpellier Argelliers Autoroute (Géant + 23 boutiques + 1 MS) | Centres locaux de proximité | 1973 | 2017 | 18 725 | 2 325 | - | SUDECO |
| Narbonne (Géant + 1 cafétéria + 29 boutiques + 2 MS) | Centres locaux de proximité | 1972 | 2017 | 20 680 | 20 680 | 10 494 | SUDECO |
| Nîmes – Cap Costières (Géant + 1 cafétéria + 88 boutiques + 4 MS) | Grands centres commerciaux | 2003 | 2017 | 35 209 | 35 209 | 14 209 | SUDECO |
| Rodez (Géant + 1 cafétéria + 20 boutiques + 2 MS) | Centres locaux de proximité | 1984 | 2017 | 17 618 | 1 986 | - | SUDECO |
| Toulouse Fenouillet (Géant + 1 cafétéria + 134 boutiques + 14 MS + 1 RP) | Centres régionaux | 1978 | 2017 | 105 769 | 83 889 | - | SUDECO |
| | | | | **1 433 911** | **872 992** | **338 889** | |

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

**56 %**
Patrimoine en valeur certifié *BREEAM In-Use*

—

**100 %**
Baux signés comportant une annexe environnementale

—

**53 %**
Femmes dans les effectifs



2

# Responsabilité sociétale de l'entreprise


**2.1 Bien-être, santé et sécurité des clients 67**

Objectif n° 1 : 100 % des actifs avec un haut niveau de gestion des risques 67

Objectif n° 2 : augmenter le confort et la qualité de vie dans les centres 67

Objectif n° 3 : augmenter la satisfaction des visiteurs 67

Objectif n° 4 : augmenter la satisfaction des locataires 68

**2.2 Accessibilité et connectivité 69**

Objectif n° 1 : + 15 % de visiteurs venant en mode de transports alternatifs à la voiture essence individuelle 69

Objectif n° 2 : 80 % de visiteurs ayant une image positive de l'accessibilité des centres de Mercialys 70

**2.3 Adaptabilité et résilience des actifs 70**

Objectif n° 1 : faire progresser d'un niveau de certification l'ensemble des actifs certifiés BREEAM In-Use 70

Objectif n° 2 : garantir l'adaptabilité des actifs 70

**2.4 Énergie et gaz à effet de serre 71**

Objectif n° 1 : réduire de 20 % les consommations d'énergie par m² 71

Objectif n° 2 : réduire de 80 % les émissions par m² sur les scopes 1 et 2 d'ici à 2050 72

**2.5 Vie citoyenne et développement économique local 73**

Objectif n° 1 : favoriser l'emploi local 73

Objectif n° 2 : être un facilitateur du vivre ensemble 74

**2.6 Chaîne de valeur responsable 74**

Objectif n° 1 : 80 % des achats de plus de 10 k€ avec des clauses RSE 74

Objectif n° 2 : sensibiliser la chaîne de valeur à la RSE 75

**2.7 Talents et diversité 77**

Objectif n° 1 : détecter, attirer et retenir les talents 77

Objectif n° 2 : lutter contre toutes les formes de discrimination 78

**2.8 Organisation et qualité de vie au travail 81**

Objectif n° 1 : garantir la santé et la sécurité de ses collaborateurs 81

Objectif n° 2 : développer l'engagement des collaborateurs 82

**2.9 Économie circulaire 83**

Objectif n° 1 : valoriser 55 % des déchets 83

Objectif n° 2 : réduire de 15 % les consommations d'eau 84

**2.10 Biodiversité 84**

Objectif n° 1 : être un acteur de la biodiversité ordinaire 84

**Annexes 85**

1. Indicateurs 85
2. Note méthodologique 94
3. Avis de l'organisme tiers indépendant 97

La création de valeur durable, la recherche d'éthique et de sens, l'ancrage local, le changement climatique et la raréfaction des ressources sont des défis globaux, qui constituent pour Mercialys, des enjeux majeurs.

Ces enjeux sont également au cœur de l'activité de Mercialys et du quotidien de ses centres et constituent selon les situations, des risques et des opportunités pour la Société.

Pour limiter les premiers, maximiser les deuxièmes et répondre aux attentes de ses parties prenantes, 10 chantiers opérationnels sont déclinés au sein de la stratégie RSE de Mercialys, MERY'21, et présentés dans le schéma ci-dessous.

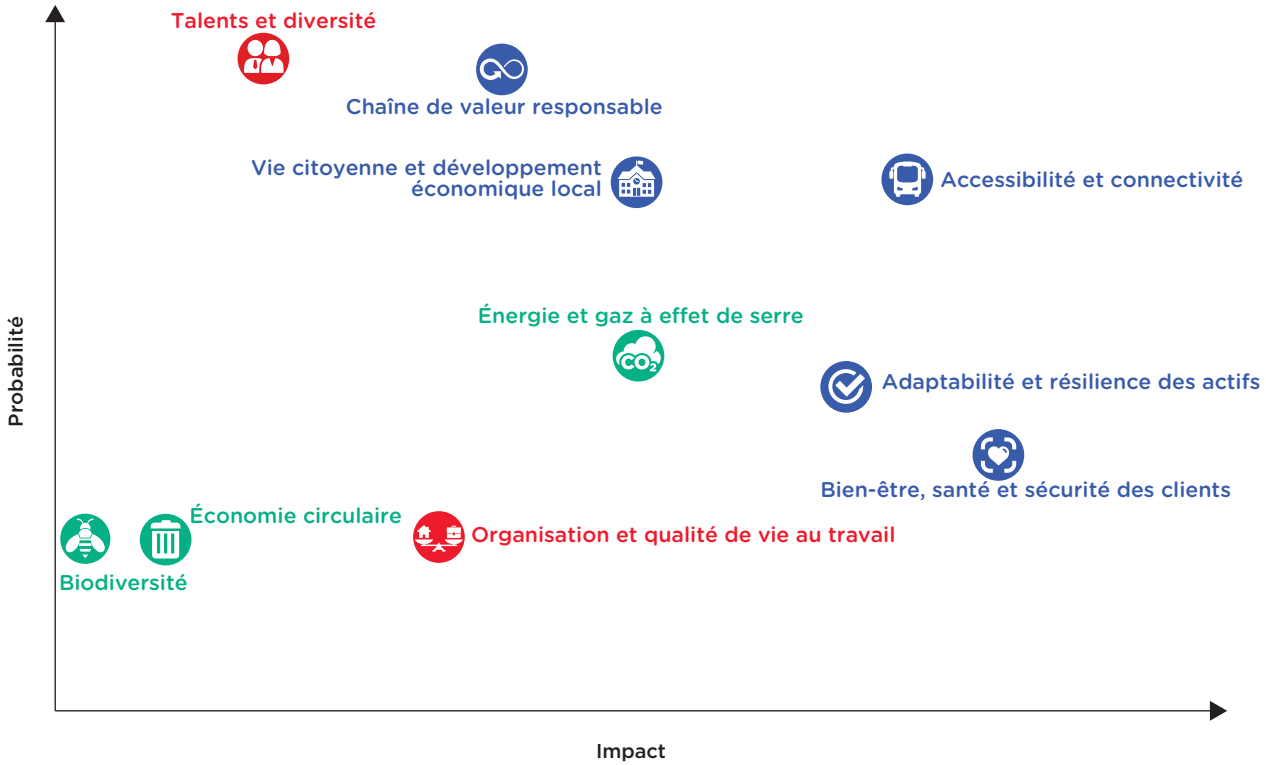
Chaque chantier permet d'adresser un ou plusieurs de ces enjeux en s'inscrivant dans une logique de progression, grâce à des objectifs identifiés et quantifiés à horizon 2020, ainsi que des plans d'actions à mettre en œuvre sur l'ensemble du patrimoine, en tenant compte des spécificités de chaque centre et en travaillant avec les parties prenantes locales.

Par cette démarche, la Société confirme son rôle d'acteur majeur dans le maillage économique et sociétal local tout en inscrivant sa stratégie et son développement dans une ambition à fort impact environnemental, social et sociétal.

Pour mettre en œuvre cette stratégie RSE, Mercialys s'est dotée d'une équipe dédiée, regroupée au sein d'un pôle de la Direction marketing et communication de l'entreprise. Les équipes de ce pôle, dénommé « Marque, RSE et Communication », constituées d'experts, dépendent de la Direction générale, avec laquelle elles font des points mensuels. Cette organisation garantit des prises de décision en conformité avec la stratégie de l'entreprise ainsi qu'une meilleure communication et diffusion des réalisations, objectifs et bonnes pratiques et ce, auprès de toutes les parties prenantes.

Les équipes RSE interviennent au cours de chaque Comité de direction et a minima annuellement en Comité d'audit, des risques et du développement durable, afin d'informer et de partager sur la mise en œuvre de la stratégie RSE.

Le déploiement opérationnel des chantiers repose, pour sa part, sur un réseau de correspondants répartis sur l'ensemble des services et fonctions de la Société, le pilotage et le suivi des indicateurs clefs étant assuré par un outil dédié accessible en ligne : MERY RSE.



# 2.1 Bien-être, santé et sécurité des clients

## Objectif n° 1 : 100 % des actifs avec un haut niveau de gestion des risques

Mercialys est particulièrement attentive à la gestion des risques sanitaires et sécuritaires opérée par son gestionnaire technique et son syndic sur ses centres. À ce titre, ce dernier lui remet trimestriellement un reporting sur l'état de conformité du patrimoine sur ces sujets.

La Société diligente également des audits et études complémentaires sur certains risques particuliers, pour s'assurer qu'ils sont correctement gérés en dehors de la réglementation : prélèvements sur les réseaux d'eau pour s'assurer qu'il n'y a pas de contamination par la légionnelle, audit structure pour vérifier la solidité des toitures, audit du prestataire sécurité pour s'assurer qu'il connaît bien les procédures et que les personnes sur site disposent des bonnes qualifications, etc.

### Audits sécurité

| | Part des centres couverts par audit du prestataire sécurité | Note moyenne |
|---|---|---|
| **Périmètre courant 2018** | 80,4 % | 87,6 % |

La satisfaction et le bien-être des visiteurs passent également par un sentiment de sécurité lors de leur visite dans les centres. Garantir la sécurité et la sûreté des visiteurs est donc une priorité pour la Société.

L'année 2018 aura été marquée par un haut niveau de sécurité, avec une mobilisation particulière des équipes compte tenu du mouvement dit des « gilets jaunes », permettant aux centres de continuer à accueillir le public malgré les événements. À cette occasion, les procédures de gestion de crise mises en œuvre par les équipes ont prouvé leur pertinence et leur efficacité.

De plus, les équipes de direction des centres ont été formées au *media training* en 2018. Des outils spécifiques à leur métier leur ont été présentés à cette occasion.

Enfin, afin d'informer ses locataires et de partager une culture commune de la gestion des risques en matière de sûreté et de sécurité, Mercialys met à leur disposition un « Livret sûreté et sécurité », accessible depuis La Galerie des Services [(1)].

Au-delà de la sécurité physique des clients, Mercialys se doit également d'assurer la sécurité de leurs données informatiques, collectées dans le cadre de sa relation commerciale. En 2018, la Société a nommé un *Data Protection Officer* (DPO) et revu ses contrats et ses procédures afin de s'assurer de la conformité avec le RGPD. Des campagnes de sensibilisation et de formation de l'ensemble des collaborateurs ont également été réalisées à ce sujet.

## 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. Aussi, en 2018, la Société a réalisé des mesures des niveaux d'éclairement, des mesures de débit d'air, des mesures acoustiques et des mesures de la qualité de l'air intérieur sur 29 % de son patrimoine afin de déterminer des actions à mettre en œuvre pour améliorer le confort dans ses centres pour 2019.

Des exigences spécifiques à la qualité de l'air intérieur ont par ailleurs été intégrées au « Cahier des charges travaux et maintenance » de la Société, cahier des charges à respecter par les entreprises en charge des travaux et de la grosse maintenance sur les centres de Mercialys.

## Objectif n° 3 : augmenter la satisfaction des visiteurs

Dans un contexte concurrentiel de plus en plus aigu et marqué par la croissance du *e-commerce*, la satisfaction des visiteurs revêt une importance stratégique pour Mercialys : la fréquentation et la fidélité des clients sont à la source de la performance des enseignes et donc des actifs.

Mercialys mesure la satisfaction des visiteurs de ses centres grâce à ses outils digitaux, ce qui lui permet d'assurer une excellente réactivité dans la mise en place de mesures correctives et un impact environnemental réduit. Ainsi, après chaque visite dans le centre, les clients reçoivent un *e-mail* les invitant à faire part de leur satisfaction.

Il leur est demandé d'évaluer leur satisfaction ainsi que la propreté du centre et l'offre commerciale proposée sur une échelle de 1 à 5. Un champ libre leur permet aussi de s'exprimer librement pour faire part de commentaires ou de suggestions d'amélioration.

En 2018, la note de satisfaction moyenne était de 4,2/5.

En complément, les visiteurs peuvent également interagir avec les directions des centres via les sites Internet et les pages Facebook des centres commerciaux.

*(1) La Galerie des Services est une plateforme regroupant l'ensemble des outils et services mis à la disposition des commerçants.*

### Satisfaction des visiteurs

| | | Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des visiteurs en valeur | Taux de couverture |
|---|---|---|---|
| Périmètre courant | 2016 | 65 % | 100 % |
| | 2017 | 86 % | 100 % |
| | 2018 | 93 % | 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 « irritants » clients dans une logique d'amélioration continue. De plus, chaque collaborateur de la Société est invité, lors de ses déplacements sur site, 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 aux gestionnaires des sites qui analysent le problème et mettent en œuvre des actions correctives. Un reporting d'avancement du traitement de ces irritants clients est effectué mensuellement et présenté au Comité de direction deux fois par an. En 2018, 2003 irritants clients ont été traités sur 93 % du patrimoine en valeur.

Afin d'améliorer la satisfaction des visiteurs de ses centres et de les fidéliser, Mercialys a également mis en place un programme de fidélité gratuit, innovant et entièrement dématérialisé, le Challenge Fidélité. Ce dispositif, inédit dans le secteur de l'immobilier commercial, récompense les clients qui ont effectué une visite dans le centre.

Suivant le temps passé sur site, un nombre de points est attribué au client et lui permet d'évoluer dans le classement. Tous les trois mois, les clients les plus fidèles sont récompensés par des bons d'achat valables dans le centre.

Par ailleurs, tous les jours un visiteur est tiré au sort pour gagner un bon d'achat et toute l'année les inscrits au programme bénéficient de remises exclusives dans les boutiques du centre.

### Fidélité

| | | Part des centres couverts par un programme de fidélité en valeur | Taux de couverture |
|---|---|---|---|
| Périmètre courant | 2015 | 9 % | 100 % |
| | 2016 | 61 % | 100 % |
| | 2017 | 72 % | 100 % |
| | 2018 | 71 % | 100 % |

## 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, la foncière réalise annuellement des enquêtes de satisfaction à destination des commerçants de ses centres.

Elle les interroge sur leur confort dans le centre, leur satisfaction quant aux services proposés, leur avis sur la qualité des prestataires intervenant dans la galerie, etc.

En 2018, les résultats de ces enquêtes ont été présentés aux commerçants afin de co-construire des plans d'actions communs, permettant d'améliorer la satisfaction des locataires.

### Satisfaction des locataires

| | | Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires en valeur | Taux de couverture |
|---|---|---|---|
| Périmètre courant | 2016 | 7 % | 100 % |
| | 2017 | 53 % | 100 % |
| | 2018 | 63 % | 100 % |

# 2.2 Accessibilité et connectivité

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

De nouvelles formes de mobilité se développent à la fois dans les milieux urbains ou péri-urbains (covoiturage, autopartage, véhicules électriques et hybrides, trottinettes et vélo en libre-service, etc). Elles représentent une opportunité pour Mercialys d'accueillir sur ses centres des personnes non motorisées ou de proposer des alternatives plus économiques à ses clients en cas d'augmentation du prix du carburant ou de mise en place de taxes. Elles permettent également à Mercialys de réduire l'empreinte carbone élargie de ses actifs et d'accompagner le développement de nouvelles formes de mobilité moins carbonées.

C'est pourquoi Mercialys cherche à multiplier et à diversifier les solutions de transport de 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 de ce secteur.

  Ainsi, la Société développe sur ses parkings des équipements spécifiques :

  - des abris vélos,
  - des places de parking réservées aux utilisateurs du covoiturage,
  - des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides.
- la promotion de l'utilisation de modes de transport plus respectueux de l'environnement auprès des visiteurs et des commerçants de ses centres : affichage en temps réel des horaires de passage des bus dans la galerie, message de sensibilisation sur les écrans du centre, information sur le site Internet et l'application mobile du centre, etc.

35,7 % des visiteurs se rendent sur les centres Mercialys à pied, à vélo, ou en transports en commun.

Les visiteurs se rendant en transport en commun ont augmenté de plus de 168 % à périmètre constant, entre 2015 et 2018.

| | | Voiture et moto | Covoiturage | Transport en commun | Vélo | À pied | Taux de couverture |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Périmètre courant | 2015 | 85,5 % | 0,0 % | 7,4 % | 0,8 % | 6,3 % | 53 % |
| | 2016 | 85,5 % | 0,0 % | 7,4 % | 0,8 % | 6,2 % | 52 % |
| | 2017 | 74,5 % | 0,4 % | 14,0 % | 2,5 % | 8,9 % | 62 % |
| | 2018 | 62,4 % | 1,9 % | 19,9 % | 1,1 % | 14,8 % | 79 % |
| | Évolution 2017-2018 | - 16,2 % | 413,7 % | 42,3 % | - 57,4 % | 65,8 % | |
| | Évolution 2015-2018 | - 27,0 % | - | 168,3 % | 32,4 % | 136,1 % | |

Mercialys a développé un partenariat avec BlaBlaCar : Mercialys met à disposition des visiteurs des places de covoiturage dédiées sur ses centres et BlaBlaCar référence sur son application ces places comme points de rendez-vous. En 2018, 68,5 % des centres sont référencés sur l'application BlaBlaCar.

### Covoiturage

| | Part des centres équipés de places de covoiturage en valeur | Taux de couverture |
|---|---|---|
| Périmètre courant 2018 | 68,5% | 100 % |

46,7 % des centres Mercialys ont par ailleurs des parkings équipés pour accueillir et recharger des véhicules électriques et hybride

### Bornes de recharge pour véhicules électriques

| | | Nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques | Part des centres équipés de recharge pour véhicules électriques en valeur | Taux de couverture |
|---|---|---|---|---|
| Périmètre courant | 2017 | 21 | 37,2 % | 100 % |
| | 2018 | 27 | 46,7 % | 100 % |

Afin de poursuivre l'amélioration de l'offre de mobilité proposée, Mercialys a interrogé en 2018 les visiteurs de ses centres à ce sujet. 71 % des visiteurs étaient satisfaits ou très satisfaits de l'accessibilité piétonne, 53 % de l'accessibilité en transport en commun et 29% des places de covoiturage. Des propositions d'amélioration et des suggestions ont aussi émergé de ces enquêtes de satisfaction, ce qui permettra de nourrir la réflexion de Mercialys à ce sujet et les actions qui seront menées en 2019.

De plus, les directeurs de centre et *asset managers* de Mercialys ont travaillé en 2018 à l'élaboration de « Plans d'actions mobilité » spécifiques à chaque site. Ces derniers ont ensuite été consolidés pour identifier à la fois des actions transverses et des actions propres à chaque centre, à mettre en œuvre à partir de 2019.

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

D'une part, dans la société, l'exigence d'immédiateté et de praticité se fait de plus en plus forte. D'autre part, on observe actuellement un vieillissement de la population. L'accroissement du besoin d'accessibilité universelle est l'enjeu auquel Mercialys s'attache à répondre, ce qui profite par ailleurs aux familles.

En 2018, 71% des clients des centres de Mercialys déclaraient être satisfaits de l'accessibilité des centres.

# 2.3 Adaptabilité et résilience des actifs

## Objectif n° 1 : faire progresser d'un niveau de certification l'ensemble des actifs certifiés *BREEAM In-Use*

Le changement climatique d'origine anthropique, déjà à l'œuvre, se traduit notamment par la multiplication d'événements naturels et climatiques extrêmes (inondations, tempêtes, sécheresse, etc) mettant à l'épreuve la résilience des actifs immobiliers. 45 % des actifs de Mercialys sont concernés par des plans de prévention des risques naturels ou technologiques.

Aussi, pour garantir une meilleure résilience de ses actifs face à ces changements et pérenniser leur performance, Mercialys s'est engagée depuis 2014 dans une démarche de certification environnementale progressive de l'ensemble de son patrimoine. L'objectif est de faire progresser l'ensemble des centres d'un niveau de certification.

Pour ce faire, Mercialys a retenu la certification environnementale *BREEAM In-Use*, outil de management environnemental largement utilisé dans le domaine de l'immobilier commercial. Elle permet aux équipes de s'inscrire dans une dynamique vertueuse d'amélioration continue de la qualité environnementale de l'exploitation des centres commerciaux de la Société et de s'appuyer sur les meilleurs référentiels du secteur.

Au 31 décembre 2018, 23 actifs, soit 56 % 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 2018, Mercialys a obtenu la certification *BREEAM In-Use* à un niveau *Outstanding* sur l'axe 2 pour quatre de ses centres : La Galerie Espace Anjou, La Galerie Cap Costières, La Galerie Géant La Valentine et La caserne de Bonne.

**Certification environnementale exploitation**

| | | Part des centres certifiés en valeur | Taux de couverture |
|---|---|---|---|
| **Périmètre courant** | **2015** | 28 % | 100 % |
| | **2016** | 28 % | 100 % |
| | **2017** | 46 % | 100 % |
| | **2018** | 56 % | 100 % |

## Objectif n° 2 : garantir l'adaptabilité des actifs

De plus en plus, de nouvelles formes d'urbanisation et de commerce se développent (verticalité, mixité, etc). Pour répondre à cette tendance de fond, Mercialys travaille à la modularité de ses actifs, comme l'illustre notamment le programme de transformation des hypermarchés (réduction des surfaces de vente pour transformation en boutiques, moyennes surfaces ou espaces de restauration). Cela permet à la Société de travailler l'adaptabilité de ses actifs au changement climatique, de créer de la valeur via la création de mètres carrés supplémentaires et d'offrir aux enseignes des espaces modulables, permettant de répondre aux évolutions de leur concept commercial.

Ces réflexions ont été formalisées en 2018 dans une « Stratégie d'adaptabilité ». Cette dernière permet, pour chaque actif, d'identifier les aléas climatiques et ceux liés à l'activité (changement d'usage et rénovation), de caractériser leur impact sur le site et de définir les mesures les plus appropriées à mettre en œuvre pour y répondre.

Cette stratégie a également été alimentée par les études de vulnérabilité aux inondations menées en 2018.

# 2.4 Énergie et gaz à effet de serre

## Objectif n° 1 : réduire de 20 % les consommations d'énergie par m²

La performance énergétique est un enjeu majeur pour Mercialys. En effet, l'efficacité énergétique permet de réduire l'empreinte environnementale de ses centres. La performance énergétique est aussi un argument commercial, contribuant à la protection de ses locataires vis-à-vis de la volatilité des prix de l'énergie.

Mercialys apporte une attention particulière à la performance énergétique de ses bâtiments aussi bien pendant les phases de conception et de construction que pendant la phase d'exploitation de ses centres.

Les phases de conception et de construction sont déterminantes pour réduire la consommation d'énergie d'un bâtiment. Il s'agit de suivre les principes de l'architecture bioclimatique pour tenir compte, voire bénéficier, des éléments naturels (vent, soleil) afin de réduire les besoins énergétiques du bâtiment en favorisant notamment l'éclairage naturel ou en renforçant l'isolation. Les modes constructifs impactent aussi la performance énergétique du bâtiment ainsi que le fonctionnement énergétique retenu pour le centre.

C'est pourquoi Mercialys a formalisé ses demandes en la matière dans son « Cahier des charges travaux et maintenance » qu'elle a annexé au contrat de Maîtrise d'ouvrage déléguée.

En phase d'exploitation, les centres du patrimoine de Mercialys ont consommé 54 683 MWh d'énergie en 2018, soit l'équivalent de la consommation d'électricité annuelle de près de 14 000 ménages français. 76 % de l'énergie consommée par les centres Mercialys est électrique.

### Intensité énergétique par m²

| | | Intensité énergétique surfacique en kWh/m² | Taux de couverture |
|---|---|---|---|
| **Périmètre courant** | **2015** | 180,0 | 97 % |
| | **2016** | 178,7 | 98 % |
| | **2017** | 174,3 | 98 % |
| | **2018** | 167,4 | 98 % |
| **Périmètre constant** | **2015** | 168,7 | 98 % |
| | **2016** | 167,0 | |
| | **2017** | 166,3 | |
| | **2018** | 162,4 | |
| | **Évolution 2017-2018** | - 2,4 % | 98 % |
| | **Évolution 2015-2018** | - 3,7 % | 98 % |

La Société a réduit son intensité énergétique surfacique de 3,7 % à périmètre constant entre 2015 et 2018 et de 4,2 % ses consommations d'énergie en tenant compte de l'effet du climat.

| | | Consommation d'énergie retraitée du climat en MWh | Taux de couverture |
|---|---|---|---|
| **Périmètre courant** | **2015** | 40 783,1 | 66 % |
| | **2016** | 39 201,3 | 68 % |
| | **2017** | 33 916,6 | 64 % |
| | **2018** | 35 177,8 | 63 % |
| **Périmètre constant** | **2015** | 31 070,1 | 69 % |
| | **2016** | 30 265,9 | |
| | **2017** | 29 095,5 | |
| | **2018** | 29 754,5 | |
| | **Évolution 2017-2018** | 2,3 % | 69 % |
| | **Évolution 2015-2018** | - 4,2 % | 69 % |

Mercialys travaille à la réduction des consommations énergétiques de son patrimoine en exploitation en actionnant plusieurs leviers :

- la mise en place de la mesure des consommations en temps réel, usage par usage. Ainsi, 56 % des actifs Mercialys ont fait l'objet d'installation de sous-compteurs télé-relevables en 2017 et 2018. En 2019, 33 % des actifs seront concernés par cette démarche ;
- 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 90 % des actifs de Mercialys ;

- l'installation d'équipements plus performants sur le plan énergétique, comme les LED pour l'éclairage ou la mise en place de *cool roof* lors des opérations de réfection de toiture. En 2018, 12 % des actifs ont fait l'objet d'un *relamping* LED. Par ailleurs, les *cool roof*, ces toitures capables de réfléchir la chaleur solaire et de maintenir fraîches les surfaces de toitures sous le soleil, seront déployés sur 9 % du patrimoine en 2019.

### Part des centres équipés d'une GTB

| | Part des centres équipés d'une GTB |
|---|---|
| **Périmètre courant 2018** | 90 % |

### Part des centres ayant bénéficié un *relamping* dans l'année

| | Part des centres relampés en LED dans l'année |
|---|---|
| **Périmètre courant 2018** | 12 % |

En 2018, 20% des besoins d'énergie du centre de La Galerie Cap Costières sont par exemple couverts par la production électrique sur site, assurée par des centrales photovoltaïques installées au-dessus des bassins de rétention du centre. En 2019, le déploiement de ce type de projets devrait se poursuivre.

## Objectif n° 2 : réduire de 80 % les émissions par m² sur les scopes 1 et 2 d'ici à 2050

Le changement climatique constitue un risque pour le secteur de l'immobilier, tant pour la pérennité des actifs que pour l'activité des locataires. Ses conséquences potentielles peuvent être multiples : inondations, événements neigeux importants, sécheresses, etc. Concernant les activités de Mercialys :

- certains centres pourraient nécessiter de mettre en place des mesures d'adaptation « structurelles » au changement climatique (cf. § 2.3, p. 70) ;
- le risque physique se traduirait également par une évolution dans l'exploitation des centres, comme l'évolution de la température extérieure ;
- certaines enseignes dites « météo-sensibles » verraient un impact du climat sur leur chiffre d'affaires.

Réduire l'empreinte carbone des actifs permet donc 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.

Afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, Mercialys s'est engagée dans la mesure et le suivi de ses émissions, tant sur les scopes 1 et 2 que sur les postes fortement émetteurs du scope 3 (consommations d'énergie des preneurs et déplacements des visiteurs et commerçants). Mercialys calcule également ses émissions en *location based* et en *market based*.

Après avoir mesuré ses émissions, Mercialys a défini en 2018 sa « trajectoire 2 °C », c'est-à-dire ses objectifs de réduction d'émissions de gaz à effet de serre pour contribuer à limiter l'augmentation mondiale de la température à 2 °C d'ici à 2050 par rapport à 1990. Consciente que la lutte contre le changement climatique ne saurait se limiter au périmètre de responsabilité directe, la Société a souhaité se fixer des objectifs tant sur les scopes 1 et 2 que sur le scope 3. Ainsi, Mercialys s'est fixée les objectifs suivants :

- réduire de 80 % les émissions par m² sur les scopes 1 et 2 entre 2017 et 2050 ;
- réduire de 80 % les émissions liées aux consommations d'énergie des preneurs entre 2017 et 2050 ;
- réduire de 63 % les émissions liées aux déplacements des preneurs et visiteurs entre 2017 et 2050.

Afin de formaliser son « engagement 2 °C », Mercialys s'est engagée à soumettre d'ici 2020 sa trajectoire carbone à la *Science Based Target initiative*, organisation indépendante à but non lucratif qui vérifie la compatibilité des objectifs carbone fixés par les entreprises avec l'objectif de limitation de l'augmentation mondiale de la température à 2 °C d'ici 2050 par rapport à 1990.

À périmètre constant, Mercialys a diminué ses émissions sur les scopes 1 et 2 de 17,4 % entre 2015 et 2018. Cette réduction résulte de la baisse des consommations d'énergie et des efforts faits sur la maintenance pour limiter les fuites de fluides frigorigènes.

### Émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2)

| | | Émissions directes (scope 1) en $tCO_2e$ | Émissions indirectes (scope 2) en $tCO_2e$ | | Total émissions directes et indirectes (scopes 1 et 2) en $tCO_2e$ | | Taux de couverture |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Méthode *location-based* | Méthode *market-based* | Méthode *location-based* | Méthode *market-based* | |
| **Périmètre courant** | **2015** | 3 114,6 | 2 287,4 | - | 5 402,1 | - | 67 % |
| | **2016** | 2 934,6 | 4 678,8 | - | 7 613,4 | - | 87 % |
| | **2017** | 2 144,6 | 4 494,3 | 4 457,5 | 6 638,9 | 6 602,0 | 94 % |
| | **2018** | 2 194,2 | 4 604,5 | 4 552,5 | 6 798,7 | 6 746,7 | 96 % |
| **Périmètre constant** | **2015** | 2 049,2 | 2 072,3 | | 4 121,5 | - | 67 % |
| | **2016** | 1 630,5 | 1 878,1 | - | 3 508,7 | - | |
| | **2017** | 1 570,2 | 1 773,6 | 1 914,8 | 3 343,8 | 3 485,1 | |
| | **2018** | 1 607,3 | 1 796,2 | 1 918,1 | 3 403,4 | 3 525,4 | |
| | **Évolution 2017-2018** | 2,4 % | - | 0,0 | 1,8 % | - | 67 % |
| | **Évolution 2015-2018** | - 21,6 % | - 13,3 % | - | - 17,4 % | - | 67 % |

Des actions ont déjà été engagées avec les enseignes pour limiter leurs consommations d'énergie (cf. § 2.6, p. 75 et 76).

### Émissions de gaz à effet de serre (scope 3 – énergies privatives)

| | | Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des locataires en $tCO_2$ |
|---|---|---|
| **Périmètre courant** | **2017** | 44 736,4 |
| | **2018** | 46 433,3 |

Mercialys travaille à améliorer l'accessibilité de ses centres et à développer de nouveaux services de mobilité afin de changer les habitudes de déplacement des visiteurs et les inciter à utiliser des modes de déplacement moins consommateurs en émissions de gaz à effet de serre (cf. § 2.2, p. 69).

### Émissions de gaz à effet de serre (scope 3 – déplacements visiteurs et locataires)

| | | Émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements des visiteurs et des locataires en $tCO_2$ |
|---|---|---|
| **Périmètre courant** | **2017** | 413 466,4 |
| | **2018** | 340 199,9 |

Preuve de son engagement actif en faveur de la lutte contre le changement climatique, Mercialys a intégré en 2018 la *A list* du *Carbon Disclosure Project*.

# 2.5 Vie citoyenne et développement économique local

Les centres commerciaux sont des acteurs à part entière de la ville qui constituent de nouvelles formes de centralité et ont donc un rôle sociétal important à jouer. Consciente de cela, Mercialys inscrit ses centres dans leur écosystème local, en accueillant les associations et initiatives locales, et en participant au développement économique des territoires dans lesquels ses centres sont implantés via l'accueil de commerçants indépendants notamment sur des emplacements de Commerce Éphémère.

## 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, personnel de vente, architectes, ouvriers du bâtiment, prestataires de services chargés du nettoyage du centre ou de l'entretien des espaces verts, etc). Par l'intermédiaire de ses actifs, Mercialys crée donc des emplois locaux indirects qui couvrent une grande diversité de corps de métiers.

En 2018, l'activité des centres de Mercialys a généré environ 20 617 emplois locaux : 20 231 emplois générés par les enseignes de ses centres et 386 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. Ainsi, des initiatives en faveur de l'emploi ont été organisées sur 26 % des centres en 2018.

Elles peuvent prendre la forme de *forums* emplois régionaux ou de *job datings*. C'est ainsi par exemple qu'à Toulouse, 60 entreprises sont venues proposer 928 postes lors du *forum* de l'emploi. Des associations d'insertion par l'emploi et des organismes de formation étaient également présents pour aider dans leur retour à l'emploi les 764 candidats ayant participé.

### Actions emploi

| | Part des centres qui ont mené une action emploi | Nombre d'offres d'emplois proposées |
|---|---|---|
| **Périmètre courant 2018** | 26 % | 1 474 |

Au-delà de participer à l'intérêt général, ces événements permettent aussi à Mercialys de proposer un service de recrutement adapté aux enseignes de ses centres.

Enfin, la Société donne de la visibilité aux offres d'emploi de ses enseignes via une rubrique dédiée sur le site Internet de chaque centre. En 2018, 81 offres d'emploi ont ainsi été proposées sur les sites Internet des centres de Mercialys.

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

L'accueil des associations permet au centre de s'inscrire dans son écosystème territorial en participant à la vie citoyenne locale. Ces initiatives permettent également indirectement de développer la fréquentation du centre.

Mercialys apporte son soutien au tissu associatif, en mettant gratuitement à disposition des associations des espaces dans le mail pour des collectes de fonds, des opérations de promotion ou de sensibilisation.

Ainsi, en 2018, 83 % des centres de Mercialys ont accueilli au moins une association comme les Restos du Cœur, les Banques Alimentaires, les Apprentis d'Auteuil ainsi que des associations purement locales. Au total, ce sont 435 associations et institutions qui ont été accueillies par les centres de Mercialys en 2018.

### Vie publique locale

| | Part des centres ayant accueilli une association ou une institution en valeur | Nombre d'associations ou d'institutions locales accueillies |
|---|---|---|
| **Périmètre courant 2018** | 83 % | 435 |

Enfin, Mercialys est partenaire de l'association Médecins du Monde depuis 2015. En 2018, l'association a recruté 1 693 donateurs pour un montant global de dons d'environ 257 000 euros.

Par ailleurs, certains centres de Mercialys, comme La Galerie Espaces Fenouillet par exemple, accueillent régulièrement des concerts gratuits.

Mercialys souhaite également informer les riverains de ses futures réalisations majeures. Aussi, la Société organise des réunions d'information. Dans ce cadre, en 2018, 3 réunions ont été organisées autour du projet mixte urbain de restructuration du Monoprix de Marcq-en-Barœul.

# 2.6 Chaîne de valeur responsable

## Objectif n° 1 : 80 % des achats de plus de 10 k€ avec des clauses RSE

En tant que société donneuse d'ordre, Mercialys a une responsabilité sur les prestations effectuées « en son nom » par ses fournisseurs et leur intégration de sa démarche RSE dans une logique de devoir de vigilance sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

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, etc.

La Société a principalement recours à des sociétés prestataires de services. Ainsi, la Convention de prestations de services conclue avec le groupe Casino organise la fourniture à Mercialys des services constitutifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement. Par ailleurs, des mandats de gestion locative et de gestion technique et administrative ont été conclus avec Sudeco, filiale du groupe Casino, qui assure ainsi le recouvrement des loyers et l'exploitation technique des centres.

Par ailleurs, Mercialys a inséré des clauses RSE dans ses deux principaux contrats à fort impact environnemental, à savoir le *Property management* de ses centres et la réalisation de travaux. Le mandat de son *Property manager* prévoit que ce dernier assure un reporting mensuel des consommations de fluides, un reporting trimestriel sur la conformité réglementaire et un reporting annuel sur la qualité des prestations effectuées pour les centres. De plus, le *Property manager* doit être force de proposition concernant la mise en œuvre de la stratégie RSE de Mercialys, doit s'inscrire dans la démarche de certification de cette dernière et doit animer la stratégie RSE avec les locataires notamment dans le cadre de l'annexe environnementale.

Concernant les projets et travaux, le « cahier des charges travaux et maintenance » qui reprend l'ensemble des exigences sociales et environnementales de Mercialys pour ses projets 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, la performance énergétique des équipements, le tri des déchets de chantier, la labellisation des matériaux utilisés, etc.

### Achats responsables *corporate*

| | Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE |
|---|---|
| **Périmètre courant 2018** | 22,7 % |

Mercialys profite également des appels d'offres lancés par son *Property manager* 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.

### Achats responsables centres

| | Part des achats des centres couverts par des clauses RSE |
|---|---|
| **Périmètre courant 2018** | 79,6 % |

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

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

## Sensibiliser les commerçants

En aval de sa chaîne de valeur, Mercialys 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.

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

Ainsi, Mercialys met à leur disposition plusieurs documents d'information sur « La Galerie des Services », comme un livret des écogestes et un livret déchets pour 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 2018, 100 % des signatures de l'année comportaient une annexe environnementale.

### Annexes environnementales au bail

| | | Nombre de baux verts signés pendant l'année | Part de baux signés couverts par une annexe environnementale | Taux de couverture |
|---|---|---|---|---|
| **Périmètre courant** | **2015** | 118 | 61 % | 100 % |
| | **2016** | 176 | 70 % | 100 % |
| | **2017** | 219 | 100 % | 100 % |
| | **2018** | 229 | 100 % | 100 % |

Afin de mettre en œuvre concrètement ces annexes environnementales, des réunions de présentation de la stratégie RSE de Mercialys et de ses premiers résultats ont été tenues sur 82 % des actifs en 2018. Ces réunions ont également été l'occasion de partager les résultats de l'enquête de satisfaction des locataires et d'identifier ensemble des axes d'amélioration.

De plus, en 2018, Mercialys a également mené une démarche proactive de collecte des consommations d'énergie de ses preneurs afin d'identifier des pistes d'améliorations communes.

### Consommations d'énergie privatives

| | Part des locataires dont les consommations d'énergie ont été récupérées |
|---|---|
| **Périmètre courant 2018** | 26,2% |

Enfin, dans la continuité de la convention RSE Enseignes qu'elle avait organisée en partenariat avec le Club Génération Responsable, Mercialys a mis en place un groupe de travail sur les déchets avec les enseignes qui le souhaitaient. L'objectif est de définir ensemble des solutions visant à améliorer la gestion des déchets sur site en impliquant les locataires, les collaborateurs de Mercialys et son *Property manager*. Des expérimentations ont débuté sur deux sites pilote, assorties d'actions de pédagogie et de communication.

## Sensibiliser les visiteurs

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

- des actions de communication transverses, déployées sur l'ensemble des centres du patrimoine de Mercialys, comme la diffusion de messages sur l'accessibilité en transports en commun sur les écrans présents dans les centres ou la mise à disposition de bornes de recharge pour véhicules électriques. Des communications sur les éco-gestes ont également été mises en place en 2018 ;
- des actions de communication « 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 2018, l'architecture des sites Internet des centres a été revue pour y intégrer une rubrique « engagements éco-citoyens » expliquant la démarche RSE des centres et mettant en avant les initiatives spécifiques de chaque centre en la matière.

Par ailleurs, 87 % des centres du patrimoine ont fait l'objet d'une communication digitale (site Internet, page Facebook, écran dans le centre) sur les services mobilité, la certification environnementale *BREEAM In-Use*, les bornes de collecte et de recyclage de vêtements ou la production d'énergie renouvelable en 2018.

## Sensibiliser les salariés

Mercialys opère en France et l'ensemble de ses collaborateurs travaillent en France, qui 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.

Acteur de référence des centres commerciaux en France, Mercialys inscrit par ailleurs son activité et ses projets dans une vision responsable et de long terme, formalisée dans une Charte éthique et code de bonne conduite des affaires.

Ce document rappelle les règles de comportement que l'ensemble des collaborateurs sont engagés à respecter et à défendre dans l'exercice de leurs fonctions.

Cette Charte éthique est diffusée annuellement à l'ensemble des collaborateurs et remis à tout nouvel entrant dans la Société. Elle est également disponible sur le site Internet de Mercialys en français et en anglais.

La charte aborde notamment les thématiques suivantes :

- le respect de l'environnement ;
- la protection des actifs 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 ;
- l'encadrement des pratiques de lobbying ;
- l'information privilégiée et prévention des délits d'initiés ;
- l'absence de financement de la vie politique ;
- la protection de la santé et sécurité des collaborateurs ;
- la prévention des actions discriminatoires et le droit à la représentation syndicale.

Afin de rendre également la Charte éthique plus concrète et de l'illustrer par des cas pratiques, la Société procède à une formation annuelle de l'ensemble de ses collaborateurs à ce sujet, en mettant un focus sur un des thèmes en particulier. En 2018, la session de formation a mis tout particulièrement l'accent sur la gestion des données personnelles, la corruption, la gestion de l'information privilégiée et les ressources humaines (discrimination et harcèlement notamment). 84 % des collaborateurs invités y ont assisté.

De plus, Mercialys dispose d'un déontologue en charge de la conformité et de l'éthique. Chaque collaborateur peut, en cas de besoin, faire appel au déontologue pour avis. Par ailleurs, une procédure relative à la protection des lanceurs d'alerte est en place et a été présentée à l'ensemble des collaborateurs. Ce dispositif garantit la confidentialité de leur démarche et permet de faire appel au déontologue par téléphone ou par e-mail.

Le fonctionnement du dispositif de lancement d'alerte et la protection assurée aux lanceurs d'alerte ont également été rappelés lors de la session de formation à l'éthique de 2018 susmentionnée.

En 2018, le déontologue n'a pas été saisi dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte mais il a été saisi spontanément par des collaborateurs à deux reprises.

Aucun manquement ou violation aux règles déontologiques n'a été signalé au travers de ce dispositif en 2018.

Enfin, Mercialys est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies. Cet engagement témoigne de la volonté de la Société de respecter et de faire respecter par ses fournisseurs, les droits fondamentaux en termes de santé et de sécurité au travail, de conditions de travail, d'égalité de traitement, de travail forcé, etc.

# 2.7 Talents et diversité

L'effectif de Mercialys a peu évolué en 2018 (-4,4 % par rapport à 2017).

L'essentiel des effectifs de la Société est sous contrat à durée indéterminée (90 %).

En 2018, Mercialys a accueilli 12 stagiaires et a eu recours à 13 intérimaires.

### Répartition de l'effectif par type de contrat de travail

| | 2018 | | 2017 | | 2016 | | 2015 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Effectif en CDI | 97 | 90 % | 97 | 86 % | 95 | 83 % | 91 | 96 % |
| Effectif en CDD | 11 | 10 % | 16 | 14 % | 20 | 17 % | 4 | 4 % |
| **EFFECTIF TOTAL** | **108** | **100 %** | **113** | **100 %** | **115** | **100 %** | **95** | **100 %** |

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

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

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

- des objectifs quantitatifs liés aux résultats de la Société ;
- des objectifs individuels, quantitatifs et qualitatifs, associés à la performance du collaborateur évaluée par son manager. Un de ces objectifs quantitatifs évalue la mise en œuvre de la stratégie RSE par le collaborateur, ces objectifs étant adaptés à la fonction du domaine d'activité du collaborateur ;
- des Attitudes et Comportements Managériaux (ACM), comportements et actes managériaux attendus par la Société pour chacun de ses salariés. Les ACM s'organisent autour des mots clefs suivants : *Leadership*, Innovation, Décision, Engagement et Responsabilité client, et couvrent l'ensemble des qualités professionnelles que Mercialys considère être essentielles à la réussite individuelle et collective.

Par ailleurs, fin 2018, Mercialys a décidé de participer à l'effort national d'amélioration du pouvoir d'achat proposé par le Gouvernement. La Société a ainsi attribué une prime de 1 000 euros, sans condition d'ancienneté, à tout salarié dont la rémunération brute annuelle fixe ne dépassait pas trois fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC).

Enfin, Mercialys a instauré un plan d'attribution d'actions gratuites afin de fidéliser ses collaborateurs les plus performants. En 2018, un plan d'attribution global, concernant l'ensemble des collaborateurs éligibles a été mis en œuvre. 83 199 actions ont ainsi été distribuées à titre gracieux.

### Actions gratuites

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|
| Nombre d'actions distribuées | 83 199 | 83 947 | 42 464 | 0 |

## Politique de recrutement et d'intégration

Le recrutement et l'intégration des talents sont aussi un enjeu primordial pour la Société.

Ainsi, en 2018, Mercialys a recruté 19 collaborateurs.

Une attention particulière est portée à l'intégration des nouveaux embauchés. 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.

### Mouvements de personnel

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|
| Embauches en CDI | 11 | 22 | 23 | 26 |
| Embauches en CDD | 8 | 13 | 20 | 3 |
| **Total des embauches** | **19** | **35** | **43** | **29** |
| Licenciements pour motif économique | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licenciements pour autres motifs | 4 | 5 | 5 | 8 |
| **Total des départs** | **25** | **36** | **21** | **15** |
| *Turnover* des CDI | 10,2 % | 14,2 % | 14,4 % | 17,0 % |

## 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 professionnel.

Des propositions de formation, diplômantes ou non, peuvent également être formulées au cas par cas par les managers en fonction des besoins identifiés chez leurs salariés, afin d'assurer l'adéquation de leurs connaissances avec l'évolution de leur poste actuel ou d'un futur poste envisagé.

Pour la formation de ses collaborateurs, Mercialys s'appuie sur un centre de formation qui propose trois types de formation :

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

En 2018, 100 % des collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs actions de formation.

### Formation

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|
| Nombre total d'heures de formation | 1 281 | 1 747 | 1 082 | 962 |
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé | 11,9 | 15,2 | 18,03 | 17,18 |
| Part des salariés formés | 100 % | 101 % | 52 % | 62 % |
| Budget formation *(k€)* | 295,1 | 198,0 | 81,4 | 107,2 |

*NB : les heures de formation incluent les salariés qui ont quitté la Société au cours de l'année*

# 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.

La Société est engagée depuis plusieurs années en faveur de la lutte contre toutes les formes de discrimination : sexe, âge, handicap, préférence sexuelle, religion et apparence physique. Elle a signé la « Charte pour la diversité en entreprise » qui rassemble en France 3 800 signataires parmi lesquels des grandes entreprises, des PME/TPE et des établissements publics. Elle 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 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 des progrès réalisés.

Dans ce cadre, des campagnes de sensibilisation et de formation des collaborateurs sont mises en place annuellement. En 2018, outre la formation à l'éthique professionnelle précédemment évoquée qui comportait un volet ressources humaines, deux campagnes ont été réalisées : une sur les salariés en situation de handicap lors de la Semaine européenne des travailleurs handicapés et une sur l'égalité homme femme à l'occasion de la Journée des femmes.

Les collaborateurs sont aussi formés à la détection des situations de discrimination et à la prévention des discriminations. Début 2019, un module de formation en *e-learning* sur la lutte contre le sexisme et le harcèlement au travail leur a également été proposé.

## Égalité homme/femme

Les femmes représentent 53 % des effectifs de Mercialys et 41 % des cadres.

### Répartition des effectifs par sexe

| | 2018 | | 2017 | | 2016 | | 2015 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Femmes cadre | 34 | 41 % | 37 | 44 % | 35 | 44 % | 31 | 40 % |
| Hommes cadre | 49 | 59 % | 48 | 56 % | 45 | 56 % | 46 | 60 % |
| Femmes employées | 9 | 82 % | 13 | 87 % | 13 | 59 % | 4 | 67 % |
| Hommes employés | 2 | 18 % | 2 | 13 % | 9 | 41 % | 2 | 33 % |
| Femmes agents de maîtrise | 14 | 100 % | 13 | 100 % | 13 | 100 % | 12 | 100 % |
| Hommes agents de maîtrise | 0 | 0 | 0 | 0 % | 0 | 0 | 0 | 0 % |
| **TOTAL DE FEMMES** | **57** | **53 %** | **63** | **56 %** | **61** | **53 %** | **47** | **49 %** |
| **TOTAL D'HOMMES** | **51** | **47 %** | **50** | **44 %** | **54** | **47 %** | **48** | **51 %** |

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 (1)

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|
| Salaire moyen cadres hommes | 61 413 | 60 641 | 60 687 | 59 877 |
| Salaire moyen cadres femmes | 58 889 | 57 931 | 56 949 | 57 546 |
| Écart de salaires cadres | - 4,1 % | - 4,5 % | - 6,2 % | - 3,9 % |

*(1) les cadres dirigeants ne sont pas inclus dans le calcul de ces indicateurs*

Les femmes représentent également 22 % des effectifs du Comité de direction et 55 % des membres du Conseil d'administration de la Société. 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

| | 2018 | | 2017 | | 2016 | | 2015 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de femmes au Comité de direction | 2 | 22 % | 2 | 22 % | 2 | 22 % | 1 | 14 % |
| Nombre de femmes au Conseil d'administration | 6 | 55 % | 6 | 50 % | 5 | 42 % | 4 | 36 % |

Pour la sixième année consécutive, Mercialys fait partie des entreprises récompensées au « Palmarès du meilleur taux de féminisation des instances dirigeantes au sein du SBF 120 » classement qui met à l'honneur les entreprises les plus vertueuses en matière de féminisation de leur Conseil d'administration, de leur Comité exécutif et de direction ainsi que leurs actions volontaires en matière de mixité. Elle se classe 4e du classement pour l'année 2018.

## Handicap

La politique de Mercialys en matière d'emploi de personnes en situation de handicap est construite autour de 3 axes :

- le recours à des solutions de recrutement adaptées via des cabinets de recrutement spécialisés ;
- le développement de partenariats avec des écoles pour accueillir des stagiaires ou des jeunes diplômés en situation de handicap. Ainsi, la Société a signé en 2017 un partenariat avec l'Institut d'études politiques de Paris, en vue de recevoir des candidatures d'étudiants en situation de handicap pour des stages ou des premiers emplois ;
- la sensibilisation des collaborateurs et managers.

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

En 2018, Mercialys ne comptait pas de salarié en situation de handicap au sein de ses effectifs.

La diversité se traduit également par un équilibre intergénérationnel. En 2018, la moyenne d'âge des collaborateurs de Mercialys était de 38,6 ans.

### Répartition des effectifs par âge

| | 2018 | | 2017 | | 2016 | | 2015 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Effectif de moins de 30 ans | 22 | 20 % | 33 | 29 % | 36 | 31 % | 16 | 17 % |
| Effectif âgé de 30 à 50 ans inclus | 68 | 63 % | 63 | 56 % | 65 | 57 % | 68 | 72 % |
| Effectif de plus de 50 ans | 18 | 17 % | 17 | 15 % | 14 | 12 % | 11 | 12 % |
| Âge moyen | 38,6 | | 37,1 | | 37,0 | | 39,0 | |

# 2.8 Organisation et qualité de vie au travail

## Objectif n° 1 : garantir la santé et la sécurité de ses collaborateurs

En se préoccupant de la santé et du bien-être de ses collaborateurs 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 internes et externes.

En matière de santé et de sécurité au travail, les salariés du groupe Mercialys sont couverts par un accord collectif cadre et un accord spécifique sur les risques psychosociaux.

### Accidents du travail

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|
| Accidents mortels | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nombre d'accidents routiers | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nombre de maladies professionnelles | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nombre d'accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Taux de gravité des accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |

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.

De plus, suite aux souhaits exprimés par les collaborateurs lors de l'enquête d'engagement de 2016, Mercialys a mis en place le télétravail en 2017. Au 31 décembre 2018, 36 collaborateurs, soit 62 % des salariés éligibles en bénéficiaient, à raison d'un jour par semaine (les salariés avec moins de 6 mois d'ancienneté et les directions de centre, du fait de la nature de leur activité, ne peuvent en bénéficier).

### Télétravail

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Taux de participation au dispositif de télétravail | 62 % | 38 % |

Des bulles de confidentialité et des aménagements intérieurs ont également été mis en œuvre en 2018 suite aux suggestions faites dans le cadre de l'enquête de 2016.

Par ailleurs et compte tenu des déplacements réguliers des équipes de direction de centre notamment, qui représentent 36% des effectifs, 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.

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 met en œuvre plusieurs initiatives en faveur de la parentalité dont une participation financière aux frais de garde.

Elle propose également de subventionner l'abonnement à une plateforme de différents services d'aide à la personne comme l'aide au devoir ou le ménage.

En 2018, Mercialys a organisé pour la première fois la « Journée de la parentalité en entreprise » au siège. 10 enfants ont participé à l'événement et ont ainsi eu l'opportunité de visiter le bureau de leur parent ainsi que d'assister à un atelier sur la protection de la biodiversité.

L'équilibre vie privée/vie professionnelle est d'ailleurs une des thématiques les mieux évaluées de l'enquête d'engagement des collaborateurs effectuée en 2018.

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

Suite à l'enquête d'engagement réalisée en 2016, un plan d'actions avait été co-construit avec l'ensemble des collaborateurs. Les trois principaux axes d'amélioration qui en découlaient ont fait l'objet d'actions concrètes : mise en place du télétravail, communication sur la politique de prévention des risques psychosociaux, mise en place d'un Intranet et de chantiers stratégique transverses favorisant le travail en équipe.

En 2018, Mercialys a reconduit cette enquête d'engagement auprès de ses collaborateurs. 76% des salariés y ont participé. Les résultats de cette enquête ont été restitués aux différents services par le Directeur des ressources humaines et un plan d'actions sera construit pour une mise en œuvre dès 2019.

## Engagement des collaborateurs

| | 2018 | 2017 |
|---|---|---|
| Taux de participation à la dernière enquête d'engagement | 76 % | 81 % |

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 le *top management*. Mercialys étant favorable à un échange direct et transparent entre l'équipe de direction et les collaborateurs, en 2018, 100 % des collaborateurs ont participé au moins à un petit-déjeuner en comité restreint avec le Président-Directeur général ou le Directeur général délégué pour échanger sur la stratégie de l'entreprise et l'avenir du secteur.

Ces événements sont l'occasion de donner de la visibilité aux collaborateurs sur la stratégie de la Société et de développer une culture d'appartenance en étant tous au courant des grandes lignes des évolutions stratégiques à l'œuvre et en pouvant poser des questions directes à l'équipe de direction. Les collaborateurs sont par ailleurs régulièrement informés de l'actualité et des résultats de la Société par la *newsletter* d'information interne bimensuelle, « Merynews ». Elle permet en outre de souligner certains succès et de les partager avec l'ensemble des collaborateurs.

Par ailleurs, suite aux résultats de l'enquête d'engagement de 2016 et afin de développer l'esprit d'équipe et la fierté d'appartenance, les collaborateurs de Mercialys ont été invités à participer à différents *challenges* sportifs en 2018 : « les foulées de l'immobilier », « Be Walk » et « Odyssea ». La Société a pris à sa charge la préparation physique de ses collaborateurs par un coach sportif.

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.

En 2018, 5 jours de congés ont ainsi été donnés par des salariés de Mercialys dans le cadre de l'opération « Aidons les Aidants ».

Enfin, afin de développer l'engagement RSE de ses collaborateurs, Mercialys a lancé en 2018 un appel à candidatures auprès de ses équipes pour participer à un atelier de travail sur les initiatives RSE qui pourraient être mises en place au sein de la Société. 15 collaborateurs ont ainsi participé à une session d'une journée où des ateliers de travail thématiques ont été organisés.

Des actions concrètes ont été proposées et un certain nombre d'entre elles seront mises en œuvre en 2019, notamment dans le cadre du déménagement du siège social de l'entreprise.

# 2.9 Économie circulaire

## Objectif n° 1 : valoriser 55 % des déchets

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

Aussi, pour Mercialys, au-delà des quantités produites, l'enjeu des déchets réside dans leur valorisation. En effet, les déchets d'aujourd'hui sont les ressources de demain. Pour une foncière, la complexité de cet enjeu réside dans « le volet comportemental » : les déchets des enseignes sont à déposer par les commerçants dans des locaux et bacs dédiés.

La valorisation des déchets dépend donc de la performance du tri opéré par les commerçants eux-mêmes.

Outre la réduction de l'impact de leur activité sur l'environnement, les enseignes peuvent trouver un intérêt économique dans la valorisation de leurs déchets. En effet, les cartons, plastiques et autres matières valorisables sont rachetés par des prestataires spécialisés qui les revendent comme matière première secondaire. En triant mieux leurs déchets, les enseignes rendent possible cette valorisation. Les charges des centres liées au traitement des déchets sont également réduites, ce qui a un impact direct sur le montant des charges refacturées aux locataires.

La responsabilité de Mercialys en matière de déchets est, dès lors, double : il s'agit, d'une part, de mettre à disposition les espaces, les équipements et les filières de traitement adaptés pour ses locataires comme pour les visiteurs des centres ; d'autre part, de sensibiliser et d'inciter les commerçants à mieux trier leurs déchets.

En 2018, les actifs de Mercialys ont généré 7 699 tonnes de déchets. Cela représente une moyenne de 208 tonnes par centre. Les déchets des centres sont composés à 74 % de DIB (Déchets Industriels Banals), 22 % de cartons et 3 % d'autres déchets (plastiques, bois, ferraille, papier et biodéchets). 26 % de ces déchets ont été triés en 2018. À périmètre constant, le taux de valorisation a progressé de 72 % entre 2015 et 2018.

### Quantité de déchets par catégorie

| *(en tonnes)* | | Quantité totale de déchets | DIB | Cartons | Plastiques | Bio-déchets | Bois | Ferraille | Verre | Papier | Encom-brants | Taux de tri | Taux de couver-ture |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Périmètre courant** | **2015** | 5 893,3 | 4 590,7 | 1 261,3 | 19,3 | 22,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 22,1 % | 82 % |
| | **2016** | 6 715,3 | 5 303,1 | 1 372,3 | 23,2 | 16,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 21,0 % | 88 % |
| | **2017** | 6 761,8 | 5 143,6 | 1 519,8 | 32,7 | 60,7 | 5,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 23,9 % | 87 % |
| | **2018** | 7 699,3 | 5 718,5 | 1 717,8 | 50,3 | 199,6 | 5,1 | 0,0 | 8,0 | 0,0 | 0,0 | 25,7 % | 89 % |
| **Périmètre constant** | **2015** | 4 590,1 | 3 564,4 | 1 006,4 | 19,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 22,3 % | 80 % |
| | **2016** | 4 905,5 | 3 801,4 | 1 080,9 | 23,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 22,5 % | |
| | **2017** | 4 859,9 | 3 687,5 | 1 139,4 | 28,1 | 0,0 | 5,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 24,1 % | |
| | **2018** | 5 277,4 | 4 014,5 | 1 204,7 | 35,5 | 9,7 | 5,1 | 0,0 | 8,0 | 0,0 | 0,0 | 23,9 % | |
| | **Évolution 2017-2018** | 8,6 % | 8,9 % | 5,7 % | 26,5 % | - | 2,0 % | - | - | - | - | - 0,8 % | 80 % |
| | **Évolution 2015-2018** | 15,0 % | 12,6 % | 19,7 % | 83,7 % | - | - | - | - | - | - | 7,1 % | 80 % |

En 2018, 62,7 % des déchets n'ont pas été envoyés à l'enfouissement.

### Part des déchets recyclés et revalorisés

| | | Taux de recyclage | Taux de valorisation | Taux de couverture |
|---|---|---|---|---|
| **Périmètre courant** | **2015** | 19,0 % | 24,8 % | 71 % |
| | **2016** | 9,3 % | 17,4 % | 77 % |
| | **2017** | 21,7 % | 29,6 % | 79 % |
| | **2018** | 15,2 % | 45,9 % | 80 % |
| **Périmètre constant** | **2015** | 18,4 % | 23,1 % | 78 % |
| | **2016** | 10,4 % | 13,8 % | |
| | **2017** | 15,3 % | 19,4 % | |
| | **2018** | 8,3 % | 39,7 % | |
| | **Évolution 2017-2018** | - 45,7 % | 104,7 % | 78 % |
| | **Évolution 2015-2018** | - 54,8 % | 72,3 % | 78 % |

Afin d'augmenter les typologies de déchets triés, un appel d'offres a été lancé en 2018 pour systématiser le tri des biodéchets, du papier, du verre, du bois et de la ferraille sur l'ensemble du patrimoine. Au cours du dépouillement des offres, une attention particulière sera portée aux exutoires proposés pour les déchets ainsi qu'à l'accompagnement des enseignes que le prestataire pourra proposer.

De plus, des ateliers de travail ont été menés en 2018 avec les enseignes sur la gestion des déchets, notamment sur la signalétique et les actions de communication qui pourraient les aider à mieux trier leurs déchets (cf. p. 75 et 76).

Les résultats de ces deux actions devraient permettre d'augmenter sensiblement la part des déchets triés en 2019.

Outre les déchets d'exploitation des centres, les projets 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

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

En 2018, 134 028 m$^3$ d'eau potable ont été consommés sur le patrimoine de Mercialys.

À périmètre constant, les consommations d'eau ont diminué de 7,7 % entre 2015 et 2018.

### Intensité hydrique par visiteur

| | | Intensité hydrique en L/visite | Taux de couverture |
|---|---|---|---|
| **Périmètre courant** | **2015** | 1,2 | 63 % |
| | **2016** | 1,3 | 66 % |
| | **2017** | 1,2 | 65 % |
| | **2018** | 1,0 | 89 % |
| **Périmètre constant** | **2015** | 1,3 | 72 % |
| | **2016** | 1,2 | |
| | **2017** | 1,2 | |
| | **2018** | 1,1 | |
| | **Évolution 2017-2018** | - 5,4 % | 72 % |
| | **Évolution 2015-2018** | - 10,9 % | 72 % |

Dans la logique de réduction de son empreinte environnementale, Mercialys œuvre à la diminution des consommations d'eau de ses centres. Cela se manifeste notamment par la mise en place d'équipements hydro-économes (urinoirs secs, réducteurs de pression, chasses d'eau double flux, etc.) dans les sanitaires des centres ainsi que par le suivi régulier des consommations opéré par les équipes.

Des cuves de récupération des eaux de pluie sont installées pour alimenter les sanitaires ou le réseau d'arrosage des espaces verts afin de réduire les consommations associées à ces usages. Enfin, une réflexion sur les types d'espèces végétales choisies par les paysagistes dans le cadre des projets permet de réduire les besoins en eau pour l'arrosage des espaces verts du centre.

### Part des centres équipés de cuves de récupération des eaux de pluie

| | Part des centres équipés de cuves de récupération des eaux de pluie |
|---|---|
| **Périmètre courant 2018** | 28 % |

# 2.10 Biodiversité

## Objectif n° 1 : être un acteur de la biodiversité ordinaire

L'impact de Mercialys sur la biodiversité est limité car l'essentiel du patrimoine est situé en zone urbanisée ou semi-urbanisée. C'est pourquoi la Société s'attache à être un acteur de la protection de la biodiversité « urbaine » et « ordinaire ».

Aussi, après avoir réalisé des audits écologiques sur son patrimoine, Mercialys a modifié le contrat d'entretien des espaces verts pour :

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

En 2018, pour poursuivre sa démarche de protection de la biodiversité ordinaire, une animation pédagogique a été mise en place sur le centre La Galeries Espaces Fenouillet 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 25 % du patrimoine afin de développer des habitats favorables à l'accueil de la biodiversité sur site.

# Annexes

Les indicateurs communiqués dans le présent chapitre se conforment à la troisième édition des bonnes pratiques de l'EPRA (sBPR) publiée en septembre 2017 et aux recommandations sectorielles du CNCC (Conseil national des centres commerciaux) de septembre 2018. Les tableaux ci-dessous précisent quels indicateurs relèvent des recommandations EPRA et CNCC et ceux qui relèvent de la Déclaration de performance extra-financière (DPEF).

## 1. Indicateurs

### Indicateurs sociétaux

| Chantier stratégie RSE | Indicateur | Code EPRA | Indicateur CNCC | Indicateur DPEF | Unité | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BIEN ÊTRE, SANTÉ ET SÉCURITÉ DES CLIENTS | Part des centres ayant fait l'objet d'un audit sécurité | H&S-Asset | | ✔ | % | - | - | - | 80,4 |
| | Note moyenne à l'audit sécurité | H&S-Asset | | ✔ | Sur 100 | - | - | - | 87,6 |
| | Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des visiteurs | | | ✔ | % | - | 65 | 86 | 93 |
| | Note moyenne à l'enquête de satisfaction des visiteurs | | ✔ | ✔ | Sur 5 | - | - | - | 4,2 |
| | Part des centres couverts par le Challenge Fidélité | | | ✔ | % | 9 | 61 | 72 | 71 |
| | Nombre de clients membres du Challenge Fidélité | | | ✔ | | 420 | 12 505 | 25 497 | 49 413 |
| | Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires | | | ✔ | % | - | 7 | 53 | 63 |
| | Nombre de locataires sondés | | | | | - | 25 | 529 | 642 |
| ACCESSIBILITÉ ET CONNECTIVITÉ | Nombre moyen de lignes de transport accessibles à un visiteur sur un centre | | | | | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | Part des centres situés à moins de 500m d'un arrêt de transport en commun | | | | % | 80 | 96 | 98 | 98 |
| | Part des clients venant en voiture et moto sur les centres | | | ✔ | % | 85,5 | 85,5 | 74,5 | 62,4 |
| | Part des clients venant en transport en commun sur les centres | | ✔ | ✔ | % | 7,4 | 7,4 | 14,0 | 19,9 |
| | Part des clients venant en covoiturage sur les centres | | | ✔ | % | 0,0 | 0,0 | 0,4 | 1,9 |
| | Part des clients venant en vélo sur les centres | | ✔ | ✔ | % | 0,8 | 0,8 | 2,5 | 1,1 |
| | Part des clients venant à pied sur les centres | | ✔ | ✔ | % | 6,3 | 6,2 | 8,9 | 14,8 |
| | Part des centres équipés de places de covoiturage | | | ✔ | % | - | - | - | 68,5 |
| | Nombre de bornes de recharge pour les véhicules électriques | | | ✔ | | - | - | 21 | 27 |
| | Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques | | | ✔ | % | - | - | 37,2 | 46,7 |

| Chantier stratégie RSE | Indicateur | Code EPRA | Indicateur CNCC | Indicateur DPEF | Unité | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADAPTABILITÉ ET RÉSILIENCE DES ACTIFS | Part des centres certifiés BREEAM In-Use en valeur | Cert-Tot | ✔ | ✔ | % | 28 | 28 | 46 | 56 |
| | Part des centres certifiés BREEAM In-Use en surface | Cert-Tot | | | % | - | 20 | 43 | 49 |
| | Nombre de centres certifiés BREEAM In-Use | Cert-Tot | | | | 5 | 5 | 22 | 23 |
| | Part des centres certifiés BREEAM New Construction en valeur | Cert-Tot | ✔ | | % | 0 | 0 | 8 | 8 |
| | Nombre de centres certifiés BREEAM New Construction | Cert-Tot | | | | 0 | 0 | 1 | 1 |
| VIE CITOYENNE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL | Part des centres qui ont mené une action emploi | Comty-Eng | | ✔ | % | - | - | - | 26,4 |
| | Nombre d'offres d'emplois proposées sur les centres de Mercialys | | | ✔ | | - | - | - | 1474 |
| | Nombre d'emplois induits par les centres de Mercialys | | | ✔ | | - | - | 20 607 | 20 617 |
| | Part des centres qui ont accueilli une association ou une institution | Comty-Eng | ✔ | ✔ | % | - | - | - | 83,1 |
| | Nombre d'associations ou d'institutions accueillies | | | ✔ | | - | - | - | 435 |
| | Part des centres ayant fait l'objet d'une communication RSE client pendant l'année | | | ✔ | % | - | - | - | 87 |
| CHAÎNE DE VALEUR RESPONSABLE | Part des locataires dont les consommations d'énergie ont été récupérées | | | ✔ | % | - | - | - | 26,2 |
| | Part des salariés formés à l'éthique pendant l'année | | | ✔ | % | - | - | 85 | 84 |
| | Nombre de baux verts signés pendant l'année | | | ✔ | | 118 | 176 | 219 | 229 |
| | Part de baux signés dans l'année couverts par une annexe environnementale | | | ✔ | % | 61 | 70 | 100 | 100 |
| | Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE | | | ✔ | % | - | - | - | 22,7 |
| | Part des achats des centres couverts par des clauses RSE | | | ✔ | % | - | - | - | 79,6 |
| | Nombre de saisine du déontologue dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte | | | ✔ | | - | - | - | 0 |
| | Nombre de saisines spontanées du déontologue | | | ✔ | | - | - | - | 2 |
| | Accidents du travail mortels sur les chantiers | | | | | - | - | - | 0 |
| | Cotisation aux fédérations professionnelles | | | | k€ | - | - | - | 83,3 |

## Indicateurs sociaux

| Chantier stratégie RSE | Indicateur | Code EPRA | Indicateur CNCC | Indicateur DPEF | Unité | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Effectif total | | | ✔ | | 95 | 115 | 113 | 108 |
| | Effectif en CDI | | | ✔ | | 91 | 95 | 97 | 97 |
| | Effectif en CDD | | | ✔ | | 4 | 20 | 16 | 11 |
| | Nombre d'alternants | | | ✔ | | - | 18 | 12 | 9 |
| | Nombre de stagiaires | | | ✔ | | 7 | 12 | 12 | 12 |
| | Effectif intérimaire | | | ✔ | | - | - | 7 | 13 |
| | Effectif en temps complet | | | | | 85 | 107 | 103 | 100 |
| | Effectif en temps partiel | | | | | 10 | 8 | 10 | 8 |
| | Nombre total d'embauches | Emp-Turnover | | ✔ | | 29 | 43 | 35 | 19 |
| | Nombre d'embauches en CDD | Emp-Turnover | | ✔ | | 3 | 20 | 13 | 8 |
| | Nombre d'embauches en CDI | Emp-Turnover | | ✔ | | 26 | 23 | 22 | 11 |
| | Nombre de licenciements pour motif économique | Emp-Turnover | | ✔ | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Nombre de licenciements pour autres motifs | Emp-Turnover | | ✔ | | 8 | 5 | 5 | 4 |
| TALENTS ET DIVERSITÉ | Nombre total de départs | Emp-Turnover | | | | 15 | 21 | 36 | 25 |
| | Turnover | Emp-Turnover | ✔ | ✔ | % | 17,0 | 14,4 | 14,2 | 10,2 |
| | Augmentation annuelle moyenne des salaires | | | | % | 0,7 | 1,0 | 1,0 | 1,5 |
| | Nombre d'actions gratuites distribuées | | | ✔ | | 0 | 42 464 | 83 947 | 83 199 |
| | Nombre total d'heures de formation | Emp-Training | | ✔ | | 962 | 1 082 | 1 747 | 1 281 |
| | Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé | Emp-Training | | ✔ | | 17,2 | 18,0 | 15,2 | 11,9 |
| | Part des salariés formés | Emp-Training | | ✔ | % | 62 | 52 | 101 | 100 |
| | Budget consacré à la formation | Emp-Training | | ✔ | € | 107 200 | 81 402 | 198 000 | 295 120 |
| | Nombre de salariés en situation de handicap | | | ✔ | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Nombre total de femmes | Diversity-Emp | | ✔ | | 47 | 61 | 53 | 57 |
| | Nombre total d'hommes | Diversity-Emp | | ✔ | | 48 | 54 | 50 | 51 |
| | Nombre total de femmes catégorie cadres | Diversity-Emp | | ✔ | | 31 | 35 | 37 | 34 |
| | Nombre total de femmes catégorie employés | Diversity-Emp | | ✔ | | 4 | 13 | 13 | 9 |
| | Nombre total de femmes catégorie agents de maîtrise | Diversity-Emp | | ✔ | | 12 | 13 | 13 | 14 |

| Chantier stratégie RSE | Indicateur | Code EPRA | Indicateur CNCC | Indicateur DPEF | Unité | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TALENTS ET DIVERSITÉ | Nombre total d'hommes catégorie cadres | Diversity-Emp | | ✔ | | 46 | 45 | 48 | 49 |
| | Nombre total d'hommes catégorie employés | Diversity-Emp | | ✔ | | 2 | 9 | 2 | 2 |
| | Nombre total d'hommes catégorie agents de maîtrise | Diversity-Emp | | ✔ | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Nombre de femmes au Comité de direction | Diversity-Emp | | ✔ | | 1 | 2 | 2 | 2 |
| | Nombre d'hommes au Comité de direction | Diversity-Emp | | ✔ | | 6 | 7 | 7 | 7 |
| | Nombre de femmes au Conseil d'administration | Diversity-Emp | | ✔ | | 4 | 5 | 6 | 6 |
| | Nombre d'hommes au Conseil d'administration | Diversity-Emp | | ✔ | | 7 | 7 | 6 | 5 |
| | Nombre de femmes en CDI promues dans l'année | Diversity-Emp | | | | 3 | 1 | 1 | 0 |
| | Nombre d'hommes en CDI promus dans l'année | Diversity-Emp | | | | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | Nombre de femmes recrutées dans l'année | Diversity-Emp | | | | 13 | 24 | 21 | 10 |
| | Nombre d'hommes recrutés dans l'année | Diversity-Emp | | | | 16 | 19 | 14 | 9 |
| | Nombre de femmes formées dans l'année | Diversity-Emp | | | | - | - | 83 | 61 |
| | Nombre d'hommes formés dan l'année | Diversity-Emp | | | | - | - | 55 | 49 |
| | Âge moyen | | | ✔ | ans | 39,0 | 37,0 | 37,1 | 38,7 |
| | Salaire moyen cadres femmes | Diversity-Pay | | ✔ | € | 57 546 | 56 949 | 57 931 | 58 889 |
| | Salaire moyen cadres hommes | Diversity-Pay | | ✔ | € | 59 877 | 60 687 | 60 641 | 61 413 |
| | Nombre de salariés de moins de 30 ans | | | ✔ | | 16 | 36 | 33 | 22 |
| | Nombre de salariés de 30 à 50 ans | | | ✔ | | 68 | 65 | 63 | 68 |
| | Nombre de salariés de plus de 50 ans | | | ✔ | | 11 | 14 | 17 | 18 |
| ORGANISATION ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL | Nombre d'accidents mortels | H&S-Emp | | ✔ | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Nombre d'accidents routiers | H&S-Emp | | ✔ | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Nombre de maladies professionnelles | H&S-Emp | | ✔ | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Nombre d'accidents du travail | H&S-Emp | | ✔ | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Taux de fréquence des accidents du travail | H&S-Emp | | ✔ | % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Taux de gravité des accidents du travail | H&S-Emp | | ✔ | % | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Chantier stratégie RSE | Indicateur | Code EPRA | Indicateur CNCC | Indicateur DPEF | Unité | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre de salariés bénéficiant du télétravail | | | ✔ | | - | - | 22 | 36 |
| | Nombre de personnes éligibles au télétravail | | | ✔ | | - | - | 58 | 58 |
| | Taux d'absentéisme | H&S-Emp | | | % | 3,9 | 3,3 | 3,3 | 4,7 |
| ORGANISATION ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL | Taux de participation à l'enquête d'engagement | | | ✔ | % | - | 81 | 81 | 76 |
| | Nombre de jours donnés aux aidants | | | | | 5 | 4 | 6 | 5 |
| | Nombre de salariés couverts par une convention collective | | | | | - | 95 | 95 | 97 |
| | Nombre de réunions tenues avec les délégués du personnel | | | | | 15 | 18 | 17 | 17 |
| | Nombre de collaborateurs ayant eu un entretien annuel dans l'année | Emp-Dev | | | | - | - | - | 101 |

Les accords collectifs suivants couvrent les salariés du groupe 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'avenant prévoyance ;
- l'avenant mutuelle ;
- la charte sur le droit à la déconnexion.

## Indicateurs environnementaux

| Chantier stratégie RSE | Indicateur | Code EPRA | Indicateur CNCC | Indicateur DPEF | Unité | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Consommations d'énergie | | | | MWh | 64 985,2 | 61 001,2 | 55 545,4 | 54 682,8 |
| | Consommations d'énergie à périmètre constant | | | | MWh | 47 390,0 | 45 299,1 | 45 882,2 | 44 843,9 |
| | Consommations d'électricité | Elec-Abs | | | MWh | 45 357,0 | 44 312,9 | 41 806,6 | 41 479,9 |
| | Consommations d'électricité à périmètre constant | Elec-LfL | | | MWh | 35 869,8 | 35 354,7 | 34 780,2 | 33 793,9 |
| ENERGIE ET GAZ À EFFET DE SERRE | Consommations de gaz | Fuels-Abs | | | MWh | 18 245,2 | 15 226,3 | 12 173,8 | 11 592,2 |
| | Consommations de gaz à périmètre constant | Fuels-LfL | | | MWh | 10 137,2 | 8 482,4 | 9 537,1 | 9 439,3 |
| | Consommations de chaleur urbaine | DH&C-Abs | | | MWh | 1 383,0 | 1 462,0 | 1 565,0 | 1 610,7 |
| | Consommations de chaleur urbaine à périmètre constant | DH&C-LfL | | | MWh | 1 383,0 | 1 462,0 | 1 565,0 | 1 610,7 |
| | Intensité énergétique surfacique | Energy-Int | ✔ | ✔ | kWh/m² | 180,0 | 178,7 | 174,3 | 167,4 |

| Chantier stratégie RSE | Indicateur | Code EPRA | Indicateur CNCC | Indicateur DPEF | Unité | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Intensité énergétique surfacique à périmètre constant | Energy-Int | | ✔ | kWh/m² | 168,7 | 167,0 | 166,3 | 162,4 |
| | Intensité énergétique d'usage | Energy-Int | ✔ | | kWh/ visiteur | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| | Intensité énergétique d'usage à périmètre constant | Energy-Int | | | kWh/ visiteur | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| | Consommations d'énergie retraitées du climat | | | ✔ | MWh | 40 783,1 | 39 201,3 | 33 916,6 | 35 177,8 |
| | Consommations d'énergie retraitées du climat à périmètre constant | | | ✔ | MWh | 31 070,1 | 30 265,9 | 29 095,5 | 29 754,5 |
| | Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable | | | | % | - | - | 9,0 | 8,9 |
| | Part des centres équipés d'une GTB | | | ✔ | % | - | - | - | 90,0 |
| | Part des centres relampés en LED dans l'année | | | ✔ | % | - | - | - | 12,0 |
| | Nombre de centrales photovoltaïques sur les centres | | | | | 30 | 36 | 38 | 38 |
| | Puissance totale des centrales photovoltaïques | | | | kW crête | 40 712,0 | 40 766,0 | 42 235,0 | 42 485,0 |
| ENERGIE ET GAZ À EFFET DE SERRE | Surface de panneaux photovoltaïques | | | | m² | 202 816,0 | 203 148,0 | 210 497,0 | 211 760,0 |
| | Production photovoltaïque | | | | MWh | 44 334,0 | 47 828,5 | 51 736,0 | 50 538,6 |
| | Part du patrimoine disposant d'une centrale photovoltaïque en valeur | | | | % | 30 | 38 | 39 | 38 |
| | Emissions de gaz à effet de serre scope 1 | GHG-Dir-Abs | | ✔ | $tCO_2e$ | 3 114,6 | 2 934,6 | 2 144,6 | 2 194,2 |
| | Emissions de gaz à effet de serre scope 1 à périmètre constant | | | ✔ | $tCO_2e$ | 2 049,2 | 1 630,5 | 1 570,2 | 1 607,3 |
| | Emissions de gaz à effet de serre scope 2 en *location based* | GHG-Indir-Abs | | ✔ | $tCO_2e$ | 2 287,4 | 4 678,8 | 4 494,3 | 4 604,5 |
| | Emissions de gaz à effet de serre scope 2 en *location based* à périmètre constant | | | ✔ | $tCO_2e$ | 2 072,3 | 1 878,1 | 1 773,6 | 1 796,2 |
| | Emissions de gaz à effet de serre scope 2 en *market based* | GHG-Indir-Abs | | ✔ | $tCO_2e$ | - | - | 4 457,5 | 4 552,5 |
| | Emissions de gaz à effet de serre scope 2 en *market based* à périmètre constant | | | ✔ | $tCO_2e$ | - | - | 1 914,8 | 1 918,1 |
| | Emissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *location based* | | | ✔ | $tCO_2e$ | 5 402,1 | 7 613,4 | 6 638,9 | 6 798,7 |
| | Emissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *location based* à périmètre constant | | | ✔ | $tCO_2e$ | 4 121,5 | 3 508,7 | 3 343,8 | 3 403,4 |
| | Emissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *market based* | | | ✔ | $tCO_2e$ | - | - | 6 602,0 | 6 746,7 |

| Chantier stratégie RSE | Indicateur | Code EPRA | Indicateur CNCC | Indicateur DPEF | Unité | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ENERGIE ET GAZ À EFFET DE SERRE | Emissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *market based* à périmètre constant | | | ✔ | tCO2e | - | - | 3 485,1 | 3 525,4 |
| | Intensité carbone surfacique (scopes 1 et 2) | GHG-Int | ✔ | | $tCO_2e/m^2$ | 21,9 | 25,8 | 23,0 | 21,7 |
| | Intensité carbone surfacique (scopes 1 et 2) à périmètre constant | GHG-Int | | | $tCO_2e/m^2$ | 20,7 | 18,6 | 17,3 | 17,5 |
| | Intensité carbone d'usage (scopes 1 et 2) | GHG-Int | ✔ | | $tCO_2e$/ visiteur | 52,1 | 59,1 | 24,4 | 50,5 |
| | Intensité carbone d'usage (scopes 1 et 2) à périmètre constant | GHG-Int | | | $tCO_2e$/ visiteur | 50,8 | 42,5 | 37,8 | 40,7 |
| | Emissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements des visiteurs et des locataires | | | ✔ | $tCO_2e$ | - | - | 413 466,4 | 340 199,9 |
| | Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des locataires | | | ✔ | $tCO_2e$ | - | - | 44 736,4 | 46 433,3 |
| ECONOMIE CIRCULAIRE | Quantité totale de déchets | | | ✔ | tonnes | 5 893,3 | 6 715,3 | 6 761,8 | 7 699,3 |
| | Quantité totale de déchets à périmètre constant | | | ✔ | tonnes | 4590,1 | 4 905,5 | 4 859,9 | 5 277,4 |
| | Quantité de DIB (Déchets Industriels Banals) | | | ✔ | tonnes | 4 590,7 | 5 303,1 | 5 143,6 | 5 718,5 |
| | Quantité de DIB (Déchets Industriels Banals) à périmètre constant | | | ✔ | tonnes | 3 564,4 | 3 801,4 | 3 687,5 | 4 014,5 |
| | Quantité de cartons | | | ✔ | tonnes | 1 261,3 | 1 372,3 | 1 519,8 | 1 717,8 |
| | Quantité de cartons à périmètre constant | | | ✔ | tonnes | 1 006,4 | 1 080,9 | 1 139,4 | 1 204,7 |
| | Quantité de plastiques | | | ✔ | tonnes | 19,3 | 23,2 | 32,7 | 50,3 |
| | Quantité de plastiques à périmètre constant | | | ✔ | tonnes | 19,3 | 23,2 | 28,1 | 35,5 |
| | Quantité de biodéchets | | | ✔ | tonnes | 22,0 | 16,6 | 60,7 | 199,6 |
| | Quantité de biodéchets à périmètre constant | | | ✔ | tonnes | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 9,7 |
| | Quantité de papier | | | ✔ | tonnes | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Quantité de papier à périmètre constant | | | ✔ | tonnes | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Quantité de bois | | | ✔ | tonnes | 0,0 | 0,0 | 5,0 | 5,1 |
| | Quantité de bois à périmètre constant | | | ✔ | tonnes | 0,0 | 0,0 | 5,0 | 5,1 |
| | Quantité de verre | | | ✔ | tonnes | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 8,0 |
| | Quantité de verre à périmètre constant | | | ✔ | tonnes | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 8,0 |
| | Quantité de ferraille | | | ✔ | tonnes | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

| Chantier stratégie RSE | Indicateur | Code EPRA | Indicateur CNCC | Indicateur DPEF | Unité | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Quantité de ferraille à périmètre constant | | | ✔ | tonnes | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Quantité d'encombrants | | | ✔ | tonnes | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Quantité d'encombrants à périmètre constant | | | ✔ | tonnes | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Part de déchets recyclés | Waste-Abs | | | % | 19,0 | 7,6 | 20,7 | 15,0 |
| | Part de déchets recyclés à périmètre constant | Waste-LfL | | | % | 18,4 | 8,3 | 14,0 | 8,3 |
| | Part de déchets réutilisés | Waste-Abs | | | % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Part de déchets réutilisés à périmètre constant | Waste-LfL | | | % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Part de déchets compostés | Waste-Abs | | | % | 0,0 | 1,7 | 1,0 | 0,1 |
| | Part de déchets compostés à périmètre constant | Waste-LfL | | | % | 0,0 | 2,1 | 1,3 | 0,0 |
| | Part de déchets incinérés avec valorisation énergétique | Waste-Abs | | | % | 1,9 | 3,9 | 3,7 | 8,0 |
| | Part de déchets incinérés avec valorisation énergétique à périmètre constant | Waste-LfL | | | % | 0,1 | 1,0 | 0,8 | 7,2 |
| ECONOMIE CIRCULAIRE | Part de déchets enfouis | Waste-Abs | | | % | 23,6 | 21,4 | 21,4 | 30,6 |
| | Part de déchets enfouis à périmètre constant | Waste-LfL | | | % | 22,9 | 23,3 | 23,6 | 30,1 |
| | Taux de tri | | | | % | 22,1 | 21,0 | 23,9 | 25,7 |
| | Taux de tri à périmètre constant | | | | % | 22,3 | 22,5 | 24,1 | 23,9 |
| | Taux de recyclage | | | ✔ | % | 19,0 | 9,3 | 21,7 | 15,2 |
| | Taux de recyclage à périmètre constant | | | ✔ | % | 18,4 | 10,4 | 15,3 | 8,3 |
| | Taux de valorisation | | | ✔ | % | 24,8 | 17,4 | 29,6 | 45,9 |
| | Taux de valorisation à périmètre constant | | | ✔ | % | 23,1 | 13,8 | 19,4 | 39,7 |
| | Consommations totales d'eau | Water-Abs | | | $m^3$ | 135 458,5 | 139 763,1 | 144 198,6 | 134 027,5 |
| | Consommations totales d'eau à périmètre constant | Water-LfL | | | $m^3$ | 105 444,2 | 101 511,0 | 101 861,0 | 97 297,5 |
| | Intensité hydrique surfacique | Water-Int | | | $m^3/m^2$ | 0,9 | 0,9 | 1,0 | 0,7 |
| | Intensité hydrique surfacique à périmètre constant | Water-Int | | | $m^3/m^2$ | 1,0 | 0,9 | 0,9 | 0,9 |
| | Intensité hydrique d'usage | Water-Int | | ✔ | L/visiteur | 1,3 | 1,2 | 1,2 | 1,0 |
| | Intensité hydrique d'usage à périmètre constant | Water-Int | | ✔ | L/visiteur | 1,3 | 1,2 | 1,2 | 1,1 |
| | Part des centres équipés de cuves de récupération des eaux de pluie | | | ✔ | % | - | - | - | 28,0 |

## 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 de référence.

| Information | Code EPRA | Correspondance Document de référence |
|---|---|---|
| Composition du Conseil d'administration | Gov-Board | chapitre 4, § 4.1.1, p. 198 à 219 |
| Procédure pour choisir et nommer les membres du Conseil d'administration | Gov-Select | chapitre 4, § 4.1.1, p. 220 et 221 |
| Procédure de gestion des conflits d'intérêts | Gov-Col | chapitre 4, § 4.1.7, p. 231 |

## Indicateurs siège

| Indicateur | Code EPRA | Unité | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Évolution 17/18 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Consommation totale d'électricité | Elec-Abs | MWh | 181 | 225 | 216 | 234 | |
| Consommation totale d'électricité à périmètre constant | Elec-LFL | MWh | 181 | 225 | 216 | 234 | 8 % |
| Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain | DH&C-Abs | MWh | 137 | 156 | 156 | 197 | |
| Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain à périmètre constant | DH&C-LFL | MWh | 137 | 156 | 156 | 197 | 27 % |
| Consommation totale de gaz | Fuels-Abs | MWh | 4,0 | 4,0 | 4,2 | 3,9 | |
| Consommation totale de gaz à périmètre constant | Fuels-LFL | MWh | 4,0 | 4,0 | 4,2 | 3,9 | - 7 % |
| Intensité énergétique du bâtiment | Energy-Int | kWh/m² | Non applicable | Non applicable | Non applicable | Non applicable | |
| Total des émissions directes de gaz à effet de serre | GHG-Dir-Abs | $tCO_2$ | 1,10 | 0,74 | 0,83 | 0,77 | |
| Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre | GHG-Indir-Abs | $tCO_2$ | 37,6 | 43,9 | 43,3 | 53,7 | |
| Intensité carbone du bâtiment | GHG-Int | tCO2e/m² | Non applicable | Non applicable | Non applicable | Non applicable | |
| Consommation totale d'eau | Water-Abs | m³ | 478 | 608 | 514 | 688 | |
| Consommation totale d'eau à périmètre constant | Water-LFL | m³ | 478 | 608 | 514 | 688 | 34 % |
| Intensité hydrique du bâtiment | Water-Int | m³/visite | 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 | |
| Part des déchets recyclés | Waste-Abs | % | 35 % | 34 % | 34 % | 26 % | |
| Part des déchets enfouis | Waste-Abs | % | 65 % | 66 % | 66 % | 74 % | |
| Production totale de déchets par type de traitement à périmètre constant | Waste-LFL | tonnes | 4,7 | 5,7 | 6,2 | 7,3 | 17 % |
| Part des déchets recyclés à périmètre constant | Waste-LFL | % | 35 % | 34 % | 34 % | 26 % | |
| Part des déchets enfouis à périmètre constant | Waste-LFL | % | 65 % | 66 % | 66 % | 74 % | |
| Part du patrimoine certifié | Cert-Tot | % | 0 | 0 | 0 | 0 | |

# 2. Note méthodologique

Compte tenu de la nature des activités de Mercialys, le gaspillage alimentaire ne constitue pas un risque RSE principal et ne justifie pas un développement dans le présent chapitre.

Par ailleurs, compte tenu de la publication tardive des lois du 23 et 30 octobre 2018, la lutte contre l'évasion fiscale, la lutte contre la précarité alimentaire, le respect du bien être animal et l'alimentation responsable, équitable et durable n'ont pas été intégrés à l'analyse RSE. Ces thèmes, s'ils constituent des risques principaux, seront traités lors du prochain exercice.

## 1. Périmètres

### 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.

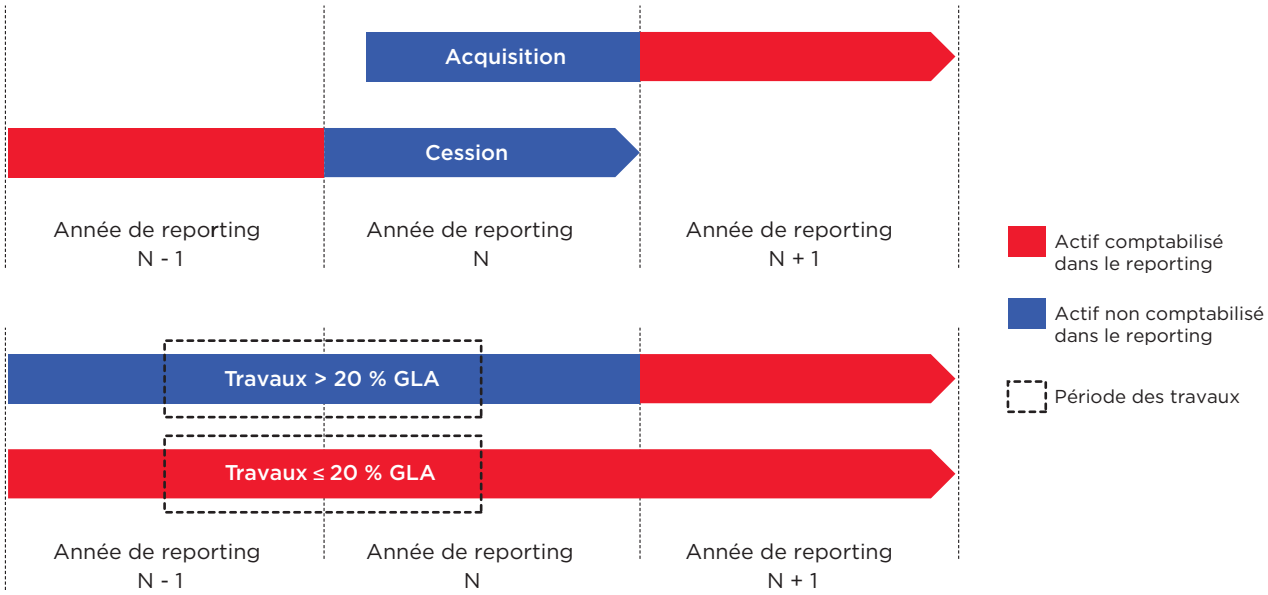
### B. Périmètre courant

Le périmètre courant est composé des actifs du périmètre RSE, auxquels sont enlevés 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, auxquels sont enlevés 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, quantité 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 le calcul des taux de couverture en surface sont celles publiées au chapitre 1, § 1.3.2.3, p. 61 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 Sudeco et distribuées aux parties communes ainsi qu'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 (kgCO2e) = quantité de fuites du fluide (kg) × PRG du fluide (kgCO2e/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 de référence, 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 des centres.

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.

### 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 des centres) ;
- 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).

### 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 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, interne ou externe, 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.

## 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 mesurée à l'aide d'un questionnaire envoyé par e-mail aux clients qui se sont rendus dans les centres. Tous les centres qui font l'objet de ce dispositif sont intégrés dans le taux de couverture même si le nombre de répondants est nul. Pour pouvoir intégrer le taux de couverture, un centre doit avoir fait l'objet d'une mesure sur les 24 derniers mois.

La satisfaction globale est calculée sur la base de la note de satisfaction de chaque centre, pondérée par la fréquentation du centre. La note est prise en compte pour l'ensemble des centres objets de la mesure, quel que soit le nombre de répondants.

### 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.

La note de satisfaction globale est calculée sur la base de la moyenne de la satisfaction de chaque centre.

### E. Vie publique locale

Pour l'indicateur "nombre d'associations ou d'institutions locales accueillies", une même organisation est comptabilisée autant de fois qu'elle est venue sur un même centre dans l'année. C'est l'espace mis à disposition à titre gracieux et non valorisé en loyer par Mercialys qui est comptabilisé au travers de cet indicateur.

# 3. Avis de l'organisme tiers indépendant

## Rapport du vérificateur indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

À l'attention de M. Éric le Gentil,

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 l'entité Mercialys (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), que l'entité a choisi d'établir et de présenter dans son rapport de gestion, par référence aux dispositions légales et réglementaires 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 et disponibles sur Internet.

## 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 règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

## Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient en réponse à la demande de l'entité, 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 ;
- 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 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 — *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.*

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, et, le cas échéant, de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats ;
- 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 le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'entité, 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 ;
- nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité ;
- nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1 :
  - 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 de sites contributeurs listés ci-après : les centres commerciaux d'Aix-en-Provence et Besançon qui couvrent entre 7 % et 9 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (9 % de la valeur vénale et 7 % des consommations d'énergie) ;

- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1 ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

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 quatre personnes et se sont déroulés entre octobre 2018 et février 2019 sur une durée totale d'intervention d'environ dix semaines.

Nous avons mené cinq entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment les directions gestion des risques, conformité, ressources humaines, santé et sécurité, environnement 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 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 2019

**Le vérificateur indépendant**

**ERNST & YOUNG et Associés**

**Éric Duvaud**

**Associé développement durable**




**Jean-François Bélorgey**

**Associé**



# Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

| Informations sociales | |
|---|---|
| *Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)* | *Informations qualitatives (actions ou résultats)* |
| - Effectifs<br>- Turnover<br>- Nombre d'employés par principales "catégories de diversité" (sexe, âge, handicap)<br>- Formation (nombre d'heures, nombre moyen d'heures par salarié<br>- Taux de participation au sondage RH tous les 2 ans<br>- Les accidents du travail<br>- Les écarts de rémunération homme/femme | Le recrutement et l'intégration des talents<br>Le développement des compétences des collaborateurs et l'accompagnement dans l'évolution de leur métier ou de leur fonction<br>Le développement de l'engagement des collaborateurs<br>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)* |
| - La consommation d'énergie en kWh/m² - Consommations à climat constant<br>- Les émissions GES scopes 1 et 2 /m² (*Market based* et *location based*)<br>- Les émissions GES scope 3<br>- Les quantités de déchets produits<br>- La répartition des déchets par mode de traitement<br>- Les consommations d'eau et l'intensité hydrique par visiteur | L'amélioration de l'efficacité énergétique, notamment via l'installation d'équipements plus performants<br>La mise en place de mesure des consommations en temps réel<br>La définition d'une stratégie 2°C |
| **Informations sociétales** | |
| *Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)* | *Informations qualitatives (actions ou résultats)* |
| - Taux de certification exploitation et construction en valeur<br>- Répartition des visiteurs par mode de transport<br>- Part des centres avec places covoiturage / partenariat BlaBlaCar<br>- Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques<br>- Taux de satisfaction des preneurs et visiteurs<br>- Part des actifs ayant accueilli une association et/ou ayant organisé une opération RSE<br>- Nombre d'emplois induits par les activités de Mercialys<br>- Nombre d'offres d'emplois proposées sur les centres Mercialys (forum emploi et offre site internet enseignes)<br>- Nombre d'associations accueillies par an<br>- % de baux verts / baux signés dans l'année<br>- Part des collaborateurs formés dans l'année sur les sujets d'éthique et/ou de corruption<br>- Part des fournisseurs avec des clauses RSE dans leurs contrats<br>- Part des achats centres couverts par des clauses RSE | La progression d'un niveau de certification les actifs certifiés *BREEAM-in-use*<br>La réalisation d'études de vulnérabilité aux inondations<br>Le développement d'un partenariat avec BlaBlaCar<br>Le déploiement de bornes de recharges pour véhicules électriques<br>Le déploiement du programme Challenge Fidélité<br>La mise en œuvre d'initiatives en faveur de l'emploi local<br>La mise à disposition d'espaces pour les associations dans les mails<br>L'insertion de clause RSE dans les contrats |

**3 780 M€**
Valeur du patrimoine droits inclus

—

**21,14 €**
ANR triple net/action

—

**1,25 €**
FFO/action



3

# Comptes consolidés et comptes sociaux


**3.1 Comptes consolidés 102**

3.1.1 États financiers 102

3.1.2 Notes annexes 108

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 157

**3.2 Comptes sociaux 161**

3.2.1 États financiers 161

3.2.2 Notes annexes 164

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 184

3.2.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 188

3.2.5 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices 194

3.2.6 Information sur les délais de paiement de la société Mercialys SA 195

# 3.1 Comptes consolidés

## 3.1.1 États financiers

### 3.1.1.1 Compte de résultat consolidé

| *(en milliers d'euros)* | Notes | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| **Revenus locatifs** | | **187 287** | **185 318** |
| Impôt foncier non récupéré | | (860) | (1 248) |
| Charges locatives non récupérées | | (4 141) | (4 656) |
| Charges sur immeubles | | (6 920) | (7 227) |
| **Loyers nets** | **6.1** | **175 367** | **172 188** |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités | 6.2 | 3 076 | 4 066 |
| Autres produits | 6.3 | 285 | 277 |
| Autres charges | 6.4 | (8 335) | (9 065) |
| Charges de personnel | 6.5 | (12 581) | (12 398) |
| Dotations aux amortissements | 6.6 | (37 016) | (34 822) |
| Reprises/(Dotations) aux provisions | | (1 481) | (1 528) |
| Autres produits opérationnels | 6.7 | 30 481 | 178 364 |
| Autres charges opérationnelles | 6.7 | (25 610) | (172 005) |
| **Résultat opérationnel** | | **124 186** | **125 077** |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | | 430 | 156 |
| Coût de l'endettement financier brut | | (31 697) | (30 219) |
| **(Coût de l'endettement financier net)/Produit de la trésorerie nette** | **14.1.1** | **(31 267)** | **(30 063)** |
| Autres produits financiers | 14.1.2 | 285 | 254 |
| Autres charges financières | 14.1.2 | (2 195) | (2 173) |
| **Résultat financier** | | **(33 177)** | **(31 982)** |
| Impôt | 7.1 | (2 402) | (645) |
| Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises | 3.5 | 1 012 | 2 540 |
| **RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ** | | **89 619** | **94 991** |
| Dont intérêts ne donnant pas le contrôle | | 8 768 | 8 324 |
| Dont part du Groupe | | 80 851 | 86 666 |
| **Résultat par action** | **20.3** | | |
| Résultat net, part du Groupe *(en euro)* | | 0,88 | 0,94 |
| Résultat net dilué, part du Groupe *(en euro)* | | 0,88 | 0,94 |

## 3.1.1.2 États du résultat global consolidé

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Résultat net de l'ensemble consolidé | 89 619 | 94 991 |
| **Éléments recyclables ultérieurement en résultat** | **(3 077)** | **246** |
| Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente [1] | - | 375 |
| Effets d'impôt | - | (129) |
| Couverture de flux de trésorerie [1] | (3 077) | - |
| **Éléments non recyclables ultérieurement en résultat** | **(3 023)** | **(148)** |
| Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global [2] | (4 552) | - |
| Écarts actuariels | (58) | (226) |
| Effets d'impôts | 1 587 | 78 |
| **Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts** | **(6 100)** | **98** |
| **RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ** | **83 519** | **95 088** |
| Dont part des intérêts ne donnant pas le contrôle | 8 768 | 8 324 |
| **Dont part du Groupe** | **74 751** | **86 764** |

*(1) Au 1er janvier 2018, conformément à la norme IFRS 9, la variation de valeur des dérivés de refixation a été comptabilisée en autres éléments du résultat global (OCI).*

*(2) Les instruments de capitaux propres précédemment classés en « actifs financiers disponibles à la vente » ont été reclassés en actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (OCI).*

## 3.1.1.3 Bilan consolidé

### Actifs

| *(en milliers d'euros)* | Notes | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| Immobilisations incorporelles | 8.1 | 2 710 | 2 486 |
| Immobilisations corporelles | 8.1 | 8 | 10 |
| Immeubles de placement | 8.1 | 2 322 755 | 2 305 414 |
| Participations dans les entreprises associées | 3.5 | 35 160 | 38 445 |
| Autres actifs non courants | 10 | 46 773 | 37 529 |
| Actifs d'impôts différés | 7 | 1 727 | 319 |
| **Actifs non courants** | | **2 409 134** | **2 384 203** |
| Créances clients | 12 | 22 341 | 15 839 |
| Autres actifs courants | 13 | 49 448 | 59 713 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 14 | 377 106 | 196 913 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 8.2 | 3 753 | 113 |
| **Actifs courants** | | **452 648** | **272 578** |
| **TOTAL ACTIFS** | | **2 861 781** | **2 656 781** |

### Capitaux propres et passifs

| *(en milliers d'euros)* | Notes | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| Capital social | 20 | 92 049 | 92 049 |
| Primes, titres auto-détenus et autres réserves | | 587 551 | 626 468 |
| Capitaux propres part du Groupe | 20 | 679 601 | 718 517 |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle | 20.5 | 199 944 | 202 023 |
| **Capitaux propres** | | **879 545** | **920 540** |
| Provisions non courantes | 22 | 1 063 | 857 |
| Dettes financières non courantes | 14 | 1 208 999 | 1 377 454 |
| Dépôts et cautionnements | | 22 081 | 22 694 |
| Autres dettes non courantes | | 3 580 | - |
| Passifs d'impôts différés | 7.2 | - | 578 |
| **Passifs non courants** | | **1 235 723** | **1 401 583** |
| Dettes fournisseurs | 15 | 14 769 | 12 516 |
| Dettes financières courantes | 14 | 690 939 | 281 396 |
| Provisions courantes | 22 | 7 538 | 6 265 |
| Autres dettes courantes | 16 | 33 218 | 34 432 |
| Dettes d'impôt exigible courant | 16 | 49 | 49 |
| **Passifs courants** | | **746 513** | **334 658** |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS** | | **2 861 781** | **2 656 781** |

## 3.1.1.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie

| *(en milliers d'euros)* | Notes | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| Résultat net, part du Groupe | | 80 851 | 86 666 |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle | | 8 768 | 8 324 |
| **Résultat net de l'ensemble consolidé** | | **89 619** | **94 991** |
| Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises | 6.6 | 41 507 | 43 590 |
| Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés | | 235 | 421 |
| Autres charges/(Produits) calculés [1] | | (1 964) | (1 775) |
| Quote-part de résultat des entreprises associées | 3.5 | (1 012) | (2 540) |
| Dividendes reçus des entreprises associées | 3.5 | 4 397 | 2 625 |
| Résultat sur cessions d'actifs | | (8 119) | (14 965) |
| **Capacité d'Autofinancement (CAF)** | | **124 663** | **122 346** |
| Coût/(Produit) de l'endettement financier net | | 31 268 | 30 063 |
| Charge d'impôt (y compris différé) | 7 | 2 402 | 645 |
| **CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt** | | **158 333** | **153 055** |
| Impôts perçus/(versés) | | (305) | (2 547) |
| Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [2] | | 8 729 | 13 491 |
| Variation des dépôts et cautionnements | | (612) | 48 |
| **Flux nets de trésorerie générés par l'activité** | | **166 144** | **164 046** |
| Décaissements liés aux acquisitions : | | | |
| • d'immeubles de placement et autres immobilisations | 4.2/8.1.2.3 | (79 294) | (102 808) |
| • d'actifs financiers non courants | | (221) | - |
| Encaissements liés aux cessions : | | | |
| • d'immeubles de placement et autres immobilisations [3] | 4.3 | 27 890 | 164 173 |
| Investissements dans des entreprises associées [4] | | (975) | (26 956) |
| Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle | | (44) | - |
| Variation des prêts et avances consentis [7] | | (7 826) | (23) |
| **Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement** | | **(60 470)** | **34 386** |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | 21 | (62 403) | (57 829) |
| Acompte sur dividendes | 21 | (45 805) | (37 637) |
| Dividendes versés aux intérêts ne donnant pas le contrôle | | (10 844) | (11 468) |
| Autres opérations avec les actionnaires [5] | | - | (1 260) |
| Variations des actions propres | | (3 510) | (1 100) |
| Augmentation des emprunts et dettes financières [6] | | 1 080 043 | 1 281 260 |
| Diminution des emprunts et dettes financières [6] | | (857 000) | (1 164 500) |
| Intérêts financiers nets perçus | 4.4 | 31 140 | 29 997 |
| Intérêts financiers nets versés | 4.4 | (56 715) | (54 724) |
| **Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement** | | **74 904** | **(17 260)** |
| **VARIATION DE TRÉSORERIE** | | **180 577** | **181 171** |
| Trésorerie nette d'ouverture | 14 | 196 469 | 15 298 |
| Trésorerie nette de clôture | 14 | 377 046 | 196 469 |
| Dont : | | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 377 106 | 196 913 |
| Concours bancaires | | (60) | (444) |

| *(en milliers d'euros)* | Notes | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| *(1) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :* | | | |
| • *la désactualisation des baux à construction (Note 10)* | | *(444)* | *(546)* |
| • *droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée du bail* | | *(1 980)* | *(1 720)* |
| • *l'étalement des frais financiers* | | *402* | *399* |
| • *intérêts sur prêts non cash* | | *(50)* | *-* |
| *(2) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :* | | | |
| *Créances clients* | | *(7 076)* | *13 935* |
| *Dettes fournisseurs* | | *2 228* | *(7 046)* |
| *Autres créances et dettes* | | *13 577* | *6 602* |
| | | *8 729* | *13 491* |

*(3) En 2018, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cessions des sites de Saint-Paul et Lannion pour 25,2 millions d'euros hors droits (note 2, p. 114).*
*En 2017, les encaissements liés aux cessions étaient essentiellement composés des cinq galeries de services cédés au groupe Casino pour 36,0 millions d'euros, de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet cédé au groupe Casino pour 30,6 millions d'euros, du site de Poitiers Beaulieu pour 69,7 millions d'euros, du site de Fontaine-Lès-Dijon pour 24,9 millions d'euros et du site de Rennes Saint Grégoire pour 2,3 millions d'euros. Ces montants étaient nets de frais.*

*(4) Mercialys a participé au cours du premier semestre 2018 à une augmentation de capital de la SCI AMR pour 975 milliers d'euros. En décembre 2017, La Diane avait racheté au groupe Casino les titres de la société Sacré-Coeur portant le projet du Port à la Réunion pour 15,7 millions d'euros et le compte courant d'associé pour 11,2 millions d'euros.*

*(5) En décembre 2017, Mercialys avait acquis l'intégralité des titres de participation détenus par le minoritaire de la SCI Kerbernard pour un montant de 1,3 million d'euros.*

*(6) En 2018 et 2017, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent 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 en 2018 et 148 260 milliers d'euros nets de frais en 2017 (note 14.2.6, p. 139).*

*(7) Mercialys a octroyé un prêt complémentaire à la SCI Rennes Anglet pour 7,8 millions d'euros.*

## 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 1er janvier 2017** | **92 049** | **482 834** | **(2 156)** | **154 757** | **(149)** | **1 283** | **728 618** | **205 597** | **934 215** |
| Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice | - | - | - | - | (148) | 246 | 98 | - | 98 |
| Résultat de l'exercice | - | - | - | 86 666 | - | - | 86 666 | 8 324 | 94 991 |
| **Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice** | **-** | **-** | **-** | **86 666** | **(148)** | **246** | **86 765** | **8 324** | **95 089** |
| Opérations sur actions propres (note 20, p. 145) | - | - | (787) | (206) | - | - | (993) | - | (993) |
| Soldes des dividendes versés au titre de 2016 | - | - | - | (57 829) | - | - | (57 829) | (11 468) | (69 297) |
| Acompte sur dividendes versé au titre de 2017 | - | - | - | (37 637) | - | - | (37 637) | - | (37 637) |
| Autres variations des parts d'intérêts sans prise/perte de contrôle des filiales [3] | - | - | - | (828) | - | - | (828) | (432) | (1 260) |
| Paiements en actions | - | - | - | 421 | - | - | 421 | - | 421 |
| **Au 31 décembre 2017** | **92 049** | **482 834** | **(2 943)** | **145 345** | **(297)** | **1 529** | **718 517** | **202 023** | **920 540** |
| Retraitement IFRS 9 (note 1.2.3, p. 113) | - | - | - | (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** | **92 049** | **482 834** | **(2 943)** | **220 428** | **(335)** | **(1 456)** | **790 578** | **210 789** | **1 001 367** |
| Opérations sur actions propres (note 20, p. 145) | - | - | (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** |

*(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.*
*(2) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.*
*(3) À fin décembre 2017, Mercialys avait acquis l'intégralité des titres de participation de la SCI Kerbernard au minoritaire pour un montant de 1 260 milliers d'euros.*

# 3.1.2 Notes annexes

**Note 1 Principes, règles et méthodes comptables 110**
1.1 Référentiel 110
1.2 Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés 112

**Note 2 Faits marquants de l'exercice 114**

**Note 3 Périmètre de consolidation 115**
3.1 Opération de périmètre 2018 116
3.2 Opération de périmètre 2017 116
3.3 Liste des sociétés consolidées 117
3.4 Évaluation du contrôle 117
3.5 Participations dans les entreprises associées et les coentreprises 119

**Note 4 Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie 120**
4.1 Réconciliation entre la variation de trésorerie et la variation de dette financière nette 120
4.2 Réconciliation des acquisitions d'immobilisations 121
4.3 Réconciliation des cessions d'immobilisations 121
4.4 Réconciliation des intérêts financiers nets versés 121

**Note 5 Information sectorielle 121**

**Note 6 Informations sur le résultat opérationnel 122**
6.1 Loyers nets 122
6.2 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités 123
6.3 Autres produits 123
6.4 Autres charges 123
6.5 Charges de personnel 123
6.6 Amortissements, provisions et dépréciations 124
6.7 Autres produits et charges opérationnels 125

**Note 7 Impôts 125**
7.1 Charge d'impôts 125
7.2 Impôts différés 126

**Note 8 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement 127**
8.1 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement 128
8.2 Immeubles de placement détenus en vue de la vente 132

**Note 9 Contrats de location financement 133**

**Note 10 Autres actifs non courants 133**

**Note 11 Dépréciation des actifs non courants 134**

**Note 12 Créances clients et comptes rattachés 134**

**Note 13 Autres actifs courants 135**

**Note 14 Structure financière 135**
14.1 Résultat financier 135
14.2 Actifs et passifs financiers 136

**Note 15 Dettes fournisseurs 140**

**Note 16 Autres dettes courantes et dette d'impôt 140**

**Note 17 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments 140**
17.1 Actifs financiers 140
17.2 Passifs financiers 141

**Note 18 Hiérarchie des justes valeurs 142**
18.1 Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global 142
18.2 Instruments financiers dérivés 142
18.3 Emprunt obligataire 142

**Note 19 Gestion des risques financiers 143**
19.1 Risque de crédit 143
19.2 Risque de liquidité 143
19.3 Risque de marché 144

**Note 20 Capitaux propres et résultat par action 145**
20.1 Capital social 145
20.2 Gestion du capital 145
20.3 Résultat par action 145
20.4 Paiement en actions 146
20.5 Intérêts ne donnant pas le contrôle 147

**Note 21 Dividendes 148**

**Note 22 Provisions 149**
22.1 Décomposition et variations 149
22.2 Principales hypothèses retenues pour la détermination du montant des engagements relatifs aux régimes à prestations définies 150

**Note 23 Engagements hors bilan 150**
23.1 Engagements liés à l'activité courante 150
23.2 Engagements liés aux opérations exceptionnelles 151
23.3 Engagements contrats de location simple 151

**Note 24 Transactions avec les parties liées 152**
24.1 Identification de la société consolidante 152
24.2 Baux consentis par le Groupe à des sociétés du groupe Casino 152
24.3 Activités de Property Management 152
24.4 Convention de partenariat avec Casino 152
24.5 Convention de prestation de services avec Casino 153
24.6 Convention de prestation de conseil entre les sociétés du groupe Mercialys et le groupe Casino 153
24.7 Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino 153
24.8 Conventions conclues avec le groupe Casino dans le cadre des opérations d'acquisition de portefeuilles d'actifs immobiliers 153
24.9 Conventions de mandat de vente exclusif avec IGC Services 154
24.10 Cession de Fontaine-Lès-Dijon 154
24.11 Transactions de la SCI Rennes Anglet avec les parties liées 154
24.12 Transactions avec la SCI AMR 154
24.13 Transactions dans le cadre de l'achat des titres Sacré-Cœur 154
24.14 Rémunérations brutes allouées aux principaux dirigeants 154
24.15 Transactions avec les parties liées – récapitulatif 155
24.16 Autres transactions avec les entreprises associées 155

**Note 25 Honoraires des Commissaires aux comptes 155**

**Note 26 Effectif 156**

**Note 27 Événements postérieurs à la clôture 156**

# Informations relatives au groupe Mercialys

Mercialys est une société anonyme de droit français, spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 148, rue de l'Université, 75007 Paris.

Les actions de Mercialys SA sont cotées sur l'Euronext Paris compartiment A.

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « le Groupe » ou « le groupe Mercialys ».

Les états financiers consolidés annuels au 31 décembre 2018 reflètent la situation comptable de la Société et de ses filiales et co-entreprises ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées.

En date du 13 février 2019, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2018.

# 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 2018.

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 2018.

L'Union Européenne a adopté les textes suivants qui sont d'application obligatoire par le Groupe pour son exercice ouvert le 1er janvier 2018 :

- IFRS 9 – Instruments financiers ;
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ;
- Amendements à IFRS 2 – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions.

Les incidences liées à l'application des normes IFRS 15, IFRS 9 ainsi que des amendements à IFRS 2 sont détaillées dans la note 1.2.3, p. 113.

Les textes suivants n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe :

#### IFRIC 22 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée

Cette interprétation est d'application rétrospective ou prospective. Il s'agit d'une interprétation de la norme IAS 21 – Effets des variations des cours des monnaies étrangères. Elle vient préciser le cours de change à utiliser lorsqu'un paiement anticipé a été effectué.

#### Amendements à IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement

Ces amendements sont d'application prospective. Ils viennent clarifier les conditions de transfert d'un bien immobilier depuis la catégorie des immeubles de placement ou vers celle-ci. Par ailleurs, il est précisé que la liste d'exemples d'éléments probants attestant un changement d'utilisation est une liste non exhaustive.

#### Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2014-2016

La principale norme concernée est IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités. Ces amendements sont d'application rétrospective. Ils viennent préciser que les dispositions de la norme IFRS 12 s'appliquent également aux intérêts détenus dans des filiales, entreprises associées ou coentreprises classés comme « détenus en vue de la vente » selon IFRS 5 (à l'exception des informations financières résumées qui ne sont pas à fournir).

### 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 2018.

#### IFRS 16 – Contrats de locations

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 exige la reconnaissance d'un actif (le droit d'utilisation du bien loué) et un passif financier représentatif des loyers futurs actualisés pour pratiquement tous les contrats de location. La 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. Ainsi, le résultat opérationnel sera positivement impacté ; en sens inverse, le résultat financier sera négativement impacté. 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 quatre catégories :

1) Des baux sur des parcelles foncières liées à des immeubles de placement (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.

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 les deux exemptions de capitalisation proposées par la norme sur les contrats suivants :

- Contrats de location de biens de courte durée ;
- Contrats de location de biens portant sur des actifs de faible valeur.

Les loyers non inclus dans l'évaluation initiale du passif tels que les charges relatives aux contrats de location à court terme et de faible valeur 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.

L'impact estimé sur le bilan d'ouverture au 1er janvier 2019 conduirait à une augmentation des actifs (constatation d'un droit d'utilisation) de 9,2 millions d'euros et à la constatation d'une dette de location du même montant.

Sur l'exercice 2019, le montant annuel des charges de loyers retraités par rapport à la comptabilisation des contrats de location simple en application d'IAS 17 est estimé à 1,2 millions d'euros. Ces loyers seront remplacés par une charge d'amortissement estimée de 1,0 million d'euros et une charge d'intérêt financier estimée de 0,3 million d'euros.

Au 31 décembre 2018, le Groupe présente un engagement hors bilan au titre des paiements minimaux attendus sur les contrats de location simple immobiliers de 13 millions d'euros conformément à IAS 17 (note 23.3, p. 151). L'écart constaté entre l'engagement hors bilan et la dette de location IFRS 16 estimée sur les biens immobiliers s'explique principalement par l'actualisation des paiements futurs de loyer contrairement à la norme IAS 17.

### Interprétation IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux

Cette interprétation, obligatoire à partir du 1er janvier 2019, est d'application rétrospective totale ou partielle.

Elle clarifie les modalités de reconnaissance et d'évaluation des actifs et passifs d'impôt courant et différé prévues par la norme IAS 12 – Impôt sur le résultat, dans le cas spécifique d'un traitement fiscal incertain. L'interprétation précise notamment :

- la manière d'apprécier l'unité de compte à retenir ;
- que le risque de détection par l'administration fiscale doit être pris en compte à 100 % ;
- que le principe de comptabilisation repose sur la probabilité (au sens « plus probable qu'improbable ») de recevoir l'actif ou de payer le passif ;
- que le principe d'évaluation de la provision (en cas d'improbabilité d'acceptation par l'administration fiscale du traitement fiscal incertain) repose sur l'estimation du montant que l'entité s'attend à payer ou à recouvrer selon (i) la méthode du montant le plus probable ou (ii) la moyenne pondérée des différents scenarii possibles.

Cette norme ne devrait pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

### Textes non adoptés par l'Union Européenne à la date de clôture mais non entrés en vigueur

L'IASB a publié les normes, amendements de normes et interprétations suivants non encore adoptés par l'Union Européenne et qui sont applicables au Groupe :

| Norme (date d'application pour le Groupe) | Description de la norme |
|---|---|
| Améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2015-2017<br><br>(1er janvier 2019) | Les principales normes concernées sont :<br><br>IAS 12 Impôts sur le résultat : ces amendements précisent que les conséquences fiscales des distributions de dividendes doivent être présentées en résultat, en capitaux propres ou dans les autres éléments du résultat global, selon la présentation initiale des transactions qui sont à l'origine des profits distribuables. Ces amendements sont d'application rétrospective limitée à la première période comparative présentée.<br><br>IAS 23 Coûts d'emprunt : les amendements précisent qu'un emprunt spécifique est requalifié d'emprunt « général » lorsque l'actif est prêt pour son utilisation ou sa vente. Ces amendements sont d'application prospective. |
| Amendements à IAS 28<br><br>Intérêts à long terme dans des entreprises associées et coentreprises<br>(1er janvier 2019) | Ces amendements sont d'application prospective.<br><br>Ils viennent préciser qu'IFRS 9, y compris les dispositions relatives à la dépréciation, s'applique aux intérêts à long terme dans les entreprises associées et les coentreprises.– les effets des conditions d'acquisition des droits ("vesting conditions" et "non-vesting conditions") sur l'évaluation d'un paiement sur base d'actions réglé en trésorerie : l'évaluation de la dette d'un plan cash settled suit la même approche que celle applicable au plan "equity-settled". |

| Norme (date d'application pour le Groupe) | Description de la norme |
|---|---|
| Amendements à IAS 19<br><br>Modification, réduction ou liquidation d'un régime (1er janvier 2019) | Ces amendements sont d'application prospective.<br><br>Ils s'appliquent aux cas de modification, réduction et liquidation de régimes à prestations définies.<br><br>Ils viennent clarifier le fait que le coût des services rendus et le coût financier, pour la portion restante de l'exercice après la modification, réduction ou liquidation, doivent être évalués sur la base des hypothèses actuarielles utilisées pour la réévaluation du passif au titre des prestations définies. |
| Amendements à IFRS 3<br><br>Définition d'une entreprise (1er janvier 2020) | Cette interprétation est d'application rétrospective ou prospective.<br><br>Ils visent à clarifier le guide d'application de la norme sur la distinction entre une entreprise et un groupe d'actifs.<br><br>La définition modifiée souligne que la finalité de l'entreprise (les "outputs") est de fournir des biens ou services aux clients alors que la précédente définition mettait l'accent sur les rendements pour les investisseurs et autres tiers.<br><br>Par ailleurs, un test facultatif (le « test de concentration ») a été introduit pour simplifier l'appréciation à porter pour pouvoir conclure qu'un ensemble d'activités et d'actifs ne constitue pas une entreprise. |
| Amendements à IAS 1 et IAS 8<br><br>Définition du caractère significatif (1er janvier 2020) | Ces amendements sont d'application prospective.<br><br>Ils viennent modifier et compléter la définition du terme « significatif » dans IAS 1 et IAS 8.<br><br>Par ailleurs, ces amendements harmonisent la définition du caractère significatif avec la rédaction du Cadre conceptuel des IFRS. |

Ces interprétations et amendements ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

## 1.2 Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés

### 1.2.1 Bases d'évaluation

Les 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 9 (note 1.1, p. 110).

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.

## 1.2.3 Changements de méthodes comptables

### IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients »

IFRS 15 définit les principes de reconnaissance des revenus et remplace les normes IAS 18 – Produits des activités ordinaires et IAS 11 – Contrats de construction et les interprétations y afférentes. La norme IFRS 15 prévoit un modèle unique en cinq étapes pour la comptabilisation du chiffre d'affaires. Elle introduit de nouveaux concepts et principes en matière de reconnaissance du revenu, notamment au titre de l'identification des obligations de performance ou de l'allocation du prix de la transaction pour les contrats à éléments multiples.

La norme IFRS 15 n'a pas eu d'impact sur les comptes du groupe Mercialys.

### IFRS 9 : « Instruments financiers »

Cette nouvelle norme définit de nouveaux principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation pour risque de crédit des actifs financiers et de comptabilité de couverture.

Le Groupe a appliqué cette norme selon la méthode rétrospective simplifiée à compter du 1er janvier 2018, en enregistrant les impacts cumulés dans les capitaux propres au 1er janvier 2018.

Les principaux changements induits par l'application de la norme sont les suivantes :

Les instruments de capitaux propres précédemment classés en « actifs financiers disponibles à la vente » ont été reclassés en actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (OCI).

L'application des nouveaux principes sous IFRS 9 pour le traitement rétrospectif de l'échange obligataire intervenu en 2014 et pour le traitement des empilements de couverture (opérations de variabilisation et de refixation portant sur la dette obligataire) a eu pour effet une augmentation des passifs de 2,4 millions d'euros sur le bilan d'ouverture 2018 en contrepartie des capitaux propres.

Le traitement de l'échange obligataire a eu un effet non significatif sur les charges d'intérêts de l'année 2018 (0,1 million d'euros).

L'application de la nouvelle méthodologie de dépréciation préconisée par IFRS 9 à savoir la comptabilisation des pertes attendues dès l'origine sur l'ensemble des créances se traduit au 1er janvier 2018 par une augmentation de la provision de 0,4 million d'euros. La détermination du taux de provisionnement des créances client a été effectuée sur la base de la facturation des loyers, des charges et des travaux sur une période de 6 ans (entre 2012 et 2017), ainsi que les pertes et profits comptabilisés sur cette même période.

Les tableaux ci-dessous présentent les incidences sur le compte de résultat consolidé, l'état du résultat global, l'état de la situation financière consolidée et l'état des flux de trésorerie consolidés précédemment publiés, résultant de l'application rétrospective limitée au 1er janvier 2018 (rattrapage cumulatif sans retraitement de l'exercice 2017) de la norme IFRS 9 – Instruments financiers.

Cette nouvelle présentation a été appliquée de manière rétrospective qui induit le retraitement de l'exercice 2018.

### Impacts sur les principaux agrégats de l'état de la situation financière consolidée

**ACTIFS**

| *(en milliers d'euros)* | 31 décembre 2017 publié | Retraitements IFRS 9 | 1er janvier 2018 retraité |
|---|---|---|---|
| Immobilisations incorporelles | 2 486 | | 2 486 |
| Immobilisations corporelles | 10 | | 10 |
| Immeubles de placement | 2 305 414 | | 2 305 414 |
| Participations dans les entreprises associées | 38 445 | | 38 445 |
| Autres actifs non courants | 37 529 | | 37 529 |
| Actifs d'impôts différés | 319 | 84 | 403 |
| **Actifs non courants** | **2 384 203** | **84** | **2 384 287** |
| Créances clients | 15 839 | (408) | 15 431 |
| Autres actifs courants | 59 713 | | 59 713 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 196 913 | | 196 913 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 113 | | 113 |
| **Actifs courants** | **272 578** | **(408)** | **272 170** |
| **ACTIFS** | **2 656 781** | **(324)** | **2 656 457** |

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

| *(en milliers d'euros)* | 31 décembre 2017 publié | Retraitements IFRS 9 | 1er janvier 2018 retraité |
|---|---|---|---|
| Capital social | 92 049 | | 92 049 |
| Primes, titres auto-détenus et autres réserves | 626 468 | | 626 468 |
| Capitaux propres part du Groupe | 718 517 | (2 690) | 715 827 |
| Intérêts ne donnant pas le contrôle | 202 023 | (2) | 202 021 |
| **Capitaux propres** | **920 540** | **(2 692)** | **917 848** |
| Provisions non courantes | 857 | | 857 |
| Dettes financières non courantes | 1 377 454 | 146 | 1 377 601 |
| Dépôts et cautionnements | 22 694 | | 22 694 |
| Autres passifs non courants | - | 1 296 | 1 296 |
| Passifs d'impôts différés | 578 | | 578 |
| **Passifs non courants** | **1 401 583** | **1 443** | **1 403 026** |
| Dettes fournisseurs | 12 516 | | 12 516 |
| Dettes financières courantes | 281 396 | 662 | 282 058 |
| Provisions courantes | 6 265 | | 6 265 |
| Autres dettes courantes | 34 432 | 263 | 34 695 |
| Dette d'impôt exigible courant | 49 | | 49 |
| **Passifs courants** | **334 658** | **925** | **335 583** |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS** | **2 656 781** | **(324)** | **2 656 457** |

# Note 2 Faits marquants de l'exercice

Mercialys a émis en février 2018 une nouvelle souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros à maturité février 2026. Cette souche porte un coupon de 1,80 %.

Mercialys a cédé le site de Saint-Paul à La Réunion pour 14 millions d'euros hors droits en juin 2018 puis le site de Lannion pour 11,2 millions d'euros hors droit en décembre 2018.

Mercialys a également livré et inauguré en novembre son projet de l'île de La Réunion, le centre Cap Sacré-Cœur. Ce projet représente 4,6 millions d'euros de loyers additionnels.

# Note 3 Périmètre de consolidation

**PRINCIPE COMPTABLE**

## Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister. Les filiales, quel que soit le pourcentage de détention, sont consolidées dans le bilan du Groupe selon la méthode de l'intégration globale.

## Partenariats

Le Groupe classe ses intérêts dans des partenariats, soit en tant qu'activité conjointe (si le Groupe a des droits sur les actifs et assume des obligations au titre des passifs, dans le cadre d'un partenariat), soit en tant que co-entreprise (si le Groupe a uniquement des droits sur les actifs nets concernés par un partenariat). Lors de cette évaluation, le Groupe a pris en compte la structure du partenariat, la forme juridique du véhicule distinct, les stipulations contractuelles et, le cas échéant, d'autres faits et circonstances.

Le Groupe a analysé ses partenariats et a conclu à une qualification en co-entreprise (précédemment entité contrôlée conjointement). Par conséquent, les participations sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

## Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. Les entreprises associées sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de la mise en équivalence. Le goodwill lié à ces entités est inclus dans la valeur comptable de la participation.

## Regroupement d'entreprises

En application d'IFRS 3 révisée, la contrepartie transférée (prix d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés en « Autres charges opérationnelles ».

Tout excédent de la contrepartie transférée, augmenté le cas échéant du montant des intérêts ne donnant pas le contrôle et de la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise, sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill. Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat.

À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un goodwill partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un goodwill complet. Dans le cas d'une option pour la méthode du goodwill complet, les intérêts ne donnant pas le contrôle sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un goodwill sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

Les regroupements d'entreprises antérieurs au 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 2018

Les sociétés Agout, Alcudia Albertville et SCI MS Investissement ont été dissoutes en 2018. Ces dissolutions ont entrainé la transmission universelle de patrimoine de ces sociétés à Mercialys SA. Ces opérations n'ont pas d'impact sur les comptes consolidés.

## 3.2 Opération de périmètre 2017

En décembre 2017, Mercialys a acheté l'intégralité des titres de participation détenus par le minoritaire de la SCI Kerbernard soit 1,69 % pour 1 260 milliers d'euros.

Le 28 décembre 2017, les sociétés La Diane et Point Confort, filiales de Mercialys, ont acquis 100 % des titres de la SNC Sacré-Cœur auprès de Casino pour un montant de 15 735 milliers d'euros. La société Sacré-Cœur porte un projet de restructuration et d'extension du centre commercial Jumbo Sacré-Cœur. La SNC est comptabilisée selon la méthode de l'intégration globale.

À la date de prise de contrôle, la juste valeur définitive attribuée aux actifs identifiables de la SNC Sacré-Cœur se résumait ainsi :

| *(en millions d'euros)* | 12/2017 |
|---|---|
| **RÉSULTAT NET** | **0,0** |
| Immeubles de placement | 26,9 |
| **Actifs non courants** | **26,9** |
| Autres actifs courants | 0,1 |
| **Actifs courants** | **0,1** |
| **TOTAL ACTIFS** | **27,1** |
| Autres passifs courants | 11,3 |
| **Passifs courants** | **11,3** |
| **TOTAL PASSIFS** | **11,3** |
| **Capitaux propres** | **15,7** |
| **JUSTE VALEUR** | **16,5** |
| Écart d'acquisition affecté aux immeubles de placement | 0,8 |

## 3.3 Liste des sociétés consolidées

Au 31 décembre 2018, le groupe Mercialys comprend 25 sociétés consolidées :

| | 31 décembre 2018 | | | 31 décembre 2017 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **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 Agout | - | - | - | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SNC Géante Periaz | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SNC Dentelle | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SCI Caserne de Bonne | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SCI AMR | MEE | 39,90 % | 39,90 % | MEE | 39,90 % | 39,90 % |
| SNC Aix2 | MEE | 50,00 % | 50,00 % | MEE | 50,00 % | 50,00 % |
| SNC Alcudia Albertville | - | - | - | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SNC Fenouillet Participation | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SNC Fenouillet Immobilier | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SAS Hyperthetis Participations | IG | 51,00 % | 51,00 % | IG | 51,00 % | 51,00 % |
| SAS Immosiris | IG | 51,00 % | 51,00 % | IG | 51,00 % | 51,00 % |
| SAS Epicanthe | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SARL Toutoune | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SAS Mercialys Exploitation | IG | 100,00 % | 100,00 % | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| SCI Rennes-Anglet | MEE | 30,00 % | 30,00 % | MEE | 30,00 % | 30,00 % |
| SCI MS Investissement | - | - | - | IG | 100,00 % | 100,00 % |
| 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 % |

*IG : Intégration globale.*
*MEE : Mise en équivalence.*

## 3.4 Évaluation du contrôle

Aucun évènement survenu en 2018 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 co-entreprise (joint-venture). La société Corin Asset Management est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la **mise en équivalence** (note 3.5, p. 119).

### SCI AMR

La SCI AMR est détenue à 60,1 % par Amundi et 39,9 % par Mercialys SA. La gouvernance de la SCI est régie par les statuts et un pacte d'associé en date du 23 avril 2013. L'essentiel des décisions conférant à leurs détenteurs un droit participatif est pris 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. 119).

### SNC Aix2

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SNC Aix2. Un pacte d'associés formalise le partage du contrôle de l'activité et définit les pouvoirs du comité de suivi composé des deux dirigeants. Chaque membre du comité de suivi dispose d'une voix. Le comité de suivi ne délibère valablement que si la totalité des membres sont présents. Les décisions du comité sont adoptées à l'unanimité des voix.

Par conséquent, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une co-entreprise (joint-venture). La SNC Aix2 est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la **mise en équivalence** (note 3.5, p. 119).

## OPCI UIR II

Depuis juillet 2011, Mercialys détient 19,99 % de l'OPCI UIR II établie avec UI, détenteur de 80,01 %.

Les règles de gouvernance sont les suivantes :

- le Conseil d'administration prend l'ensemble des décisions (stratégiques, financières et opérationnelles) ;
- le management est assuré par UI et Mercialys ne peut le dénoncer ;
- les distributions de dividendes sont à la main d'UI ;
- toutes les décisions du Conseil d'administration se prennent à la majorité des présents (UI est représentée par quatre membres sur cinq) ;
- aucun droit spécifique n'a été accordé à Mercialys ;
- Mercialys peut décider de sortir de l'OPCI car elle bénéficie d'une option de vente vis-à-vis d'UI.

Ces règles de gouvernance ne peuvent présumer d'une influence notable de Mercialys dans l'OPCI. L'OPCI UIR II est par conséquent classé en Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (note 10, p. 133).

## SAS Hyperthetis Participations (note 23, p. 150)

Le 1er juin 2015, Mercialys a constitué la société par actions simplifiée Hyperthetis Participations au capital de 10 euros. Le 17 juin 2015, Mercialys a apporté à Hyperthetis Participations six actifs immobiliers. Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2, détenue majoritairement par BNP Paribas, 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations.

Mercialys possède depuis fin juin 2015, 51 % de la SAS Hyperthetis Participations. Au regard de la norme IFRS 10, l'analyse a mené à conclure que Mercialys exerce un contrôle exclusif sur l'ensemble.

Mercialys a le pouvoir d'influencer les rendements de la SAS Hyperthetis Participations à travers le pacte d'actionnaires mis en place.

Par conséquent, la SAS Hyperthetis Participations est comptabilisée selon la méthode de **l'intégration globale** dans les comptes consolidés du Groupe.

## SAS Immosiris

Le 22 octobre 2015, Mercialys a constitué la société par actions simplifiée Immosiris au capital de 100 euros.

Le 2 novembre 2015, Mercialys a apporté à Immosiris un actif immobilier. Le 10 novembre 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI REAF, détenue majoritairement par BNP Paribas, 29,7 % des titres de la société Immosiris. Le 10 novembre 2015, Mercialys a été diluée par la société OPCI REAF à hauteur de 51 %.

Mercialys possède, depuis novembre 2015, 51 % de la SAS Immosiris. Au regard de la norme IFRS 10, l'analyse a mené à conclure que les règles de gouvernance mises en place ne définissent pas un co-contrôle mais encadrent le contrôle exclusif de Mercialys sur l'ensemble, accompagnée de droits protecteurs pour les minoritaires compte tenu du caractère particulier de l'activité dont une partie des revenus est obtenue d'une partie liée. En effet, les critères définissant la notion de contrôle selon la norme IFRS 10 sont respectés :

- Mercialys a le pouvoir sur les décisions collectives et par conséquent contrôle les activités opérationnelles et stratégiques de la SAS Immosiris qui comprennent principalement la gestion des loyers et des investissements ;
- les droits accordés aux intérêts ne donnant pas le contrôle par Mercialys sont protectifs.

Par conséquent, la SAS Immosiris est consolidée selon la méthode de **l'intégration globale** dans les comptes consolidés du Groupe.

## SCI Rennes Anglet

La SCI Rennes Anglet est détenue à 70 % par le groupe Casino suite à l'exercice de l'option d'achat en 2018 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. 119).

## 3.5 Participations dans les entreprises associées et les coentreprises

### 3.5.1 Entreprises associées significatives

Le tableau ci-dessous présente les comptes résumés à 100 % des trois principales entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Ces informations sont établies en conformité avec les normes IFRS, retraitées le cas échéant des ajustements effectués par le Groupe tels que des ajustements de réévaluation de juste valeur à la date de prise ou perte de contrôle, des ajustements d'homogénéisation de principes comptables avec ceux du Groupe et des éliminations d'opérations d'acquisitions ou de cessions intragroupes à hauteur du pourcentage de détention dans les entités associées :

| | 2018 | | | 2017 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *(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 | 8 859 | 2 489 | 3 957 | 10 295 | 2 105 | 6 453 |
| Résultat opérationnel | 6 232 | 1 105 | (3 547) | 5 446 | 960 | 2 555 |
| Résultat financier | (1 312) | (352) | (981) | (1 401) | (344) | (522) |
| Impôt | (29) | (3) | (26) | (70) | (1) | - |
| **Résultat net** | **4 892** | **750** | **(4 554)** | **3 975** | **615** | **2 033** |
| Immeubles de placement | 128 627 | 30 394 | 5 471 | 140 563 | 31 119 | 56 480 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | - | - | 44 032 | - | - | - |
| Actifs financiers non courants | - | - | - | - | 214 | - |
| Autres actifs non courants | - | 90 | - | - | - | - |
| **Actifs non courants** | **128 627** | **30 484** | **49 503** | **140 563** | **31 333** | **56 480** |
| Créances clients | 1 991 | 357 | 662 | 1 367 | 356 | 1 634 |
| Autres actifs courants | 10 890 | 130 | 554 | 8 818 | 96 | 758 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 3 227 | 4 763 | 1 022 | 5 418 | 3 489 | 2 881 |
| **Actifs courants** | **16 108** | **5 250** | **2 238** | **15 603** | **3 941** | **5 273** |
| **TOTAL ACTIFS** | **144 735** | **35 735** | **51 740** | **156 166** | **35 274** | **61 753** |
| **Capitaux propres** | **58 119** | **14 953** | **14 631** | **59 262** | **14 723** | **24 615** |
| Dettes financières non courantes | 74 628 | 18 455 | 36 214 | 75 870 | 18 806 | 36 214 |
| Autres passifs non courants | - | 421 | 103 | - | 410 | 101 |
| **Passifs non courants** | **74 628** | **18 876** | **36 317** | **75 870** | **19 215** | **36 315** |
| Dettes fournisseurs | 8 524 | 15 | 265 | 7 173 | 57 | 397 |
| Dettes financières courantes | 190 | 247 | - | 289 | 247 | 230 |
| Autres passifs courants | 3 274 | 1 644 | 526 | 13 572 | 1 031 | 196 |
| **Passifs courants** | **11 988** | **1 906** | **791** | **21 034** | **1 335** | **823** |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS** | **144 735** | **35 735** | **51 740** | **156 166** | **35 274** | **61 753** |

### 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 | 61 | 37 | (44) | - | 53 |
| SCI AMR | 24 902 | 1 586 | (2 994) [1] | 151 | 23 645 |
| SNC Aix2 | 7 297 | 307 | (224) | (17) | 7 362 |
| SCI Rennes Anglet | 6 779 | 610 | - | (5) | 7 384 |
| **EXERCICE 2017** | **39 039** | **2 540** | **(3 263)** | **129** | **38 445** |
| **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** |

*(1) Dont 550 milliers d'euros de dividendes non encaissés au 31 décembre 2018 et 638 milliers d'euros au 31 décembre 2017.*

# Note 4 Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie

**PRINCIPE COMPTABLE**

Le tableau de trésorerie est établi selon la méthode indirecte à partir du résultat avant impôt de l'ensemble consolidé et est ventilé selon trois catégories :

- Les flux de trésorerie liés à l'activité : y compris impôt, dividendes reçus des entreprises associées et coentreprise ;
- Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : notamment prises de contrôle, perte de contrôle y compris frais de transactions, acquisitions et cessions de titres de participation non consolidés et d'entreprises associées et coentreprises ainsi que les acquisitions et cessions d'immobilisations ;
- Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement : notamment émissions et remboursement d'emprunts, émissions d'instruments de capitaux propres, transactions entre les actionnaires, intérêts nets (flux cash liés aux coûts de l'endettement), transactions relatives aux actions propres et dividendes versés.

## 4.1 Réconciliation entre la variation de trésorerie et la variation de dette financière nette

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Variation de trésorerie | 180 577 | 181 171 |
| Augmentation des emprunts et dettes financières | (1 081 500) | (1 283 000) |
| Diminution des emprunts et dettes financières | 857 000 | 1 164 500 |
| Frais d'émissions et primes de remboursement d'emprunts [1] | (8 656) | (3 398) |
| Juste valeur de la dette | 1 422 | (469) |
| **VARIATION DE DETTE FINANCIÈRE NETTE** | **(51 158)** | **58 805** |

*(1) Les frais relatifs à la mise en place du nouvel emprunt obligataire s'élèvent à 1 534 milliers d'euros en 2018.*

## 4.2 Réconciliation des acquisitions d'immobilisations

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations incorporelles | (1 140) | (1 370) |
| Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations corporelles | (77 096) | (84 328) |
| Variation des dettes sur immobilisations | (1 058) | (17 110) |
| **FLUX DE DÉCAISSEMENTS LIÉS AUX ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT** | **(79 294)** | **(102 808)** |

## 4.3 Réconciliation des cessions d'immobilisations

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Sorties de l'exercice d'immobilisations corporelles | 1 968 | 1 398 |
| Sorties des actifs classés en IFRS 5 (note 8.2, p. 132) | 16 995 | 148 608 |
| Résultats sur cessions d'actifs | 8 119 | 14 965 |
| Variation des créances sur immobilisations | 807 | (798) |
| **FLUX D'ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT** | **27 890** | **164 173** |

## 4.4 Réconciliation des intérêts financiers nets versés

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| **Coût de l'endettement financier net présenté au compte de résultat** | **(31 267)** | **(30 063)** |
| Neutralisation des amortissements de frais et primes d'émission/remboursement | 5 034 | 4 654 |
| Variation des intérêts courus et des dérivés de couverture de juste valeur des dettes financières | 658 | 682 |
| **INTÉRÊTS FINANCIERS NETS** | **(25 575)** | **(24 727)** |
| Dont perçus | 31 140 | 29 997 |
| Dont versés | (56 715) | (54 724) |

# Note 5 Information sectorielle

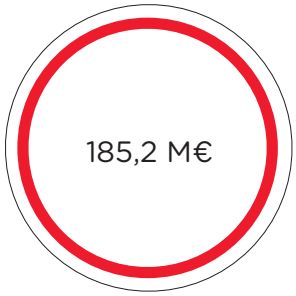
**PRINCIPE COMPTABLE**

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.

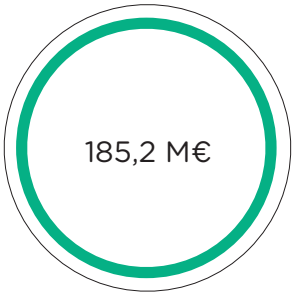
**RÉPARTITION DES LOYERS PAR ACTIVITÉ**




Centres commerciaux et sites commerciaux de proximité

100 %

**RÉPARTITION DES LOYERS PAR GÉOGRAPHIE**




France métropolitaine et territoires d'outre-mer

100 %

# Note 6 Informations sur le résultat opérationnel

## 6.1 Loyers nets

**PRINCIPE COMPTABLE**

### Revenus locatifs

La location des biens immobiliers par le Groupe à ses locataires génère des revenus locatifs ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique.

Les paliers, franchises de loyers et autres avantages accordés aux locataires sont comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail, s'ils sont analysés comme des compléments de loyers et sont étalés sur la première période ferme du bail, soit en général trois ans.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturées aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par le Groupe comme « Autres charges » et « Charges de personnel ».

Les textes régissant les baux commerciaux disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le preneur dispose d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « fermes » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par Mercialys.

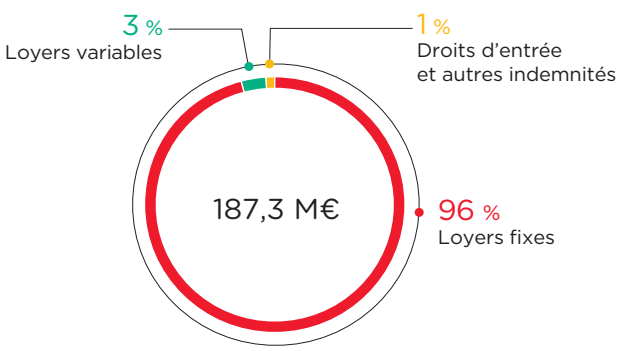
### Composition des loyers nets

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Loyers [1] | 185 213 | 183 514 |
| Droits d'entrée et autres indemnités | 2 074 | 1 805 |
| **Revenus locatifs** | **187 287** | **185 318** |
| Impôt foncier | (14 339) | (13 509) |
| Refacturation aux locataires | 13 480 | 12 262 |
| **Impôt foncier non récupéré** | **(860)** | **(1 248)** |
| Charges locatives | (31 329) | (31 016) |
| Refacturation aux locataires | 27 188 | 26 360 |
| **Charges locatives non récupérées** | **(4 141)** | **(4 656)** |
| Honoraires de gestion | (5 363) | (6 708) |
| Refacturation aux locataires | 2 596 | 3 821 |
| Pertes et dépréciations sur créances | (2 586) | (2 209) |
| Autres charges [2] | (1 567) | (2 130) |
| **Charges sur immeubles** | **(6 920)** | **(7 227)** |
| **LOYERS NETS** | **175 367** | **172 188** |

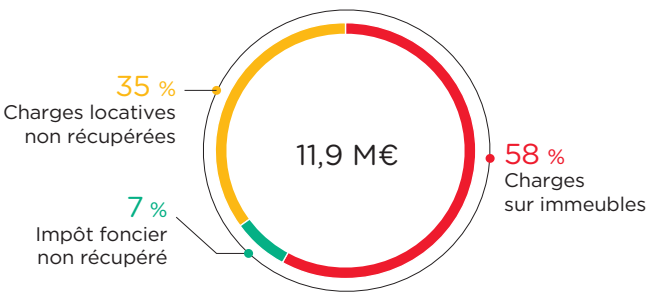
*(1) Dont partie variable sur la base du chiffre d'affaires : 5 184 milliers d'euros en 2018 contre 4 531 en 2017.*

*(2) Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.*

RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS




RÉPARTITION DES CHARGES NON RÉCUPÉRÉES



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

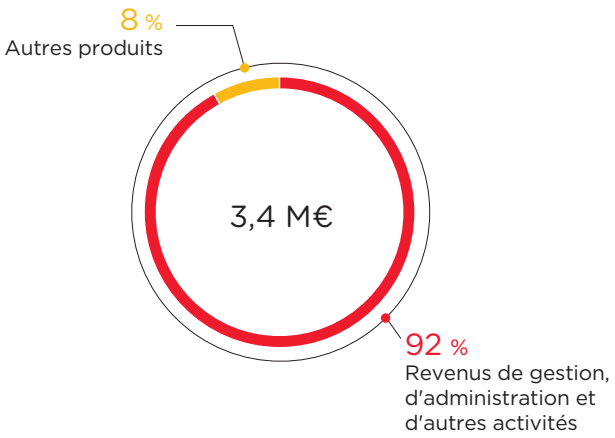
Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe dédiée aux programmes d'extensions/restructurations qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le groupe Casino, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place avec Union Investment et Amundi Immobilier. Les honoraires facturés en 2018 s'établissent à 3,1 millions d'euros contre 4,1 millions d'euros facturés en 2017.

## 6.3 Autres produits

Les autres produits courants comptabilisés à fin décembre 2018 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 2018, ces dividendes s'élèvent à 285 milliers d'euros contre 276 milliers d'euros en 2017.

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. 153) (comptabilité, gestion financière, ressources humaines, gestion, informatique) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

## 6.5 Charges de personnel

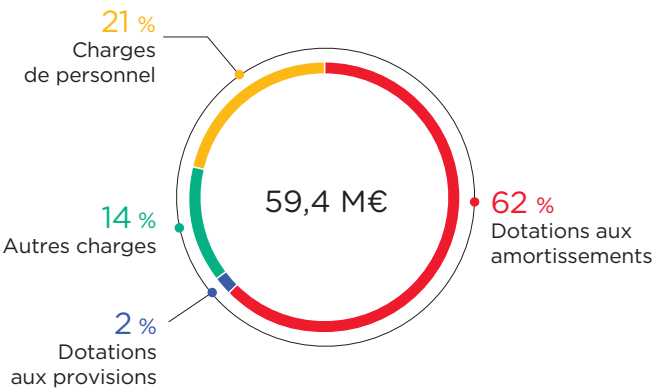
Les charges de personnel s'élèvent à (12,6) millions d'euros à fin décembre 2018 contre (12,4) millions d'euros à fin décembre 2017.

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)* | | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement | | (36 298) | (34 084) |
| Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles en location financement | | (718) | (737) |
| **Dotations aux amortissements** | | **(37 016)** | **(34 822)** |
| Reprises/(Dotations) aux dépréciations d'immeubles de placement | 6.7 | (3 158) | (8 179) |
| Reprises/(Dotations) aux dépréciations d'immobilisations à vendre | 6.7 | - | 630 |
| Reprises/(Dotations) aux provisions | | (1 335) | (1 219) |
| Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants | | (1 514) | (315) |
| **TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS** | | **(43 022)** | **(43 904)** |

**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 30,5 millions d'euros au 31 décembre 2018 (contre 178,4 millions d'euros au 31 décembre 2017). Il provient :

- des produits de cessions d'actifs réalisées en 2018 pour 29,3 millions d'euros, principalement des sites de Saint-Paul et Lannion dont le produit comptabilisé dans les comptes consolidés de Mercialys s'établit à 25,2 millions d'euros (contre 175,6 millions d'euros au 31 décembre 2017).

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à (25,6) millions d'euros au 31 décembre 2018 (contre (172,0) millions d'euros au 31 décembre 2017). Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2018 et frais afférents à ces cessions pour (21,2) millions d'euros, principalement des sites de Saint-Paul et Lannion pour (18,8) millions d'euros (dont (1,8) millions d'euros de frais) contre (160,5) millions d'euros (dont (11,5) millions d'euros de frais) au 31 décembre 2017 (note 8.2, p. 132);
- à la dépréciation des immeubles de placement pour (3,2) millions d'euros.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette de cession d'immobilisations comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018 ressort à 8,1 millions d'euros dont 6,4 millions d'euros sur les sites de Saint-Paul et Lannion, contre une plus-value nette comptabilisée en 2017 de 14,3 millions d'euros, dont 15,1 millions d'euros sur les sites de cinq galeries de services, de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet, de Poitiers, de Fontaine-Lès-Dijon et du GIE Grand Quartier (net de frais).

# Note 7 Impôts

**PRINCIPE COMPTABLE**

### Impôts exigibles et différés

Le 1er novembre 2005, Mercialys a opté pour le régime fiscal des SIIC qui lui est applicable à compter de cette date.

Ce régime exonère d'impôt les opérations de location d'immeubles et les plus-values de cession. En contrepartie de cette exonération, la Société est tenue de distribuer 95 % de son résultat de location et 60 % de ses résultats de cession d'immeubles.

Par ailleurs, le régime SIIC impose que Mercialys ne soit pas détenue à plus de 60 % par un seul actionnaire ou groupe agissant de concert et que 15 % des actionnaires détiennent moins de 2 % du capital social de la Société.

Lors de son option pour le régime SIIC, Mercialys a imposé l'ensemble de ses plus-values latentes au taux de 16,5 % (immeubles et titres des filiales non soumises à l'impôt sur les sociétés). En conséquence de l'exercice de cette option, il n'existe plus dans la société mère, ni plus-values latentes, ni résultat de location d'immeubles susceptibles d'être imposés à l'avenir.

## 7.1 Charge d'impôts

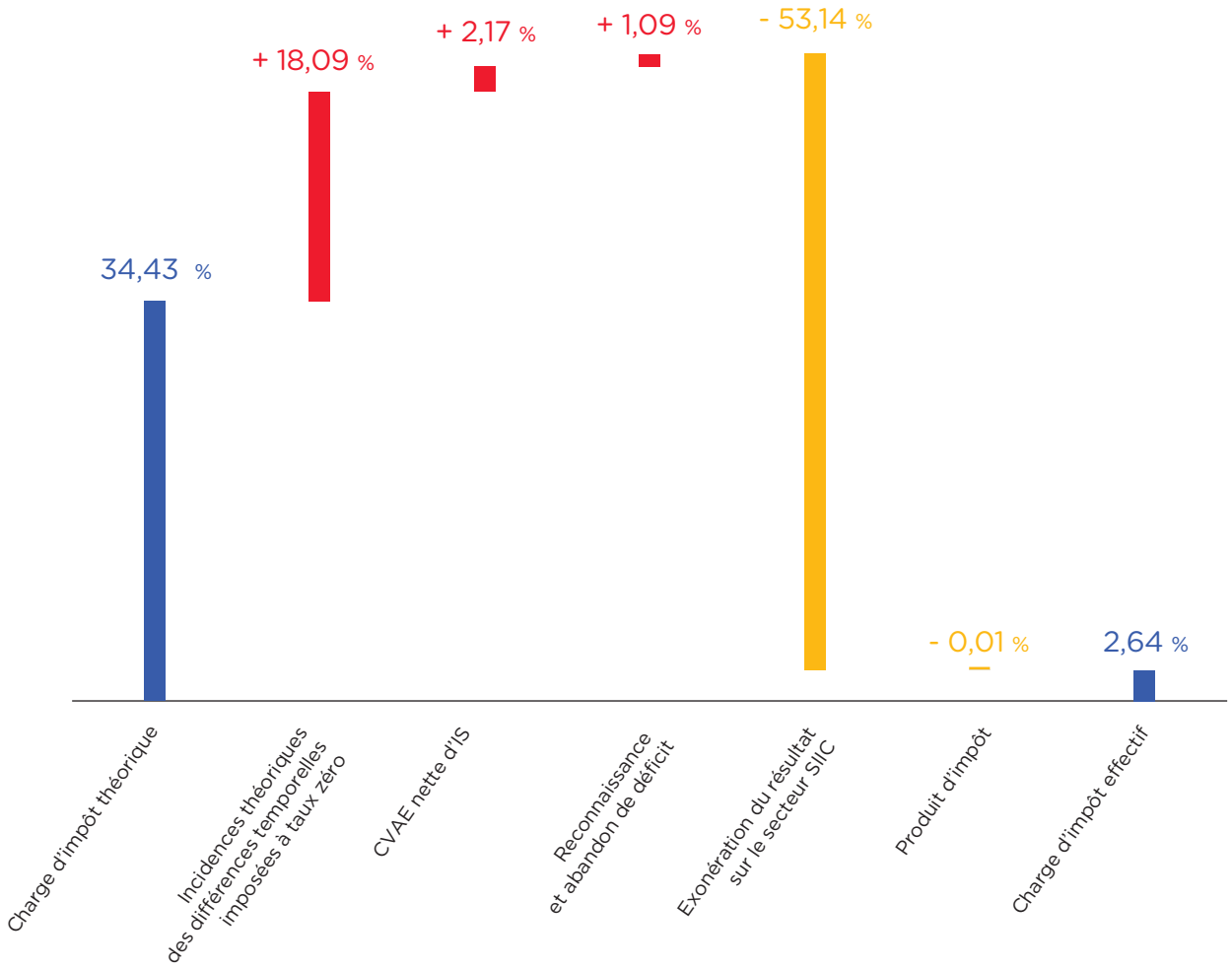
Rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Taux d'impôt théorique | 34,43 % | 34,43 % |
| **Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées** | **91 009** | **93 096** |
| Charge d'impôt théorique | (31 334) | (32 053) |
| Exonération du résultat sur le secteur SIIC | 48 360 | 50 740 |
| Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro (1) | (16 467) | (18 720) |
| CVAE (2) nette d'IS | (1 975) | (1 663) |
| Produit d'impôt | 9 | 1 288 |
| Reconnaissance et abandon de déficit | (995) | (236) |
| **PRODUIT/(CHARGE) D'IMPÔT EFFECTIF** | **(2 402)** | **(645)** |
| Taux d'impôt effectif | - 2,64 % | 0,69 % |

*(1) En 2018 comme en 2017, les différences temporelles imposées à taux zéro sont principalement composées de retraitements de consolidation non soumis à impôt différé notamment l'annulation de la plus-value de cession interne des immobilisations et des titres.*

*(2) CVAE : charges sur la valeur ajoutée des entreprises.*

La charge d'impôt pour l'exercice 2018 représente un montant de (2 402) milliers d'euros contre (645) milliers d'euros en 2017. Cette charge d'impôt est composée de la CVAE pour (1 975) milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour (55) milliers d'euros et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporaires pour (372) 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)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| **Ouverture** | **319** | **422** |
| Retraitement IFRS 9 (note 1.2.3, p. 113) | 84 | - |
| Produit/(Charge) de l'exercice | (372) | (160) |
| Effet des variations de périmètre et reclassements | (578) | - |
| Variations constatées en autres éléments du résultat global | 2 275 | 57 |
| **CLÔTURE** | **1 727** | **319** |

### 7.2.2 Variation des impôts différés passifs

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| **Ouverture** | **578** | **578** |
| Effet des variations de périmètre et reclassements | (578) | - |
| **CLÔTURE** | **-** | **578** |

Au 31 décembre 2018, 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. 113).

# 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. 130. Les modes et durées d'amortissement sont identiques à ceux qui sont utilisés pour les immobilisations corporelles.

Les galeries marchandes détenues par le Groupe font l'objet d'évaluations par des experts conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par le 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.

#### 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 2018, des coûts de personnel pour 1 719 milliers d'euros et des coûts d'emprunt pour 920 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 1,9 %.

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 ».

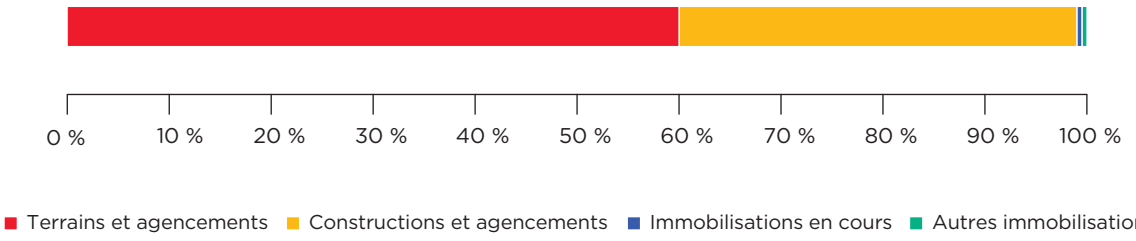
Les immobilisations corporelles et immeubles de placement, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

| 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

| | 12/2018 | | | 12/2017 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *(en milliers d'euros)* | Brut | Amortissements et dépréciations | Net | Brut | Amortissements et dépréciations | Net |
| Logiciels | 5 520 | (3 141) | 2 379 | 4 225 | (2 224) | 2 001 |
| Autres immobilisations incorporelles en cours | 330 | - | 330 | 485 | - | 485 |
| **Immobilisations incorporelles** | **5 851** | **(3 141)** | **2 710** | **4 711** | **(2 224)** | **2 486** |
| Autres immobilisations corporelles | 54 | (45) | 8 | 54 | (43) | 10 |
| **Immobilisations corporelles** | **54** | **(45)** | **8** | **54** | **(43)** | **10** |
| Terrains et agencements | 1 422 645 | (21 621) | 1 401 024 | 1 399 600 | (18 187) | 1 381 413 |
| Constructions et agencements | 1 124 486 | (219 279) | 905 207 | 1 068 214 | (188 949) | 879 267 |
| Autres immobilisations corporelles | 11 606 | (5 333) | 6 273 | 10 352 | (4 451) | 5 901 |
| Immobilisations en cours | 10 251 | - | 10 251 | 38 833 | - | 38 833 |
| **Immeubles de placement** | **2 568 988** | **(246 234)** | **2 322 755** | **2 517 000** | **(211 587)** | **2 305 414** |



## 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 2017** | **1 903** | **113** | **2 016** |
| Augmentation et autres acquisitions | 998 | 372 | 1 370 |
| Dotations aux amortissements | (901) | - | (901) |
| Sorties de l'exercice | - | - | - |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2017** | **2 001** | **485** | **2 486** |
| 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** |

### 8.1.2.2 Variation des immobilisations corporelles

| *(en milliers d'euros)* | Constructions | Autres immobilisations corporelles | Immobilisations en cours | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2017** | **-** | **12** | **-** | **12** |
| Dotations aux amortissements | - | (2) | - | (2) |
| Reclassement et autres mouvements | 5 | (5) | - | - |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2017** | **5** | **6** | **-** | **10** |
| Dotations aux amortissements | - | (2) | - | (2) |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2018** | **5** | **4** | **-** | **8** |

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 2017** | **1 421 435** | **858 551** | **3 988** | **41 294** | **2 325 268** |
| Augmentation et autres acquisitions | 11 698 | 39 749 | 547 | 59 079 | 111 073 |
| Dotations aux amortissements | (7 156) | (34 020) | (924) | - | (42 101) |
| Sorties de l'exercice | (493) | (713) | (28) | (163) | (1 397) |
| Reclassement en actifs détenus en vue de la vente | (50 451) | (33 216) | (102) | (3 374) | (87 143) |
| Reclassement et autres mouvements (1) | 6 380 | 48 916 | 2 420 | (58 002) | (286) |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2017** | **1 381 413** | **879 267** | **5 901** | **38 833** | **2 305 414** |
| 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 (note 8.2, p.132) | (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** |

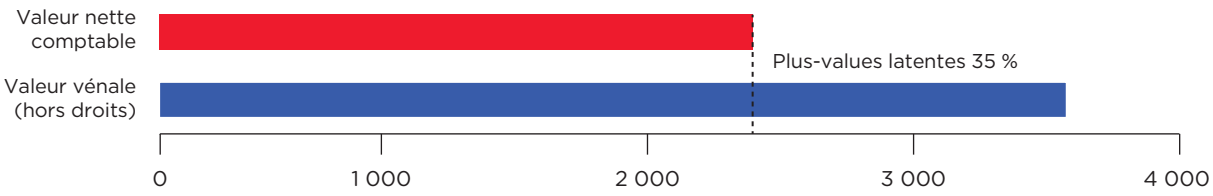
*(1) La ligne « reclassement et autres mouvements » correspond essentiellement aux mises en services d'immeubles déjà comptabilisés sur l'exercice antérieur en immobilisations en cours et aux reclassements d'immeubles en immeubles détenus en vue de la vente.*

En 2018, Mercialys a 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.

En 2017, Mercialys avait acquis le projet de restructuration et d'extension du centre commercial Jumbo Sacré-Cœur pour 26,9 millions d'euros, et réalisé des travaux principalement sur les sites de Rennes Saint-Grégoire pour 15,3 millions d'euros, Saint-Étienne Monthieu pour 16,1 millions d'euros, Poitiers pour 5,8 millions d'euros, Morlaix pour 8,2 millions d'euros, Quimper pour 6,5 millions d'euros, Besançon pour 2,2 millions d'euros, Sainte-Marie Duparc pour 2,9 millions d'euros et Ajaccio pour 4,1 millions d'euros.

## 8.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

| (en milliers d'euros) | 2018 Valeur Nette Comptable | 2018 Valeur Vénale (Hors Droit) | 2017 Valeur Nette Comptable | 2017 Valeur Vénale (Hors Droit)) |
|---|---|---|---|---|
| Immeubles de placement | 2 322 755 | 3 550 172 | 2 305 414 | 3 513 308 |
| Immeubles de placement détenus en vue de la vente | 3 753 | 6 680 | 113 | 113 |
| **TOTAL** | **2 326 508** | **3 556 852** | **2 305 527** | **3 513 421** |




Au 31 décembre 2018, BNPP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield Valuation, CBRE Valuation et Galtier Valuation ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNPP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 39 sites au 31 décembre 2018 sur la base d'une visite in situ de 7 sites au cours du 2nd semestre 2018, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2018 pour les autres sites. Une visite in situ avait été réalisée sur 2 sites au cours du 1er semestre 2018. Les expertises réalisées par BNPP Real Estate Valuation représentent 2 823,6 millions d'euros droits inclus (2 662,5 millions d'euros hors droit) soit 74,9 % du patrimoine ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 19 sites au 31 décembre 2018 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2018. Les expertises réalisées par Catella Valuation représentent 492,0 millions d'euros droits inclus (459,9 millions d'euros hors droit) soit 12,9 % du patrimoine ;
- Cushman & Wakefield Valuation a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2018 sur la base d'une visite in situ. Les expertises réalisées par Cushman & Wakefield Valuation représentent 287,5 millions d'euros droits inclus (269,0 millions d'euros hors droit) soit 7,6 % du patrimoine ;
- CBRE Valuation a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2018 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2018. Les expertises réalisées par CBRE Valuation représentent 158,6 millions d'euros droits inclus (148,4 millions d'euros hors droit) soit 4,2 % du patrimoine ;
- Galtier Valuation a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 2 actifs au 31 décembre 2018 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2018. Les expertises réalisées par Galtier Valuation représentent 11,2 millions d'euros droits inclus (10,5 millions d'euros hors droit) soit 0,3 % du patrimoine ;
- Une expertise interne a été réalisée pour la cession du site de Gap. Cette dernière s'est faite au prix de la promesse de vente, soit 7,1 millions d'euros droits inclus (6,7 millions d'euros hors droits) et représente 0,2 % 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 3 780,2 millions d'euros droits inclus (3 556,9 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2018 contre 3 736,7 millions d'euros droits inclus (3 513,4 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2017.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en hausse de + 1,2 % sur 12 mois (et en hausse de + 0,4 % à périmètre constant [1]). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,1 % au 31 décembre 2018. Le taux de rendement moyen des expertises ressortait à 5,1 % au 31 décembre 2017.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur l'exercice 2018 provient :

- de l'effet des loyers à périmètre constant représentant un impact de 46 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 (51) millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour 28 millions d'euros.

À noter que la contribution de l'activité de Commerce Éphémère [2] à la création de valeur est significative puisqu'elle se traduit par un impact de 178 millions d'euros dans la valeur du patrimoine au 31 décembre 2018 (*vs* 178 millions d'euros au 31 décembre 2017) alors qu'elle n'implique pas d'investissements en contrepartie.

*(1) Sites constants en surface.*
*(2) Commerce éphémère : petit stand (6 à 8 m²) occupant temporairement les parties communes.*

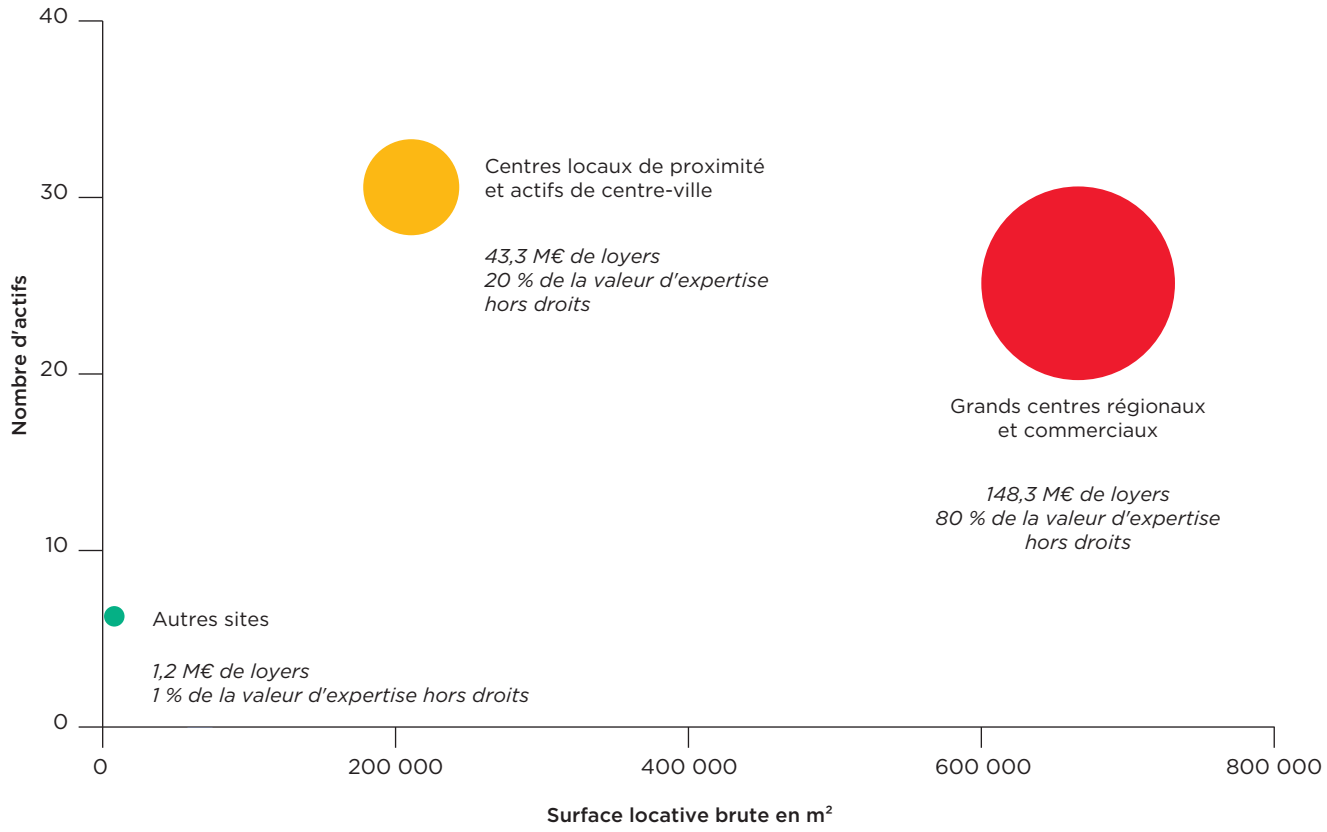
| Catégorie d'actif immobilier | Taux de rendement moyen [2] 31/12/2018 | Taux de rendement moyen [2] 30/06/2018 | Taux de rendement moyen [2] 31/12/2017 |
|---|---|---|---|
| Grands centres régionaux et commerciaux | 4,93 % | 4,82 % | 4,82 % |
| Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville | 5,78 % | 5,88 % | 6,13 % |
| Ensemble du portefeuille [1] | 5,10 % | 5,07 % | 5,13 % |

*(1) Incluant les autres actifs (grandes surfaces spécialisées, cafeterias indépendantes et autres sites isolés).*
*(2) Taux calculés sur la base de loyers d'expertise intégrant les loyers des locaux occupés et des locaux vacants.*

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 2018, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

| | Nombre d'actifs | Valeur d'expertise (hors droits) | | Valeur d'expertise (droits inclus) | | Surface locative brute | | Loyers nets potentiels d'expertise | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | au 31/12/2018 | au 31/12/2018 | | au 31/12/2018 | | au 31/12/2018 | | | |
| **Catégorie d'actif immobilier** | | (M€) | ( %) | (M€) | ( %) | (m²) | ( %) | (M€) | ( %) |
| Grands centres régionaux et commerciaux | 25 | 2 832,8 | 79,6 % | 3 006,2 | 79,5 % | 654 852 | 75,0 % | 148,3 | 76,9 % |
| Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville | 30 | 701,0 | 19,7 % | 749,3 | 19,8 % | 209 039 | 23,9 % | 43,3 | 22,5 % |
| **Sous-total** | **55** | **3 533,8** | **99,4 %** | **3 755,5** | **99,3 %** | **863 890** | **99,0 %** | **191,6** | **99,4 %** |
| Autres sites [1] | 6 | 23,0 | 0,7 % | 24,7 | 0,7 % | 9 102 | 1,0 % | 1,2 | 0,6 % |
| **TOTAL** | **61** | **3 556,9** | **100,0 %** | **3 780,2** | **100,0 %** | **872 992** | **100,0 %** | **192,7** | **100.0 %** |

*(1) Incluant les autres actifs (grandes surfaces spécialisées, cafétérias indépendantes et autres sites isolés).*



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 193 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 5,42 % :

| Critères de sensibilité | Incidence sur la valeur d'expertise hors droits (en millions d'euros) |
|---|---|
| Diminution de 0,5 % du taux de capitalisation | 362 |
| Hausse des loyers de 10 % | 356 |
| Augmentation de 0,5 % du taux de capitalisation | (300) |
| Baisse des loyers de 10 % | (356) |

Les honoraires comptabilisés chez Mercialys au titre des travaux d'expertises détaillés ci-dessus s'élèvent à 188 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018 contre 203 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

## 8.2 Immeubles de placement détenus en vue de la vente

**PRINCIPE COMPTABLE**

Ces immeubles de placement destinés à être cédés sont évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Ils sont classés comme des actifs détenus en vue de la vente si leur valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par une utilisation continue.

Cette condition est considérée comme remplie uniquement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif destiné à être cédé est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel. la direction doit être engagée dans un plan de vente, qui devrait se traduire, sur le plan comptable, par la conclusion d'une vente dans un délai d'un an à compter de la date de cette classification.

Les immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement, une fois classées comme détenues en vue de la vente, ne sont plus amorties.

### Variation des immeubles de placement détenus en vue de la vente

| *(en milliers d'euros)* | Terrains et agencements | Constructions et agencements | Autres immobilisations corporelles | Immobilisations corporelles en cours | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2017** | **31 212** | **26 215** | **383** | **3 139** | **60 949** |
| Sorties de l'exercice | (81 550) | (59 431) | (495) | (6 503) | (147 979) [2] |
| Reclassement en actifs détenus en vue de la vente [1] | 50 451 | 33 216 | 112 | 3 364 | 87 143 |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2017** | **113** | **-** | **-** | **-** | **113** |
| Sorties de l'exercice (note 6.7, p. 125) | (6 560) | (10 419) | (3) | (13) | (16 995) |
| Reclassement en actifs détenus en vue de la vente [1] (note 8.1.2.3, p. 129) | 8 899 | 11 721 | 3 | 13 | 20 635 |
| **AU 31 DÉCEMBRE 2018** | **2 451** | **1 302** | **-** | **-** | **3 753** |

*(1) En 2018, les reclassements intervenus au cours de l'exercice sont 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 ont été identifiés comme des actifs détenus en vue de la vente au cours de l'exercice. Les sites de Lannion et Saint-Paul ont été cédés au cours de l'exercice. En 2017, les reclassements intervenus au cours de l'exercice étaient composés des sites de Poitiers pour 67,2 millions d'euros et de Fontaine-Lès-Dijon pour 21,8 millions d'euros. Ces sites avaient été identifiés comme des actifs détenus en vue de la vente et cédés au cours de l'exercice (note 6.7, p. 125).*

*(2) Dont 0,6 million d'euros de reprise de provision sur site sans impact dans les flux de trésorerie (note 4.3, p. 121).*

# Note 9 Contrats de location financement

**PRINCIPE COMPTABLE**

Les contrats de location financement, qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, sont comptabilisés au bilan au début de la période de location à la juste valeur du bien loué, ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Les immeubles dont le Groupe a la disposition par des contrats de location financement, sont comptabilisés au bilan et au compte de résultat comme s'ils avaient été acquis par emprunt. Ils sont comptabilisés en immeubles de placement en contrepartie d'un emprunt inscrit en passif financier. Les paiements au titre des loyers sont ventilés entre charge financière et amortissement du solde de l'emprunt.

Les paiements futurs au titre des contrats de location-financement sont actualisés et portés au bilan du Groupe dans les passifs financiers.

Les biens pris en contrat de location financement sont amortis sur leur durée d'utilité attendue de manière similaire aux immobilisations de même nature, ou sur la durée du contrat si celle-ci est inférieure et si le Groupe n'a pas une certitude raisonnable de devenir propriétaire de l'actif au terme du contrat de location.

Au 31 décembre 2018, le Groupe n'a pas de contrat de location financement.

# Note 10 Autres actifs non courants

**PRINCIPE COMPTABLE**

Les actifs non courants sont essentiellement constitués des actifs financiers 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **31 DÉCEMBRE 2016** | **54 672** | **10 480** | **7 359** | **22** | **30 945** | **5 865** |
| Augmentation | 28 | - | - | - | - | 28 |
| Variation juste valeur | (16 314) | 375 | - | - | (16 689) | - |
| Diminution | (1 391) | - | (1 391) | - | - | - |
| Actualisation/Désactualisation | 535 | - | 546 | - | - | (11) |
| Reclassement | - | - | - | - | - | - |
| **31 DÉCEMBRE 2017** | **37 529** | **10 855** | **6 514** | **22** | **14 256** | **5 882** |
| Retraitement IFRS 9 | (1 271) | - | - | - | (1 271) | - |
| **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) |
| **31 DÉCEMBRE 2018** | **46 773** | **6 302** | **5 819** | **243** | **20 670** | **13 738** |

*(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 285 milliers d'euros à fin décembre 2018 (note 6.3, p. 123).*

*(2) Les dérivés actifs de couverture de juste valeur (couverture du risque de taux d'intérêt) arrivent à échéance entre le 26 mars 2019 et le 31 mars 2023 (note 14.2.4, p. 138).*

*(3) L'augmentation de 7,9 millions d'euros correspond principalement au complément de prêt octroyé par Mercialys à la SCI Rennes Anglet (note 24.11, p. 154).*

# Note 11 Dépréciation des actifs non courants

**PRINCIPE COMPTABLE**

La norme IAS 36 définit les procédures qu'une entreprise doit appliquer pour s'assurer que la valeur nette comptable de ses actifs (immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement) n'excède pas leur valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente.

La valeur recouvrable d'un actif est estimée chaque fois qu'il existe un indice montrant que cet actif a pu perdre de sa valeur.

## Unité Génératrice de Trésorerie (UGT)

L'Unité Génératrice de Trésorerie est le plus petit groupe d'actifs qui inclut l'actif et dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes de celles générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Le Groupe définit l'UGT comme étant le centre (Grands centres régionaux ou centres locaux de proximité).

## Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation est effectué chaque semestre. Une provision pour dépréciation des immeubles de placement est comptabilisée lorsqu'une expertise indique une juste valeur hors droit inférieure à la valeur nette comptable des actifs.

## Détermination de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre :

- la juste valeur diminuée des coûts, correspondant au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ;
- et la juste valeur hors droits déterminée par des experts indépendants, correspondant à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité. Elle est déterminée selon deux approches décrites en note 10, p. 133.

## 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. 127, des dépréciations sur immeubles de placement concernant les sites d'Arles, de Brive et de Millau ont été comptabilisées à fin décembre 2018 pour 3,2 millions d'euros en autres charges opérationnelles.

# Note 12 Créances clients et comptes rattachés

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Créances clients et comptes rattachés | 30 333 | 21 909 |
| Dépréciations | (7 992) | (6 070) |
| **CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS** | **22 341** | **15 839** |

Les créances clients au 31 décembre 2018 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

Les créances clients font l'objet d'une analyse au cas par cas et sont le cas échéant dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

| Créances clients et comptes rattachés | Actifs non échus non dépréciés | Actifs échus non dépréciés à la date de clôture | | | | Actifs dépréciés | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *(en milliers d'euros)* | Total | Retard n'excédant pas 3 mois | Retard compris entre 3 et 6 mois | Retard compris entre 6 et 12 mois | Retard supérieur à 12 mois | Total | Total | |
| Au 31 décembre 2017 | 3 952 | 4 487 | 1 386 | 1 081 | 786 | 7 741 | 10 215 | 21 909 |
| Au 31 décembre 2018 (note 1.2.3, p. 113) | 6 313 | 1 221 | 5 204 | 1 001 | (169) | 7 257 | 16 763 | 30 333 |

# 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 | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| Avances et acomptes versés sur commandes | | 1 222 | 2 584 |
| Créances sur immobilisations | | 1 253 | 1 149 |
| Crédit de TVA | | 1 848 | 3 267 |
| Autres créances diverses d'exploitation [(1)] | | 16 522 | 27 583 |
| Charges constatées d'avance | | 4 610 | 4 466 |
| Actifs financiers de couverture courants | 14.2.4 | 23 992 | 20 663 |
| **AUTRES CRÉANCES** | | **49 448** | **59 713** |

*(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)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Coût de la dette mise en place | (43 937) | (36 909) |
| Impact des instruments de couverture | 12 239 | 6 690 |
| **Coût de l'endettement financier brut** | **(31 697)** | **(30 219)** |
| Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement | 430 | 156 |
| **PRODUIT DE LA TRÉSORERIE NETTE/(COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET)** | **(31 267)** | **(30 063)** |

Le coût de la dette mise en place comprend notamment les charges d'intérêts sur les emprunts obligataires pour (40,6) millions d'euros pour l'exercice 2018 contre (33,7) millions d'euros pour l'exercice 2017.

### 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)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Autres produits financiers | 285 | 254 |
| **Produits financiers** | **285** | **254** |
| Autres charges financières | (2 195) | (2 173) |
| **Charges financières** | **(2 195)** | **(2 173)** |
| **TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS** | **(1 910)** | **(1 919)** |

En 2018 comme en 2017, les autres produits et charges financiers sont composés des commissions de non-utilisation et de l'étalement des frais relatifs à la dette bancaire (RCF) non tirée pour (2,2) 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 (note 1.2.3, p. 113), 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'actifs 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

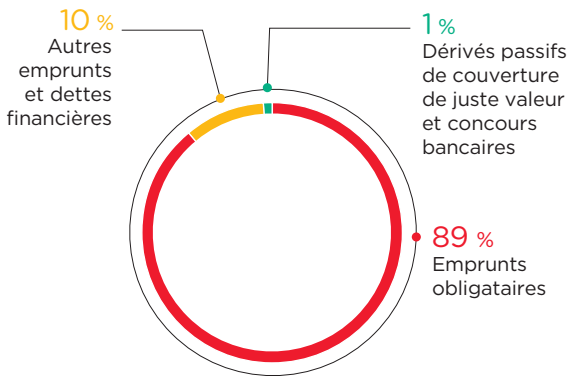
| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Trésorerie | 277 005 | 196 813 |
| Équivalents de trésorerie | 100 101 | 101 |
| **Trésorerie brute** | **377 106** | **196 913** |
| Concours bancaires courants | (60) | (444) |
| **TRÉSORERIE NETTE DES CONCOURS BANCAIRES** | **377 046** | **196 469** |

## 14.2.2 Dettes financières

La dette financière nette s'élève à (1 478,2) millions d'euros au 31 décembre 2018 et (1 427,0) millions d'euros au 31 décembre 2017 et comprend les éléments suivants :

| | 12/2018 | | | 12/2017 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *(en milliers d'euros)* | Part non courante | Part courante | Total | Part non courante | Part courante | Total |
| Emprunts obligataires | (1 184 719) | (506 428) | (1 691 146) | (1 361 527) | (21 611) | (1 383 138) |
| Autres emprunts et dettes financières | - | (183 000) | (183 000) | - | (258 500) | (258 500) |
| Concours bancaires | - | (60) | (60) | - | (444) | (444) |
| Dérivés passifs de couverture de juste valeur | (24 280) | (1 451) | (25 731) | (15 927) | (841) | (16 768) |
| **Dettes financières brutes** | **(1 208 999)** | **(690 939)** | **(1 899 938)** | **(1 377 454)** | **(281 396)** | **(1 658 850)** |
| Dérivés actifs de couverture de juste valeur | 20 670 | 23 985 | 44 656 | 14 256 | 20 663 | 34 919 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | - | 377 106 | 377 106 | - | 196 913 | 196 913 |
| **Trésorerie active et autres actifs financiers** | **20 670** | **401 091** | **421 762** | **14 256** | **217 576** | **231 833** |
| **DETTE FINANCIÈRE NETTE** | **(1 188 329)** | **(289 847)** | **(1 478 176)** | **(1 363 198)** | **(63 819)** | **(1 427 017)** |

**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 75,5 millions d'euros (note 14.2.6, p. 139) ainsi qu'une nouvelle émission obligataire d'un montant de 300 millions d'euros.

## 14.2.3 Emprunts obligataires

En février 2018, Mercialys 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.

Cette nouvelle émission obligataire a donné lieu à la comptabilisation des frais d'émission d'emprunt obligataire de (1,5) millions d'euros. Comme pour les autres emprunts obligataires ces frais d'émission sont étalés, selon la méthode du TIE, sur la durée de vie de la nouvelle émission.

Au 31 décembre 2018, le montant des financements obligataires s'élevait à 1 679,7 millions d'euros répartis en 4 souches :

- une souche obligataire de 750 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,787 %, avec une maturité de 8 ans et 4 mois (échéance en mars 2023) ;
- une souche obligataire résiduelle de 479,7 millions d'euros (souche de 650 millions d'euros émise en mars 2012, partiellement rachetée en décembre 2014) rémunérée au taux fixe de 4,125 %, arrivant à échéance en mars 2019 ;
- une souche obligataire de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2,00 %, avec une maturité de 10 ans (échéance en novembre 2027) ;
- 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).

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 2018 en 63 % de dette à taux fixe et 37 % 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 2018, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 360 millions d'euros dont 240 millions d'euros à maturité décembre 2020, 30 millions d'euros à maturité décembre 2019 et 90 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 2018, à 183,0 millions d'euros. Il s'élevait à 258,5 millions d'euros à fin décembre 2017.

## 14.2.7 Covenants financiers

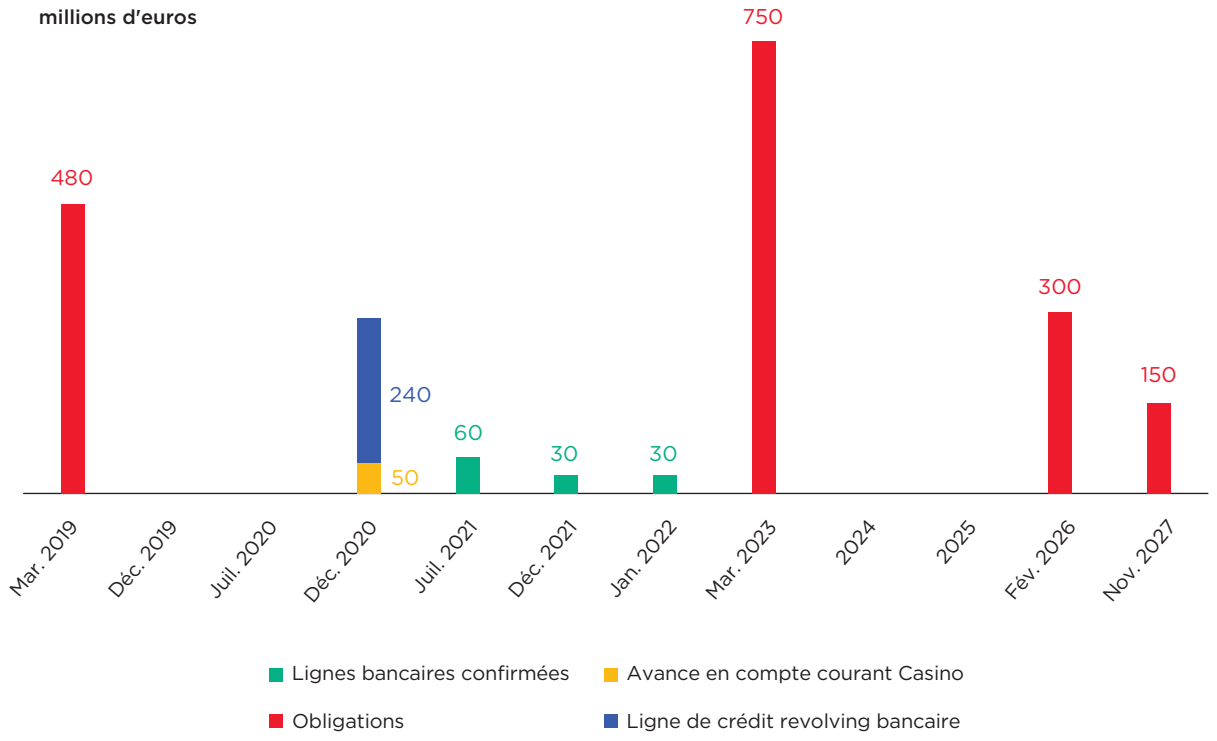
Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect des ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence) < 50 %, à chaque arrêté ;
- ICR (*Interest Coverage Ratio*) : EBITDA[1] consolidé/Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;
- Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors 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 | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| LTV (*Loan To Value*) | <50 % | 40,8 % | 39,9 % |
| ICR (*Interest Coverage Ratio*) | >2 | 5,0x | 5,2x |

Au 31 décembre 2018, 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 2018 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 2018 et 2017, 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)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 12 456 | 14 412 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes | 2 297 | 4 065 |
| Dettes fiscales et sociales | 8 601 | 10 072 |
| Dettes diverses | 2 479 | 1 676 |
| Produits constatés d'avance | 7 386 | 4 208 |
| **AUTRES DETTES COURANTES** | **33 218** | **34 432** |
| Dettes d'impôt exigible courantes | 49 | 49 |
| **DETTES D'IMPÔT EXIGIBLE COURANTES** | **49** | **49** |

Au 31 décembre 2018 comme au 31 décembre 2017, 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 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 | Acifs 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 |

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. 142.

### Au 31 décembre 2017

| (en milliers d'euros) | Valeur comptable au bilan (A) | Actifs non financiers (B) | Valeurs des actifs financiers (A) - (B) | Valeur au bilan selon IAS 39 | | | Juste valeur |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Instruments de couverture comptable | Prêts et créances | Actifs disponibles à la vente | |
| Autres actifs non courants | 37 529 | 6 536 | 30 993 | 14 256 | 5 882 | 10 855 | 37 529 |
| Créances clients | 15 839 | - | 15 839 | - | 15 839 | - | 15 839 |
| Autres actifs courants | 59 713 | 21 759 | 37 954 | 20 663 | 17 291 | - | 59 713 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 196 913 | - | 196 913 | - | 196 913 | - | 196 913 |

## 17.2 Passifs financiers

### Au 31 décembre 2018

| (en milliers d'euros) | Valeur comptable au bilan (A) | Passifs non financiers (B) | Valeurs des passifs financiers (A) - (B) | Valeur au bilan selon IFRS 9 | | | Juste valeur |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Passifs évalués en JV par résultat | Instruments de couverture comptable | Passifs comptabilisés au coût amorti | |
| Emprunts obligataires | 1 691 146 | - | 1 691 146 | - | - | 1 691 146 | 1 640 146 |
| Autres emprunts et dettes financières [1] | 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 |

*(1) Les autres emprunts et dettes financières correspondent aux billets de trésorerie (note 14.2.6, p.139).*

### Au 31 décembre 2017

| (en milliers d'euros) | Valeur comptable au bilan (A) | Passifs non financiers (B) | Valeurs des passifs financiers (A) - (B) | Valeur au bilan selon IAS 39 | | | Juste valeur |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Passifs évalués en JV par résultat | Instruments de couverture comptable | Passifs comptabilisés au coût amorti | |
| Emprunts obligataires | 1 383 138 | - | 1 383 138 | - | - | 1 383 138 | 1 433 804 |
| Autres emprunts et dettes financières | 258 500 | - | 258 500 | - | - | 258 500 | 258 500 |
| Dérivés passifs de couverture de juste valeur | 16 768 | - | 16 768 | - | 16 768 | - | 16 768 |
| Dépôt et cautionnements | 22 694 | - | 22 694 | - | - | 22 694 | 22 694 |
| Dettes fournisseurs | 12 516 | - | 12 516 | - | - | 12 516 | 12 516 |
| Autres dettes courantes | 34 432 | 6 649 | 27 783 | - | - | 27 783 | 34 432 |
| Concours bancaires courants | 444 | - | 444 | - | - | 444 | 444 |

# 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 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 financiers à la juste valeur pas 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 | - |

## Au 31 décembre 2017

| *(en milliers d'euros)* | Valeur comptable | Juste Valeur | Prix de marché = niveau 1 | Modèles avec paramètres observables = niveau 2 | Modèles avec paramètres non observables = niveau 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Actif** | | | | | |
| Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global | 10 855 | 10 855 | - | - | 10 855 |
| Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur | 34 919 | 34 919 | - | 34 919 | - |
| Équivalents de trésorerie | 196 913 | 196 913 | 196 913 | - | - |
| **Passif** | | | | | |
| Emprunts obligataires | 1 383 138 | 1 433 804 | 1 433 804 | - | - |
| Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur | 16 768 | 16 768 | - | 16 768 | - |

## 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 2018, les créances clients s'élèvent à 22,2 millions d'euros (note 12, p. 134). Le client principal du Groupe, Distribution Casino France, qui est une partie liée, représente 18,4 % des loyers facturés du Groupe au 31 décembre 2018. 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 2018, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 377 046 milliers d'euros.

Le Groupe dispose d'une ligne de crédit revolving bancaire pour un montant de 360 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2018) et d'une avance en compte courant Casino dans la limite de 50 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2018).

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2018, pour leur montant nominal y compris les intérêts et sans tenir compte de l'actualisation.

### 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** | |

### Au 31 décembre 2017

| | Échéance des contrats | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *(en milliers d'euros)* | Montant dû à moins d'un an | Montant dû entre 1 et 2 ans | Montant dû entre 2 et 3 ans | Montant dû entre 3 et 5 ans | Montant dû dans 5 ans et plus | Total | Montant comptabilisé au bilan |
| Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement | 294 690 | 515 890 | 16 403 | 32 805 | 926 403 | 1 786 190 | 1 641 638 |
| Dettes fournisseurs et autres passifs financiers | 40 743 | - | - | 22 694 | - | 63 437 | 63 437 |
| **INSTRUMENTS FINANCIERS PASSIFS NON DÉRIVÉS** | | | | | | | |
| Dérivés de taux | | | | | | | |
| Contrats dérivés – reçus | 25 836 | 26 264 | 10 469 | 20 753 | 13 385 | 96 708 | |
| Contrats dérivés – payés | (16 337) | (8 468) | (7 900) | (21 750) | (10 916) | (65 371) | |
| **INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ACTIFS/(PASSIFS)** | **9 499** | **17 796** | **2 569** | **(996)** | **2 469** | **31 337** | |

## 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. 135. 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 2018 et 2017.

Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux).

Évaluation de la sensibilité au risque de taux d'intérêt :

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Concours bancaires courants | 60 | 444 |
| **TOTAL DETTE À TAUX VARIABLE (HORS INTÉRÊTS COURUS) (1)** | **60** | **444** |
| Équivalent de trésorerie | 100 101 | 101 |
| Disponibilités | 277 005 | 196 812 |
| **TOTAL ACTIF** | **377 106** | **196 913** |
| **Position nette avant gestion** | **(377 106)** | **(196 913)** |
| Instruments dérivés | 685 000 | 580 000 |
| **Position nette après gestion** | **307 894** | **383 087** |
| Position nette à renouveler | 307 894 | 383 087 |
| Variation de 1 % | 3 079 | 3 831 |
| Durée moyenne restant à courir d'ici à la fin de l'exercice | 1 | 1 |
| Variation des frais financiers | 3 079 | 3 831 |
| Coût d'endettement | 31 267 | 30 063 |
| **IMPACT VARIATION FRAIS FINANCIERS/CHARGES FINANCIÈRES** | **9,85 %** | **12,74 %** |

*(1) L'échéance des actifs et des dettes à taux révisable est celle de la révision du taux.*
*Les éléments de la dette non exposés aux risques de taux, essentiellement les intérêts courus non échus ne sont pas inclus dans ce calcul.*

Évaluation de la 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 | (6 720) |
| Impact d'une variation de -1 % des taux d'intérêts | 6 720 |

# 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 2018, 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)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Début d'exercice | 92 049 169 | 92 049 169 |
| **FIN D'EXERCICE** | **92 049 169** | **92 049 169** |

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Début d'exercice | 92 049 | 92 049 |
| **FIN D'EXERCICE** | **92 049** | **92 049** |

Au 31 décembre 2018, le nombre d'actions propres s'élève 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.

Au 31 décembre 2017, le nombre d'actions propres s'élevait à 171 961 représentant 2 942 milliers d'euros. Il correspondait en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'est élevé à (205) milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

## 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)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Résultat net, part du Groupe | 80 851 | 86 666 |
| Nombre moyen pondéré : | | |
| • d'actions en circulation sur la période | 92 049 169 | 92 049 169 |
| • d'actions auto-détenues | (315 303) | (218 722) |
| **Nombre total d'actions avant dilution** | **91 733 866** | **91 830 447** |
| **RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION (EN EURO)** | **0,88** | **0,94** |

### 20.3.2 Résultat dilué, part du Groupe

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Résultat net, part du Groupe | 80 851 | 86 666 |
| Nombre d'actions pondéré avant dilution | 91 733 866 | 91 830 447 |
| **Nombre d'actions pondéré après dilution (1)** | **91 733 866** | **91 830 447** |
| **RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (EN EUROS)** | **0,88** | **0,94** |

*(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.

### 20.4.1 Plans d'attribution d'actions gratuites

| Dates d'attribution | 20/04/2016 | 20/04/2016 | 20/03/2017 | 20/03/2017 | 27/04/2017 | 27/04/2017 | 21/12/2017 | 26/04/2018 | 26/04/2018 | 26/04/2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Échéance de la période d'attribution | 20/04/2019 | 20/04/2019 | 20/03/2019 | 20/03/2020 | 27/04/2020 | 27/04/2020 | 21/03/2019 | 26/04/2021 | 26/04/2021 | 26/04/2020 |
| Échéance de la période de conservation | 19/04/2021 | 19/04/2021 | 20/03/2019 | 20/03/2022 | 27/04/2022 | 27/04/2022 | 21/12/2019 | 26/04/2023 | 26/04/2023 | 26/04/2020 |
| Cours de l'action lors de l'attribution en euros | 20,01 | 20,01 | 16,75 | 16,75 | 17,93 | 17,93 | 18,09 | 16,08 | 16,08 | 16,08 |
| Nombre de bénéficiaires | 4 | 10 | 114 | 11 | 2 | 3 | 3 | 2 | 7 | 112 |
| Nombre d'actions attribuées à l'origine | 17 139 | 11 525 | 14 478 | 12 283 | 41 750 | 14 562 | 2 624 | 46 959 | 26 496 | 9 744 |
| Juste valeur de l'action gratuite en euros | 10,61 | 13,08 | 14,56 | 9,64 | 5,04 | 5,04 | 16,63 | 7,91 | 7,91 | 13,89 |
| Taux de performance retenu | 71 % | 88 % | 100 % | 80 % | 39 % | 39 % | 100 % | 56 % | 56 % | 100 % |
| **NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2018** | **13 413** | **9 687** | **10 668** | **12 283** | **41 750** | **10 279** | **2 624** | **49 959** | **26 496** | **8 091** |

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.

| Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition | Nombre d'actions, en cours |
|---|---|
| **Actions en circulation au 1er janvier 2017** | **74 588** |
| Actions attribuées | 85 697 |
| Actions supprimées | (10 426) |
| Actions émises | (14 446) |
| **Actions en circulation au 31 décembre 2017** | **135 413** |
| Actions attribuées | 83 199 |
| Actions supprimées | (27 429) |
| Actions émises | (8 933) |
| **ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2018** | **182 250** |

### 20.4.2 Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2018, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge comptabilisée en « charges de personnel » pour (235) milliers d'euros. En 2017, la charge relative aux plans d'actions s'élevait à (421) 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 :

| | 2018 | | 2017 | |
|---|---|---|---|---|
| *(en milliers d'euros)* | SAS Hyperthetis Participations | SAS Immosiris | SAS Hyperthetis Participations | SAS Immosiris |
| % d'intérêts | 51 % | 51 % | 51 % | 51 % |
| Loyers nets | 16 473 | 8 057 | 14 290 | 7 140 |
| Résultat opérationnel | 11 774 | 6 362 | 11 265 | 5 830 |
| Impôt | (180) | (67) | (144) | (55) |
| **Résultat net** | **11 594** | **6 296** | **11 121** | **5 775** |
| Immeubles de placement | 265 788 | 137 826 | 268 325 | 138 193 |
| **Actifs non courants** | **265 788** | **137 826** | **268 325** | **138 193** |
| Créances clients | 803 | 203 | 115 | 317 |
| Autres actifs courants | 523 | 888 | 954 | 1 145 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 1 088 | 2 446 | 2 945 | 2 247 |
| **Actifs courants** | **2 414** | **3 537** | **4 014** | **3 708** |
| **TOTAL ACTIFS** | **268 203** | **141 363** | **272 339** | **141 901** |
| **Capitaux propres** | **267 877** | **140 174** | **271 790** | **140 495** |
| Dont intérêts ne donnant pas le contrôle (§3.1.1.3, p 104) | 131 260 | 68 685 | 133 177 | 68 843 |
| Autres passifs non courants | - | 845 | - | 788 |
| **Passifs non courants** | **-** | **845** | **-** | **788** |
| Dettes fournisseurs | 163 | 177 | 383 | 613 |
| Autres passifs courants | 163 | 167 | 166 | 5 |
| **Passifs courants** | **326** | **344** | **549** | **618** |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS** | **268 203** | **141 363** | **272 339** | **141 901** |

# Note 21 Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2017, 91 768 775 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2017 (280 394 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,09 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Un acompte de 0,41 euro par action a été mis en paiement en 2017, et le solde du dividende de 0,68 euro par action a été versé le 3 mai 2018.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 62 403 milliers d'euros.

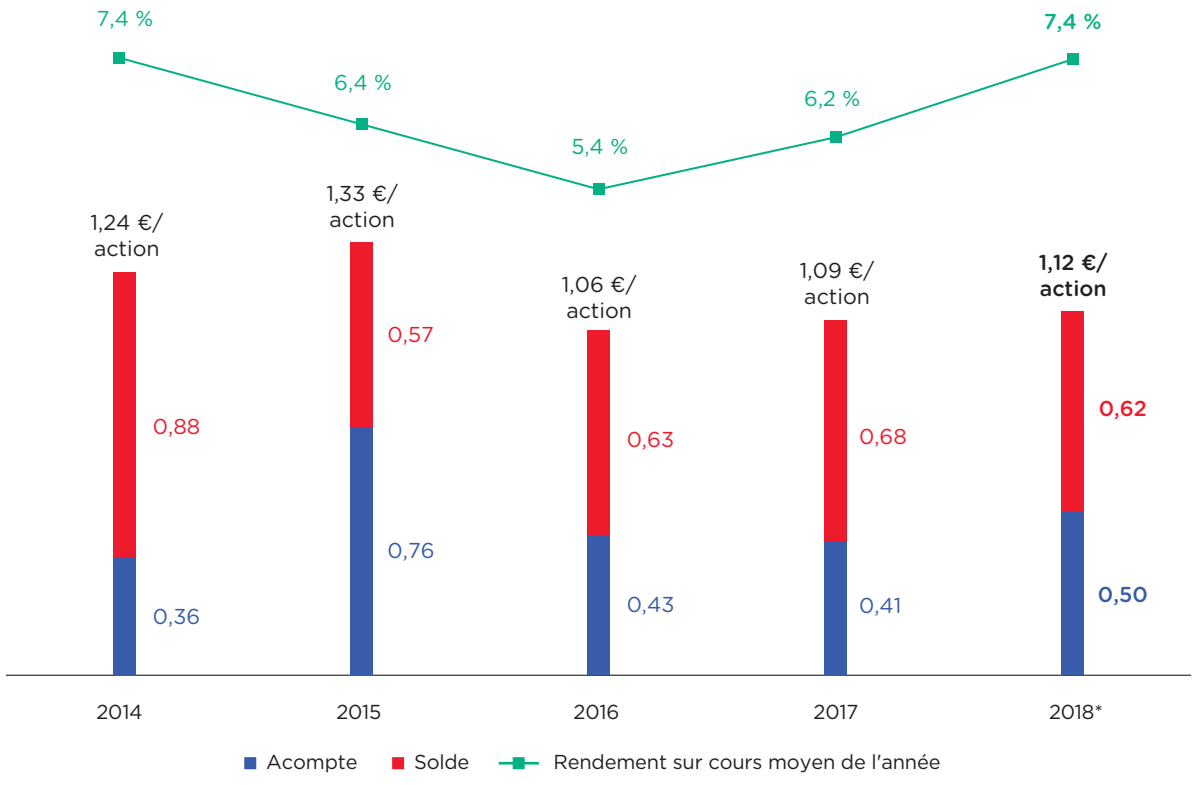
Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2017 s'est élevé à un montant total de 100 040 milliers d'euros.

Mercialys a également versé le 23 octobre 2018 un acompte sur dividende de 0,50 euro par action représentant un montant de 45 805 milliers d'euros.

Le Conseil d'administration a proposé le 13 février 2019, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 25 avril 2019, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2018 à 1,12 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,50 euro par action déjà versé en octobre 2018).

Cette distribution correspond à 95 % du résultat récurrent fiscal générant l'obligation de distribution fixée par le statut SIIC hors plus-values, soit 0,93 euro par action, à 0,06 euro par action correspondant à des plus-values réalisées en 2018 et enfin à 0,13 euro par action correspondant aux plus-values de cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières réalisées sur l'exercice 2017.

Les états financiers présentés avant répartition ne reflètent pas ce dividende qui est sujet à l'approbation des actionnaires lors d'une prochaine assemblée générale.




*Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale qui se tiendra le 25 avril 2019*

# Note 22 Provisions

**PRINCIPE COMPTABLE**

## Engagements de retraite et assimilés

Les sociétés du Groupe participent à la constitution de différents types d'avantages au personnel de leurs salariés.

Dans le cadre de régimes à cotisations définies, le Groupe n'a pas d'obligation d'effectuer des versements supplémentaires en sus des cotisations déjà versées à un fonds, si ce dernier n'a pas suffisamment d'actifs pour servir les avantages correspondant aux services rendus par le personnel pendant la période en cours et les périodes antérieures. Pour ces régimes, les cotisations sont inscrites en charges lorsqu'elles sont encourues. Les régimes à cotisations définies correspondent aux régimes généraux et complémentaires de la sécurité sociale.

Les autres régimes sont les régimes à prestations définies concernant les indemnités de départ à la retraite. Dans le cadre de ces régimes, les engagements sont évalués suivant la méthode des unités de crédit projetées sur la base des conventions ou des accords en vigueur dans chaque société. Selon cette méthode, chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations et chaque unité est évaluée séparément pour obtenir l'obligation finale. Cette obligation est ensuite actualisée. Ces régimes et les indemnités de fin de contrat font l'objet d'une évaluation actuarielle par des actuaires indépendants chaque année pour les régimes les plus importants et à intervalles réguliers pour les autres régimes. Ces évaluations tiennent compte notamment du niveau de rémunération future, de la durée d'activité probable des salariés, de l'espérance de vie et de la rotation du personnel.

Les gains et pertes actuariels résultent des modifications d'hypothèses et de la différence entre les résultats estimés selon les hypothèses actuarielles et les résultats effectifs. Ces écarts sont comptabilisés en autres éléments du résultat global pour l'ensemble des écarts actuariels portant sur des régimes à prestations définies.

Le coût des services passés, désignant l'accroissement d'une obligation suite à l'introduction d'un nouveau régime ou d'une modification d'un régime existant, est comptabilisé immédiatement en charges.

Les charges relatives à ce type de régimes sont comptabilisées en résultat opérationnel (coûts des services rendus, de la période et passés, réductions et règlements) et en « Autres produits et charges financiers » (coûts financiers).

La provision comptabilisée au bilan correspond à la valeur actualisée des engagements ainsi évalués.

## Autres provisions

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus.

## 22.1 Décomposition et variations

| Mouvements (en milliers d'euros) | Autres provisions | Provisions Retraite | Provisions Médaille du Travail | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2017** | **5 048** | **509** | **42** | **5 599** |
| Dotations | 3 035 | 61 | 11 | 3 106 |
| Reprises | (1 817) | (3) | - | (1 820) |
| Autres variations (1) | - | 238 | - | 238 |
| **Au 31 décembre 2017** | **6 265** | **804** | **54** | **7 122** |
| 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** |

*(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 2 244 milliers d'euros à fin décembre 2018 correspondent pour 1 885 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 :

| | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Taux d'actualisation | 1,7 % | 1,5 % |
| Taux de croissance attendu des salaires | 1,9 % | 1,7 % |
| Âge de départ à la retraite | 64 ans | 64 ans |

Le taux d'actualisation est déterminé en référence à l'indice Bloomberg 15 ans sur des composites AA.

Les tables de mortalité référence TGH05 et TGF05 sont utilisées pour le calcul.

# Note 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 2018, elles s'élèvent à 6 941 milliers d'euros contre 7 866 milliers d'euros au 31 décembre 2017 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 1 246 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre 3 193 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

#### 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. 152.

### 23.1.2 Engagements donnés

#### Engagement Monthieu

Dans le cadre de l'extension de la galerie marchande du centre commercial Géant Monthieu, Mercialys s'est engagée à participer au financement des équipements publics de la ZAC dont la réalisation lui profitera.

Le montant de 752 milliers d'euros sera versé par Mercialys en plusieurs échéances comprises entre la date de déclaration d'ouverture du chantier et le 30 juin 2019.

#### Garanties locatives Rennes – Anglet

Dans le cadre des opérations du premier semestre 2016, Mercialys avait accordé à la SCI Rennes Anglet une garantie locative portant sur les hypermarchés de Rennes et Anglet. Mercialys s'est engagée à verser les loyers de la deuxième période triennale (du 29 juin 2019 au 28 juin 2022) dans l'hypothèse de non-renouvellement du bail pour les hypermarchés.

#### 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.

#### Garantie locative Fontaine-Lès-Dijon

Garantie locative sur la seconde triennale du bail de l'hypermarché en cas de départ de DCF à l'issue de la première triennale. Cette garantie locative accordée par les vendeurs Mercialys et Fiso est constituée dans un protocole *ad hoc* entre les parties.

#### 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 2018, cette option est valorisée à 135,4 millions d'euros correspondant au TRI de la société. La valeur d'expertise hors droit s'élève à 269,0 millions d'euros à fin décembre 2018.

En cas d'absence d'exercice des options, il existe une clause de sortie conduisant à céder les actifs à la juste valeur.

#### Engagement dans le cadre de l'acquisition de la SNC Sacré-Cœur

Un complément de prix éventuel de 3,7 millions d'euros sera dû aux cédants en cas de réalisation optionnelle de la phase 2 (le fait générateur sera la dernière des dates suivantes : (1) l'acquisition par la société du foncier nécessaire à la réalisation du projet ou (2) la purge du permis de construire pour la réalisation du projet) (note 24.13, p. 154).

#### 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.

Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, au plus tôt le 31 janvier 2020, Mercialys a la possibilité soit de se substituer un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer à tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

### 23.2.2 Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs du Groupe.

Le Groupe a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers.

Le Groupe se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

## 23.3 Engagements contrats de location simple

### Preneur de location simple

le Groupe peut être preneur de baux sur des actifs immobiliers (immeubles de placement sous-loués ou bureaux occupés). Les loyers futurs minimaux payables au titre des contrats de location simple, correspondant à la période minimale d'engagement dans le contrat de location sont les suivants :

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| À moins d'un an | 1 210 | 422 |
| Entre un et cinq ans | 4 764 | 1 688 |
| À plus de cinq ans | 6 798 | 6 355 |
| **TOTAL** | **12 772** | **8 466** |

### 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)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| À moins d'un an | 142 104 | 135 440 |
| Entre un et cinq ans | 131 776 | 96 443 |
| À plus de cinq ans | 11 533 | 12 136 |
| **TOTAL** | **285 414** | **244 020** |

# 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 2018 :

- **Casino Restauration** : 10 baux (contre 10 baux au 31 décembre 2017) ;
- **Autres entités du groupe Casino** : 60 baux (contre 64 baux au 31 décembre 2017).

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 34 097 milliers d'euros pour Distribution Casino France (contre 36 802 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ;
- 9 493 milliers d'euros pour Monoprix (contre 9 321 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ;
- 8 892 milliers d'euros pour les autres entités (contre 8 573 milliers d'euros au 31 décembre 2017).

## 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 2018 se sont élevés à 6 333 milliers d'euros contre 6 122 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

## 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 l'avenant.

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 2018, 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 2 080 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 contre 2 142 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

## 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. La Convention de prestation de conseil a été conclue le 27 juillet 2007 pour une durée initiale de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une période d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois. Au 1er juin 2011, les équipes en charge de l'*asset management*, du marketing, et de la communication rattachées à la société Mercialys Gestion ont été transférées à la société Mercialys. Par conséquent un avenant spécifiant que Mercialys est désormais le nouveau prestataire de ce service a été établi.

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la Convention cadre de prestation de conseil (ci-après « la Convention cadre de prestation de conseil »).

La société Mercialys a perçu une rémunération de 296 milliers d'euros dans le cadre de cette Convention à fin décembre 2018 contre 280 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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.

## 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, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une Convention de compte courant. Cette Convention permettra à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

La durée de la Convention a été étendue en 2016 ; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2019.

Après approbation du Conseil d'administration du 12 décembre 2018, il a été décidé de prolonger cette convention jusqu'en décembre 2020 dans les conditions inchangées.

## 24.8 Conventions conclues avec le groupe Casino dans le cadre des opérations d'acquisition de portefeuilles d'actifs immobiliers

Dans le cadre des opérations d'acquisition, divers contrats et garanties ont été conclus avec les sociétés du groupe Casino, en plus des traités d'apport.

Compte tenu de la nature des projets menés par Mercialys, les contrats et garanties pouvant être mis en place sont les suivants :

D'une part, dans le cadre des projets menés avec le groupe Casino, le prix d'acquisition payé par Mercialys est déterminé au travers de la Convention de partenariat, et le groupe Casino ne porte aucune caution ni garantie suite au transfert de propriété. D'autre part, dans le cadre d'acquisitions d'actifs à transformer, murs d'hypermarchés ou actifs de centre-ville auprès du groupe Casino recélant des projets de développement à mener par la foncière (au travers de projets urbains de commerces mais également de bureaux, hôtels ou logements).

Mercialys peut conclure des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée ou de promotion immobilière auprès du groupe Casino, la foncière n'internalisant pas les fonctions liées à la construction :

- au 31 décembre 2018, des commandes ont été passées au titre de ce contrat cadre sur les projets concernant les sites de Besançon, Brest 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 2018, le site de Le Port à La Réunion bénéficie d'un contrat de promotion immobilière.

Des conventions d'occupation précaire conclues avec la société DCF garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public. Ces conventions ont été résiliées au profit d'un protocole de résiliation anticipé sur plusieurs sites, le montant facturé au global restant inchangé. Il n'y a pas eu de montants facturés au titre de 2018.

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.

## 24.9 Conventions de mandat de vente exclusif avec IGC Services

Dans le cadre des opérations de cession de ses portefeuilles d'actifs, Mercialys sollicite l'expertise d'IGC Services aux fins de rechercher toute personne morale susceptible de marquer un intérêt pour l'acquisition d'un ou plusieurs actifs. Il n'y a pas eu de rémunération de cette prestation sur l'année 2018.

## 24.10 Cession de Fontaine-Lès-Dijon

Protocole transactionnel avec Distribution Casino France :

Des dérogations aux règles relatives aux conditions locatives de l'hypermarché occupé par DCF ont dû être concédées afin de permettre la réalisation de l'opération (a/fixation du 1er loyer de renouvellement b/aménagement du droit de préférence bénéficiant au locataire par exclusion de certaines opérations).

## 24.11 Transactions de la SCI Rennes Anglet avec les parties liées

- Prêt de Mercialys à la SCI Rennes-Anglet :

  Mercialys a consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élève à 10 864 milliers d'euros à fin décembre 2018. Cette avance en compte courant est rémunérée à hauteur de la moyenne arithmétique des fixings EONIA quotidiens de la période d'intérêts augmenté d'une marge de 50 pb. Cette convention a été conclue pour la durée du pacte soit 15 ans, prorogée par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 ans ;

- La SCI Rennes-Anglet a conclu plusieurs contrats :
  - avec la société Mercialys Gestion un mandat de gestion de fonds marketing et un mandat de recherche de locataires,
  - avec Mercialys un contrat de licence de marque,
  - avec des sociétés du groupe Casino un mandat de gestion locative (Sudeco), un contrat de prestations de services (IGC services).

## 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 ;
- mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans ;
- contrat d'animation de centre avec Mercialys Gestion.

Le montant de ces transactions s'élève à 534 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

Le 28 décembre 2017, Mercialys a acquis auprès de Plouescadis et Opalodis, filiales du groupe Casino, les titres de la SNC Sacré-Cœur pour 15,7 millions d'euros et a racheté le compte courant de la SNC Sacré-Cœur à Plouescadis pour 11,2 millions d'euros.

Un contrat de promotion immobilière a été signé entre Sacré-Cœur et Mercialys (maître d'ouvrage) et IGC Services (promoteur), filiale du groupe Casino, pour 47,2 millions d'euros HT. Cette dernière a en charge la réalisation du projet en deux phases selon des modalités, un calendrier et un coût définis :

- phase 1 : extension, parking silo, village restauration, réalisée en 2018 ;
- phase 2 optionnelle : *retail park* pour 6,4 millions d'euros HT.

## 24.14 Rémunérations brutes allouées aux principaux dirigeants

Société anonyme de droit français, Mercialys a opté pour une structure à Conseil d'administration. Son Conseil comprend, au 31 décembre 2018, 11 membres en plus du Président du Conseil d'administration, dont 7 administrateurs indépendants. Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des administrateurs et des principaux dirigeants.

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Avantages à court terme (1) | 1 574 | 1 722 |
| **TOTAL** | **1 574** | **1 722** |

*(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 2018.

## 24.15 Transactions avec les parties liées – récapitulatif

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| **Produits/(Charges)** | | |
| Loyers facturés | | |
| Distribution Casino France | 34 097 | 36 802 |
| Monoprix | 9 493 | 9 321 |
| Autres entités du groupe Casino | 8 892 | 8 573 |
| Convention de prestation de conseil perçu par Mercialys | 296 | 280 |
| Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino | - | 1 834 |
| Activité *Property management* versée au groupe Casino | (6 333) | (6 122) |
| Convention de prestation de services versés au groupe Casino | (2 080) | (2 142) |
| Mandat de vente exclusif avec IGC Services | - | (560) |
| Résultat de cession des cinq galeries de services au groupe Casino | - | 4 445 |
| Résultat de cession de l'hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet au groupe Casino | - | 3 328 |
| **Actifs/(Passifs)** | | |
| Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys au groupe Casino | 1 646 | 1 690 |
| Prêt à la SCI Rennes-Anglet | 10 919 | 3 064 |
| Appel de fonds du contrat de promotion immobilière Sacré-Cœur avec le groupe Casino | 39 771 | - |
| Complément de prix Angers à Casino | - | 702 |
| Complément de prix Sacré-Cœur à Casino | 386 | - |
| Acquisitions d'immobilisations auprès du groupe Casino | - | 3 118 |
| Acquisition des titres de Sacré-Cœur auprès de Plouescadis | - | 15 735 |
| Remboursement compte courant Sacré-Cœur à Plouescadis | - | 11 221 |

## 24.16 Autres transactions avec les entreprises associées

| | Produits | Charges | Dettes | Créances | Prêts |
|---|---|---|---|---|---|
| *(en milliers d'euros)* | concernant les parties liées | | | | |
| 2017 | 159 | 834 | 44 | 225 | 3 115 |
| 2018 | 113 | 860 | 25 | 794 | 10 963 |

# Note 25 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes de Mercialys s'élèvent à 548 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2018 (contre 461 milliers d'euros au 31 décembre 2017).

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Honoraires certification des comptes | 402,6 | 392,0 |
| Honoraires autres que la certification des comptes [1] | 145,5 | 69,0 |
| **TOTAL** | **548,1** | **461,0** |

*(1) Les honoraires autres que la certification des comptes sont relatifs à :*

- *l'émission d'une lettre de confort dans le cadre de l'émission obligataire ;*
- *des rapports sur la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes ;*
- *le Rapport RSE.*

# Note 26 Effectif

| En nombre de personnes | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Effectif inscrit à la clôture (1) | 108 | 113 |
| Équivalent temps plein (2) | 105 | 110 |

*(1) Effectif en CDI et CDD.*
*(2) Effectif équivalent temps plein moyen sur une durée annuelle.*

# Note 27 Événements postérieurs à la clôture

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

# 3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée générale de la société Mercialys SA,

## 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 SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2018 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 9 – Instruments financiers selon la méthode rétrospective simplifiée à compter du 1er janvier 2018.

### Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

#### Évaluation des immeubles de placement

**Risque identifié**

Au 31 décembre 2018, la valeur nette comptable des immeubles de placement du groupe s'élève à 2 323 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 en 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 et celle-ci servant à apprécier l'absence de perte de valeur des immeubles de placement.

**Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque**
Dans le cadre de l'audit des comptes consolidés de Mercialys SA, 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 SA, 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 données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans le rapport sur la gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

## Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

### Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Mercialys SA par votre Assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2018, nos cabinets étaient dans la neuvième 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 18 mars 2019**

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 | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| Revenus locatifs | | 136 666 | 135 607 |
| Impôt foncier non récupéré | | (209) | (21) |
| Charges locatives non récupérées | | (3 463) | (4 191) |
| Charges sur immeubles | | (5 169) | (9 121) |
| **Loyers nets** | **3** | **127 825** | **122 274** |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités | 4 | 2 040 | 4 710 |
| Amortissements | | (24 429) | (22 823) |
| Provisions | | (1 501) | (2 203) |
| Charges de personnel | 5 | (7 108) | (8 100) |
| Charges externes | 6 | (15 640) | (11 766) |
| **Résultat d'exploitation** | | **81 187** | **82 092** |
| Résultat financier | 7 | (13 232) | 12 163 |
| Résultat exceptionnel | 8 | 6 110 | 191 693 |
| Impôt société | 9 | 9 | 1 332 |
| **RÉSULTAT NET** | | **74 074** | **287 280** |

## 3.2.1.2 Bilan

### Actif

| *(en milliers d'euros)* | Notes | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| Actifs incorporels | | 6 012 | 4 872 |
| Amortissements et dépréciations | | (3 090) | (2 187) |
| **Sous-total** | | **2 922** | **2 685** |
| Actifs corporels | | 1 696 530 | 1 661 102 |
| Amortissements et dépréciations | | (168 184) | (144 536) |
| **Sous-total** | | **1 528 346** | **1 516 566** |
| Immobilisations financières | | 738 626 | 739 564 |
| Dépréciations immobilisations | | (20 029) | (11 984) |
| **Sous-total** | | **718 597** | **727 580** |
| **Total de l'actif immobilisé** | **10** | **2 249 865** | **2 246 831** |
| Créances | 11 | 225 276 | 216 194 |
| Trésorerie | 12 | 374 694 | 196 207 |
| Comptes de régularisation | | 3 273 | 3 252 |
| **Total de l'actif circulant** | | **603 243** | **415 653** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | 5 186 | 4 887 |
| Primes de remboursement des obligations | | 17 262 | 21 138 |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | | **2 875 556** | **2 688 509** |

### Passif

| *(en milliers d'euros)* | Notes | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| Capital et primes | | 544 839 | 544 839 |
| Réserves | | 9 205 | 9 205 |
| Écart de réévaluation | | 15 635 | 15 635 |
| Report à nouveau | | 299 967 | 112 726 |
| Résultat | | 74 074 | 287 280 |
| Acompte sur dividendes | | (45 805) | (37 637) |
| Provisions réglementées | | 2 474 | 2 857 |
| **Capitaux propres** | **13** | **900 389** | **934 905** |
| Provisions | 14 | 10 226 | 7 973 |
| Emprunts et dettes financières | 15 | 1 910 326 | 1 683 756 |
| Dettes | 16 | 47 372 | 55 408 |
| Comptes de régularisation | 17 | 7 243 | 6 467 |
| **Passif circulant** | | **1 975 167** | **1 753 604** |
| **TOTAL DU PASSIF** | | **2 875 556** | **2 688 509** |

## 3.2.1.3 Tableau des flux de trésorerie

| *(en milliers d'euros)* | Notes | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| Résultat net | | 74 074 | 287 280 |
| Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises | | 38 053 | 17 163 |
| Résultats sur cessions d'actifs | | (9 921) | (187 536) |
| Autres charges/(Produits) calculés | | 7 019 | 4 360 |
| **Capacité d'autofinancement** | | **109 225** | **121 267** |
| **Variation du besoin en fond de roulement** (1) | | **(1 090)** | **(10 639)** |
| **Flux net dégagé par l'activité** | | **108 135** | **110 628** |
| Acquisitions d'immobilisations | | (59 951) | (371 596) |
| Cessions d'immobilisations (2) | | 28 602 | 434 797 |
| Variation des prêts et avances consentis (3) | | (10 665) | (12 236) |
| **Flux net lié aux opérations d'investissement** | | **(42 014)** | **50 965** |
| Dividendes versés et acompte | 13 | (108 208) | (95 466) |
| Augmentation et diminution de capital | | - | - |
| Augmentation des emprunts (4) | | 1 080 043 | 1 281 418 |
| Diminution des emprunts (4) | | (858 125) | (1 164 500) |
| **Flux net lié aux opérations de financement** | | **113 711** | **21 452** |
| **Variation de trésorerie nette** | | **179 832** | **183 045** |
| Trésorerie nette d'ouverture | | 194 107 | 11 062 |
| Trésorerie nette de clôture | 12 | 373 939 | 194 107 |
| **Trésorerie nette de clôture** | | **373 939** | **194 107** |
| **Trésorerie au bilan** | | **374 694** | **196 207** |
| **Concours bancaires** | | **(756)** | **(2 100)** |
| *(1) La variation du besoin en fond de roulement se décompose ainsi :* | | | |
| • *Clients* | | *(4 958)* | *9 202* |
| • *Fournisseurs* | | *(154)* | *(2 327)* |
| • *Autres créances* | | *(2 826)* | *(4 111)* |
| • *Autres dettes* | | *6 869* | *(12 187)* |
| • *Comptes de régularisation* | | *(21)* | *(1 216)* |
| • *Variation* | | *(1 090)* | *(10 639)* |

*(2) En 2017, les principaux encaissements sont liés à des cessions de titres de participation pour 309,3 milliers d'euros et aux cessions d'actifs situés à Poitiers pour 41,2 milliers d'euros nets de frais, à Toulouse Fenouillet pour 30,6 milliers d'euros nets de frais, de 5 galeries de services pour 28,9 milliers d'euros nets de frais. 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.*

*(3) En 2017, des prêts complémentaires ont été réalisés pour 3 999 milliers d'euros. En 2018, des prêts complémentaires ont été réalisés pour 7 800 milliers d'euros.*

*(4) Les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent uniquement aux variations des lignes de crédit confirmées, ainsi qu'à la mise en place d'un nouvel emprunt obligataire pour 300 000 milliers d'euros (note 15, p. 175).*

# 3.2.2 Notes annexes

**Note 1 Principes, règles et méthodes comptables 165**
1.1 Immobilisations incorporelles 165
1.2 Immobilisations corporelles 165
1.3 Immobilisations financières 166
1.4 Provisions 166
1.5 Instruments financiers 166
1.6 Revenus locatifs 166
1.7 Impôts 166
1.8 Résultat exceptionnel 167

**Note 2 Faits marquants de l'exercice 167**

**Note 3 Loyers nets 167**

**Note 4 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités 167**

**Note 5 Charges de personnel 168**

**Note 6 Charges externes 168**

**Note 7 Résultat financier 169**

**Note 8 Résultat exceptionnel 170**

**Note 9 Impôt 170**

**Note 10 Immobilisations 170**
10.1 Décomposition 170
10.2 Variations 171
10.3 Dépréciation 172

**Note 11 Créances 172**
11.1 Décomposition 172
11.2 Échéancier 173

**Note 12 Trésorerie nette 173**

**Note 13 Capitaux propres 173**
13.1 Variation des capitaux propres, avant répartition du résultat 173
13.2 Dividendes 173
13.3 Paiement en actions 174
13.4 Plans d'attribution d'actions gratuites 174

**Note 14 Provisions 175**

**Note 15 Emprunts et dettes financières diverses 175**
15.1 Décomposition 175
15.2 Emprunt obligataire 175
15.3 Opérations de couverture 176
15.4 Lignes de crédit confirmées 176
15.5 Billets de trésorerie 176
15.6 Covenants financiers 176

**Note 16 Dettes 177**
16.1 Décomposition 177
16.2 Échéancier 177

**Note 17 Comptes de régularisation 177**

**Note 18 Engagements hors bilan 178**
18.1 Engagements liés à l'activité courante 178
18.2. Engagements liés aux opérations exceptionnelles 179
18.3. Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple 179

**Note 19 Risques de marché 180**

**Note 20 Éléments concernant les entreprises liées 180**
20.1 Convention de prestation de conseil entre les sociétés du groupe Mercialys et le groupe Casino 180
20.2 Conventions d'occupation précaire 181
20.3 Convention de prestation de services, d'asset management et de concession de licences de marque avec Hyperthetis Participations 181
20.4 Convention de prestation de services, d'asset management pour Immosiris 181
20.5 Convention de prestation de services avec Casino 181
20.6 Activités de Property management 181
20.7 Conventions de mandat de vente exclusif avec IGC Services 181
20.8 Conventions de partenariat 181
20.9 Autres transactions avec les parties liées 181

**Note 21 Rémunérations 182**

**Note 22 Honoraires des Commissaires aux comptes 182**

**Note 23 Événements postérieurs à la clôture 182**

**Note 24 Tableau des filiales et participations 182**
24.1 Filiales (50 % au moins du capital détenu) 182
24.2 Participations (10 à 50 % du capital détenu) 183
24.3 Autres Participations 183

# 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 la Société fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants. La valorisation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimations. Lorsqu'il apparaît que les valeurs vénales sont inférieures aux valeurs nettes comptables, une dépréciation est constituée.

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 note 1.2, p. 165) 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 en 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 résultats de location, 60 % minimum en ce qui concerne les plus-values de cession d'actifs immobiliers et 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté au même régime.

La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des revenus financiers générés par la trésorerie, les participations et le contrat de liquidité, minorés d'une quote-part des frais généraux de la Société affectée au secteur imposable, à l'imposition des honoraires et prestations de services facturés à des tiers.

### 1.8 Résultat exceptionnel

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel, les produits et les charges qui, par leur nature, leur occurrence ou leur caractère significatif, ne relèvent pas des activités courantes de la Société.

Figure notamment dans ce poste le résultat de cession des actifs immobiliers.

## Note 2 Faits marquants de l'exercice

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

- Mercialys a émis en février 2018 une nouvelle souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros à maturité février 2026. Cette souche porte un coupon de 1,80 % ;
- Mercialys a cédé le site de Saint-Paul à La Réunion pour 14 millions d'euros hors droits en juin 2018 puis le site de Lannion pour 11,2 millions d'euros hors droit en décembre 2018 ;
- Mercialys a également livré et inauguré en novembre son projet de l'île de La Réunion, le centre Cap Sacré Cœur. Ce projet représente 4,6 millions d'euros de loyers additionnels.

## Note 3 Loyers nets

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Loyers | 135 328 | 134 214 |
| Droits d'entrée et autre indemnité | 1 338 | 1 393 |
| **Revenus locatifs** | **136 666** | **135 607** |
| Impôt foncier | (8 028) | (9 447) |
| Refacturations aux locataires | 7 819 | 9 426 |
| **Impôt foncier non récupéré** | **(209)** | **(21)** |
| Charges locatives | (28 125) | (27 568) |
| Refacturations aux locataires | 24 662 | 23 377 |
| **Charges locatives non récupérées** | **(3 463)** | **(4 191)** |
| Honoraires de gestion | (4 791) | (7 995) |
| Refacturations aux locataires | 2 795 | 2 709 |
| Autres charges | (3 173) | (3 835) |
| **Charges sur immeubles** | **(5 169)** | **(9 121)** |
| **LOYERS NETS** | **127 825** | **122 274** |

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la Société, les loyers de crédits baux immobiliers, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

## Note 4 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe dédiée aux programmes d'extensions/restructurations qui travaille de façon transversale pour Mercialys et le groupe Casino, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'*asset management* et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place avec Union Investment et Amundi Immobilier. Les revenus de gestion sont stables par rapport à l'année précédente.

# Note 5 Charges de personnel

Les charges de personnel sont constituées par les rémunérations et avantages divers accordés aux salariés de la Société.

Le produit attaché au crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) est reconnu dans les comptes au fur et à mesure que les rémunérations estimées éligibles sur lesquelles il est basé sont comptabilisées. Ce produit est présenté en réduction des charges de personnel et s'élève à 16,0 milliers d'euros pour 2018 (contre 17,3 milliers d'euros en 2017).

Ce crédit d'impôt a permis d'améliorer la compétitivité de la Société, notamment au travers d'investissements réalisés sur les logiciels ou autres développements informatiques pour 32,3 milliers d'euros, dont la licence Anaplan 2018. Cet outil a vocation à faire de la planification connectée permettant d'accélérer les prises de décision.

La Société a employé en moyenne 48 salariés sur l'exercice 2018 (44 cadres, 2 agents de maîtrise et 2 employés) contre 52 salariés sur l'exercice 2017.

# Note 6 Charges externes

Les charges externes comprennent la communication des centres et les coûts de structure. Ces derniers sont composés des dépenses de communication financière, des dépenses de communication institutionnelle, d'études et de frais de marketing, des frais de fonctionnement des services, des jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, des honoraires versés pour les travaux sous-traités (comptabilité, gestion financière, ressources humaines, gestion informatique, commercialisation), des honoraires versés aux commissaires aux comptes et des dépenses d'expertises et de gestion du parc. La variation de ce poste entre 2018 et 2017 s'explique principalement par des régularisations opérées en 2017 sur les frais de fonctionnement des services antérieurs, qui avaient été surestimés.

# Note 7 Résultat financier

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| **Produits financiers** | **65 630** | **73 308** |
| Provision pour attribution gratuite d'actions | 10 | - |
| Provision sur actions propres | - | - |
| Reprise de provision pour dépréciation des titres de participation | 2 413 | 3 185 |
| • AMR | 1 007 | - |
| • Alcudia Albertville | 1 129 | - |
| • Point Confort | 276 | 589 |
| • La Diane | - | 2 596 |
| • Autres | 1 | - |
| Revenus des titres consolidés | 27 464 | 39 339 |
| • Kerbernard | - | 2 951 |
| • Timur | - | 2 040 |
| • Fiso | - | 3 135 |
| • Point Confort | 325 | 277 |
| • Les Salins | - | 826 |
| • Caserne de Bonne | - | 2 074 |
| • Géante de Périaz | - | 522 |
| • Narbonne | - | 345 |
| • La Diane | 10 686 | 6 319 |
| • Dentelle | 214 | 223 |
| • Agout | 163 | 140 |
| • AMR | 2 494 | 2 994 |
| • Alcudia Albertville | - | 4 577 |
| • Mercialys Gestion | 123 | 183 |
| • Aix2 | 377 | 529 |
| • Immosiris | 3 373 | 3 524 |
| • Hyperthetis Participations | 7 914 | 8 359 |
| • Rennes-Anglet | 1 510 | - |
| • Autres | 285 | 321 |
| Intérêts sociétés apparentées | 1 735 | 1 524 |
| Produits nets/cession actions propres | 193 | 659 |
| Produits financiers de placement | 1 079 | 885 |
| Produits intérêts sur dérivés de couverture | 32 681 | 27 685 |
| Autres produits financiers | 54 | 31 |
| **Charges financières** | **(78 862)** | **(61 145)** |
| Provision pour attribution gratuite d'actions | (239) | (406) |
| Provision sur actions propres | (305) | - |
| Dotation amortissement prime remboursement obligation | (5 034) | (4 654) |
| Provision sur titres de participation | (10 459) | (2 200) |
| • Point Confort | (943) | - |
| • UIR II | (2 118) | - |
| • Alcudia Albertville | - | (1 130) |
| • AMR | (2 668) | (1 070) |
| • Rennes-Anglet | (3 068) | - |
| • Hyperthetis Participations | (1 662) | - |
| Intérêts sociétés apparentées | (79) | (141) |
| Intérêts des emprunts | (40 730) | (33 675) |
| Charges intérêts sur dérivée de couverture | (19 920) | (18 970) |
| Charges nettes/cession actions propres | (1 672) | (972) |
| Capitalisation des coûts des emprunts | 753 | 272 |
| Autres charges financières | (1 177) | (399) |
| **RÉSULTAT FINANCIER** | **(13 232)** | **12 163** |

# Note 8 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2018 correspond pour l'essentiel à :

- des plus-values sur des cessions d'immobilisations pour un montant net de frais d'un montant de 9,9 millions d'euros.

# Note 9 Impôt

L'impôt comptabilisé correspond à l'impôt dû sur le résultat du secteur imposable de la Société, auquel s'ajoute la contribution additionnelle due au titre des montants distribués. En 2018, le résultat du secteur imposable est déficitaire et ne donne pas lieu à la comptabilisation d'une charge d'impôt ; le produit comptabilisé porte essentiellement sur une régularisation de la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés sur les distributions de dividendes, reconnue comme « non conforme » avec la Constitution par le Conseil Constitutionnel.

Les accroissements et allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

# Note 10 Immobilisations

## 10.1 Décomposition

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Logiciels | 5 430 | 4 135 |
| Droit d'usage des crédits baux | 252 | 252 |
| Autres immobilisations incorporelles | 330 | 485 |
| Amortissements et dépréciations | (3 090) | (2 187) |
| **Immobilisations incorporelles nettes** | **2 922** | **2 685** |
| Terrains et agencements | 949 260 | 951 529 |
| Amortissements et dépréciations | (18 158) | (15 095) |
| **Terrains et agencements nets** | **931 102** | **936 434** |
| Constructions et agencements | 731 338 | 694 085 |
| Amortissements et dépréciations | (146 054) | (126 202) |
| **Constructions et agencements nets** | **585 284** | **567 883** |
| Autres immobilisations corporelles | 15 931 | 15 488 |
| Amortissements et dépréciations | (3 971) | (3 239) |
| **Autres immobilisations corporelles nettes** | **11 960** | **12 249** |
| Titres de participation | 605 010 | 614 667 |
| Dépréciations des titres de participation | (20 029) | (11 984) |
| Prêts | 133 379 | 124 882 |
| Autres immobilisations financières | 237 | 15 |
| **Immobilisations financières nettes** | **718 597** | **727 580** |
| **IMMOBILISATIONS NETTES** | **2 249 865** | **2 246 831** |

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 6 790 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre 7 516 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (note 24, p. 182).

## 10.2 Variations

| *(en milliers d'euros)* | | Brut | Amortissements et dépréciations | Net |
|---|---|---|---|---|
| **Au 31 décembre 2016** | Immobilisations incorporelles | 3 673 | (1 301) | 2 372 |
| | Immobilisations corporelles | 1 706 732 | (130 960) | 1 575 772 |
| | Immobilisations financières | 581 795 | (12 970) | 568 826 |
| | **Total** | **2 292 200** | **(145 231)** | **2 146 970** |
| Augmentations | Immobilisations incorporelles | 1 303 | (887) | 416 |
| | Immobilisations corporelles | 74 836 | (29 509) | 45 327 |
| | Immobilisations financières | 302 967 | (2 200) | 300 768 |
| | **Total** | **379 106** | **(32 596)** | **346 510** |
| Diminutions | Immobilisations incorporelles | 104 | (1) | 103 |
| | Immobilisations corporelles | 120 466 | (15 933) | 104 533 |
| | Immobilisations financières | 145 198 | (3 185) | 142 013 |
| | **Total** | **265 768** | **(19 119)** | **246 649** |
| **Au 31 décembre 2017** | Immobilisations incorporelles | 4 872 | (2 187) | 2 685 |
| | Immobilisations corporelles | 1 661 102 | (144 536) | 1 516 566 |
| | Immobilisations financières | 739 564 | (11 985) | 727 580 |
| | **Total** | **2 405 538** | **(158 707)** | **2 246 831** |
| 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** |

### Immobilisations incorporelles et corporelles

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par :

- l'acquisition de cellules sur le site du Port pour un montant de 31,6 millions d'euros, l'extension de la galerie de Rennes Saint-Grégoire pour 5,2 millions d'euros et l'extension de la galerie de Monthieu pour 4,1 millions d'euros.

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement :

- aux cessions des actifs de Paris Massena, Saint-Paul et Lannion pour une valeur nette comptable de 18,6 millions d'euros générant une plus-value nette de frais de 7,9 millions d'euros.

### Immobilisations financières

En juin 2018, les sociétés Agout et Alcudia Albertville ont fait l'objet d'un transfert universel de patrimoine dans Mercialys d'où une diminution d'un montant de 10,6 millions d'euros. Ces transferts universels de patrimoine ont généré un mali d'un montant de 775 milliers d'euros.

Mercialys a conclu avec ses filiales plusieurs conventions de comptes courants. Les prêts réalisés au 31 décembre 2018 sont les suivants (y compris produits d'intérêts) :

- SNC Fenouillet Participation : 44 688 milliers d'euros ;
- SNC Fenouillet Immobilier : 74 929 milliers d'euros ;
- SCI Rennes Anglet : 10 966 milliers d'euros ;
- OPCI UIR II : 2 729 milliers d'euros.

## 10.3 Dépréciation

Une dotation pour dépréciation des immobilisations corporelles d'un montant de 3 736 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 27 milliers d'euros ont été jugées nécessaires sur les actifs immobiliers de Mercialys au 31 décembre 2018 contre une dotation d'un montant de 7 572 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 665 milliers d'euros en 2017.

Sur les titres de participation, les variations de dépréciations comptabilisées sur l'exercice portent sur les sociétés Point Confort, Alcudia Albertville, AMR, Rennes-Anglet, Hyperthetis Participations et UIR II pour 8 046 milliers d'euros. Au 31 décembre 2018, ces dépréciations s'élèvent à 20 029 milliers d'euros contre 11 085 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Créances clients | 22 279 | 16 493 |
| Dépréciations | (4 977) | (3 984) |
| **Créances clients nettes** | **17 302** | **12 509** |
| Autres créances d'exploitation | 43 271 | 52 781 |
| Comptes courants des sociétés apparentées | 164 740 | 150 941 |
| Dépréciations | (37) | (37) |
| **Autres créances nettes** | **207 974** | **203 685** |
| **CRÉANCES** | **225 276** | **216 194** |

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 2017 | 4 517 | 2 357 | 1 520 | 941 | 326 | 5 144 | 6 833 | 16 494 |
| Au 31 décembre 2018 | 6 074 | 831 | 3 664 | 545 | (328) | 10 786 | 11 493 | 22 279 |

Les créances clients au 31 décembre 2018 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 9 916 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre 14 652 milliers d'euros au 31 décembre 2017 ;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 5 153 milliers d'euros au 31 décembre 2018 (5 889 milliers d'euros au 31 décembre 2017). En substance la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail a été analysée comme un complément de loyer payable en nature et étalé sur la durée du bail. À échéance, ce poste est soldé par un compte d'immobilisation ;
- de dividendes à recevoir pour 1 051 milliers d'euros au 31 décembre 2018 (1 126 milliers d'euros au 31 décembre 2017).

Les comptes courants des sociétés apparentées sont essentiellement constitués des comptes courants avec la SCI Caserne de Bonne pour 71 332 milliers d'euros contre 75 495 milliers d'euros au 31 décembre 2017, la SNC FISO pour 8 896 milliers d'euros contre 10 205 milliers d'euros au 31 décembre 2017, la SARL La Diane pour 46 022 milliers d'euros contre 35 307 milliers d'euros au 31 décembre 2017 et la SNC Sacré Cœur pour 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 34 413 milliers d'euros contre 30 804 milliers d'euros au 31 décembre 2017, dont principalement :

- créances clients : 4 521 milliers d'euros (1 955 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ;
- autres créances d'exploitation : 27 602 milliers d'euros (26 365 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 874 milliers d'euros (544 milliers d'euros au 31 décembre 2017).

### 11.2 Échéancier

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| À moins d'un an | 220 547 | 210 714 |
| À plus d'un an | 4 729 | 5 480 |
| **CRÉANCES** | **225 276** | **216 194** |

## Note 12 Trésorerie nette

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Actions propres | 4 975 | 2 942 |
| Dépréciations | (305) | - |
| Contrat de liquidité | 101 | 101 |
| Banque | 369 923 | 193 164 |
| **TRÉSORERIE** | **374 694** | **196 207** |

La Société détient 345 930 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec des prestataires au 31 décembre 2018, contre 127 534 au 31 décembre 2017.

## 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 2016** | **544 839** | **195 395** | **15 521** | **755 755** |
| Augmentation de capital | | | | - |
| Diminution de capital | | | | - |
| Dividendes versés | | (57 829) | | (57 829) |
| Résultat de l'exercice | | 287 280 | | 287 280 |
| Acompte sur dividendes | | (37 637) | | (37 637) |
| Autres mouvements | | | (12 665) | (12 665) |
| **Au 31 décembre 2017** | **544 839** | **387 209** | **2 857** | **934 905** |
| 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** |

L'acompte sur les dividendes 2018 s'est traduit par un versement en numéraire de 45 805 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2018, 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 2017, 91 768 775 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2017 (280 394 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1,09 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Un acompte de 0,41 euro par action a été mis en paiement en 2017, et le solde du dividende de 0,68 euro par action a été versé le 3 mai 2018.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 62 403 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2017 s'est élevé à un montant total de 100 040 milliers d'euros.

Mercialys a également versé le 23 octobre 2018 un acompte sur dividende de 0,50 euro par action représentant un montant de 45 805 milliers d'euros.

Le Conseil d'administration a proposé le 13 février 2019, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 25 avril 2019, de porter le dividende payé au titre de l'exercice 2018 à 1,12 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,50 euro par action déjà versé en octobre 2018).

Cette distribution correspond à 95 % du résultat récurrent fiscal générant l'obligation de distribution fixée par le statut SIIC hors plus-values, soit 0,93 euro par action, à 0,06 euro

par action correspondant à des plus-values réalisées en 2018 et enfin à 0,13 euro par action correspondant aux plus-values de cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières réalisées sur l'exercice 2017.

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 2017** | **74 588** |
| Actions attribuées | 85 697 |
| Actions supprimées | (10 426) |
| Actions émises | (14 446) |
| **Actions en circulation au 31 décembre 2017** | **135 413** |
| Actions attribuées | 83 199 |
| Actions supprimées | (27 429) |
| Actions émises | (8 933) |
| **ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2018** | **182 250** |

## 13.4 Plans d'attribution d'actions gratuites

| Dates d'attribution | 20/04/2016 | 20/04/2016 | 20/03/2017 | 20/03/2017 | 27/04/2017 | 27/04/2017 | 21/12/2017 | 26/04/2018 | 26/04/2018 | 26/04/2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Échéance de la période d'attribution | 20/04/2019 | 20/04/2019 | 20/03/2019 | 20/03/2020 | 27/04/2020 | 27/04/2020 | 21/03/2019 | 26/04/2021 | 26/04/2021 | 26/04/2020 |
| Échéance de la période de conservation | 19/04/2021 | 19/04/2021 | 20/03/2019 | 20/03/2022 | 27/04/2022 | 27/04/2022 | 21/12/2019 | 26/04/2023 | 26/04/2023 | 26/04/2020 |
| Cours de l'action lors de l'attribution en euros | 20,01 | 20,01 | 16,75 | 16,75 | 17,93 | 17,93 | 18,09 | 16,08 | 16,08 | 16,08 |
| Nombre de bénéficiaires | 4 | 10 | 114 | 11 | 2 | 3 | 3 | 2 | 7 | 112 |
| Nombre d'actions attribuées à l'origine | 17 139 | 11 525 | 14 478 | 12 283 | 41 750 | 14 562 | 2 624 | 46 959 | 26 496 | 9 744 |
| Juste valeur de l'action gratuite en euros | 10,61 | 13,08 | 14,56 | 9,64 | 5,04 | 5,04 | 16,63 | 7,91 | 7,91 | 13,89 |
| Taux de performance retenu | 71 % | 88 % | 100 % | 80 % | 39 % | 39 % | 100 % | 56 % | 56 % | 100 % |
| **NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2018** | **13 413** | **9 687** | **10 668** | **12 283** | **41 750** | **10 279** | **2 624** | **49 959** | **26 496** | **8 091** |

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

## Variations

| *(en milliers d'euros)* | 31/12/2017 | Dotations | Reprise | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|---|
| Pour risques et charges | 7 760 | 3 775 | 1 564 | 9 971 |
| Pour indemnités de fin de carrière | 195 | 40 | - | 235 |
| Pour médailles du travail | 18 | 2 | - | 20 |
| **PROVISIONS** | **7 973** | **3 817** | **1 564** | **10 226** |
| dont exploitation | | 1 607 | 105 | |
| dont financier | | 239 | 10 | |
| dont exceptionnel | | 1 971 | 1 449 | |

Les provisions pour risques et charges enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques et litiges liés à l'activité.

Le montant constaté de ces provisions ne diffère pas significativement des charges réellement supportées en contrepartie.

# Note 15 Emprunts et dettes financières diverses

## 15.1 Décomposition

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Emprunts obligataires | 1 710 093 | 1 405 553 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 183 000 | 258 500 |
| Concours bancaires courants | 756 | 2 100 |
| Dettes financières divers (dépôts de garantie reçus) | 16 477 | 17 602 |
| **EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES** | **1 910 326** | **1 683 756** |

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 2018, le montant des financements obligataires s'élève à 1 679,7 millions d'euros répartis en 4 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) ;
- une souche obligataire résiduelle de 479,7 millions d'euros (souche de 650 millions d'euros émise en mars 2012, partiellement rachetée en décembre 2015) rémunérée au taux fixe de 4,125 %, arrivant à échéance en mars 2019.

La nouvelle émission obligataire de 300 millions d'euros a donné lieu à la comptabilisation de frais d'émission de 1,5 million d'euros.

Comme pour les autres emprunts obligataires, les primes d'échange et les frais d'émission sont étalés selon la méthode du TIE, sur la durée de vie de la nouvelle émission.

Les primes d'échange, de remboursement et frais d'émission des emprunts obligataires sont présentées à l'actif du bilan.

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (*pari passu*), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (*negative pledge*) et défaut croisé (*cross default*). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le *rating downgrade* est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en *non-investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà *non-investment grade*, dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la Société.

## 15.3 Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de *swaps* afin de lui permettre de lisser son risque de taux dans le temps.

Détail des opérations de couverture au 31 décembre 2018 :

| *(en milliers d'euros)* | Notionnel | Mtm net | Mtm actif | Mtm passif | Prime | Provision |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Swaps* de variabilisation | 1 582 000 | 43 483 | 43 483 | - | - | - |
| *Swaps* de refixation | 897 000 | (2 977) | 857 | (3 834) | - | - |

La structure de la dette de Mercialys, après couverture, se décompose à fin décembre 2018 en 63 % de dette à taux fixe et 37 % de dette à taux variable.

## 15.4 Lignes de crédit confirmées

La ligne de crédit est de 240 millions d'euros. Les conditions ont été revues et la maturité portée à 5 ans à compter de décembre 2014 puis prolongé d'une année supplémentaire, soit à maturité décembre 2020. Les frais pour 1,6 million d'euros ont fait l'objet d'un étalement.

Mercialys a également mis en place :

- en décembre 2014, des lignes bancaires confirmées pour un montant total de 60 millions d'euros d'une maturité de 3 ans (avec double option de prolongation d'un an) ;
- en juillet 2016, une ligne bancaire confirmée pour un montant total de 30 millions d'euros d'une maturité de 3 ans (avec double option de prolongation d'un an) soit décembre 2019 et une ligne bancaire confirmée pour un montant total de 30 millions d'euros d'une maturité de 3 ans renouvelé pour un an (avec double option de prolongation d'un an) soit décembre 2020 ;
- en décembre 2018, une ligne bancaire confirmée pour un montant total de 30 millions d'euros d'une maturité de 3 ans (avec double option de prolongation d'un an) soit décembre 2019 renouvelé pour 2 ans (avec double option de prolongation d'un an) soit décembre 2021.

À fin décembre 2018 le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève donc à 360 millions d'euros.

## 15.5 Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé depuis 2014. L'encours au 31 décembre 2018 s'élève à 183 millions d'euros contre 258,5 millions d'euros au 31 décembre 2017.

## 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 ;
- 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 | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|---|
| LTV (*Loan To Value*) | <50 % | 40,8 % | 39,9 % |
| ICR (*Interest Cost ratio*) | >2 | 5,0x | 5,2x |

Au 31 décembre 2018, 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)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| Dettes fournisseurs | 18 664 | 18 679 |
| Dettes fiscales et sociales | 4 324 | 5 235 |
| Impôts sur les bénéfices | - | - |
| Comptes courants des sociétés apparentées | 13 543 | 17 084 |
| Dettes fournisseurs immobilisations | 7 268 | 10 350 |
| Autres dettes | 3 573 | 4 060 |
| **DETTES** | **47 372** | **55 408** |

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent principalement aux filiales suivantes :

| *(en milliers d'euros)* | |
|---|---|
| SCI Timur | 7 990 |
| SNC Dentelle | 2 522 |
| SNC Géante Périaz | 2 989 |

Les charges à payer s'élèvent à 28 930 milliers d'euros contre 31 902 milliers d'euros au 31 décembre 2017 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 16 945 milliers d'euros (15 721 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ;
- dettes fiscales et sociales : 2 864 milliers d'euros (3 957 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 42 milliers d'euros (128 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 6 663 milliers d'euros (8 211 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ;
- autres dettes : 2 416 milliers d'euros (3 885 milliers d'euros au 31 décembre 2017).

## 16.2 Échéancier

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| À moins d'un an | 47 372 | 55 405 |
| Entre un et cinq ans | - | - |
| À plus de cinq ans | - | - |
| **DETTES** | **47 372** | **55 405** |

# 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 2018, elles s'élèvent à 4 461 milliers d'euros contre 5 276 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 1 215 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre 2 563 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

#### 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 l'avenant.

La Convention initiale portait sur un pipeline de projets offrant une visibilitésuffisante, 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, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une Convention de compte courant. Cette Convention permettra à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

La durée de la Convention a été étendue en 2016 ; elle arrive donc à échéance le 31 décembre 2019.

Après approbation du Conseil d'administration du 12 décembre 2018, il a été décidé de prolonger cette convention jusqu'en décembre 2020 dans les conditions inchangées.

### 18.1.2 Engagements donnés

Dans le cadre des opérations de cessions d'actifs, Mercialys a accordé des garanties locatives aux acquéreurs :

- Site de Monthieu

  Dans le cadre de l'extension de la galerie marchande du centre commercial Géant Monthieu, Mercialys s'est engagée à participer au financement des équipements publics de la ZAC dont la réalisation lui profitera.

  Le montant de 752 milliers d'euros sera versé par Mercialys en plusieurs échéances comprises entre la date de déclaration d'ouverture du chantier et le 30 juin 2019.

- Sites de Rennes – Anglet (cessions réalisées au 1er semestre 2016)

  Mercialys a accordé une garantie locative portant sur les hypermarchés de Rennes et Anglet. Mercialys s'est engagée à verser les loyers de la deuxième période triennale (du 29 juin 2019 au 28 juin 2022) dans l'hypothèse de non-renouvellement du bail pour les hypermarchés.

- Site 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.

- Site de Fontaine-Lès-Dijon (cession réalisée en juillet 2017)

  Garantie locative sur la seconde triennale du bail de l'hypermarché en cas de départ de DCF à l'issue de la première triennale. Cette garantie locative accordée par les vendeurs Mercialys et Fiso est constituée dans un protocole *ad hoc* entre les parties.

- 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.

Mercialys a accordé à la SAS Immosiris une garantie locative portant sur l'hypermarché de Clermont Ferrand. Mercialys s'est engagé à verser les loyers et charges de la deuxième période triennale dans l'hypothèse de non renouvellement du bail pour l'hypermarché en cas de non relocation. En cas de relocation, Mercialys s'est engagé à verser à la SAS Immosiris la différence entre les loyers et charges qui auraient dû être payés par DCF et les loyers et charges dus par le nouveau locataire de l'hypermarché, en tenant compte des franchises accordées au nouveau locataire, et ce uniquement s'agissant de la seconde période triennale (du 10 novembre 2018 au 9 novembre 2021).

## 18.2. Engagements liés aux opérations exceptionnelles

### 18.2.1 Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros en 2006.

Un avenant au protocole d'accord a été établi en 2014. Cet avenant a permis de reporter certaines échéances et de modifier la mécanique d'apport des droits indivis. Le protocole d'accord est établi pour une nouvelle durée de 20 ans à compter de la signature de l'avenant.

Il est aujourd'hui prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, la partie ayant initié la sortie de cette indivision sera pénalisée sur le partage des droits indivis. Ce partage pourra être réalisé soit en nature, le choix des lots revenant à l'autre partie (les murs d'hypermarchés revenant quoi qu'il en soit en priorité à Mercialys), soit par le transfert des droits indivis.

Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40 % de droits indivis, sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.

Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, au plus tôt le 31 janvier 2020, Mercialys a la possibilité soit de se substituer un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

### 18.2.2 Engagement dans le cadre de la cession de la SAS 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 135,4 millions d'euros au 31 décembre 2018 correspondant au TRI de la société. La valeur d'expertise hors droit s'élève à 269 millions d'euros à fin décembre 2018. En cas d'absence d'exercice des options, il existe une clause de sortie conduisant à céder les actifs à la juste valeur.

Mercialys a également accordé à la SAS Hyperthetis Participations une garantie locative portant sur les hypermarchés. Mercialys s'est engagé à verser les loyers de la deuxième période triennale dans l'hypothèse de non renouvellement du bail pour les hypermarchés (du 26 juin 2018 au 25 juin 2021).

### 18.2.3 Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs de la Société.

La Société a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers, lors des apports reçus en 2005 et 2009.

La Société se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

## 18.3. Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple

### 18.3.1 Preneur de contrats de location financement

Au 31 décembre 2018, 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 de placement (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. 176. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, la Société utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux).

# Note 20 Éléments concernant les entreprises liées

| *(en milliers d'euros)* | 12/2018 | 12/2017 |
|---|---|---|
| **Produits/(Charges)** | | |
| Loyers facturés | | |
| Distribution Casino France | 17 710 | 19 824 |
| Monoprix | 10 470 | 10 268 |
| Casino Restauration | 1 030 | 776 |
| Autres entités du groupe Casino | 5 499 | 5 483 |
| Convention de prestations de conseil perçues par Mercialys | 296 | 295 |
| Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino | 337 | 1 834 |
| Convention de prestations pour Hyperthetis Participations | 100 | 100 |
| Convention de prestations pour Immosiris | 50 | 50 |
| Contrat de prestation de conseil immobilier pour AMR | 389 | 0 |
| Contrat de conversion de licence de marque pour Rennes-Anglet | 2 | 0 |
| Convention de prestation de services versée au groupe Casino | (2 210) | (2 142) |
| Activité *Property management* versée au groupe Casino | (4 648) | (5 037) |
| Complément de prix pour le site Le Port Sacré-Cœur | (385) | 0 |
| Produits financiers | 28 078 | 49 463 |
| Charges financières | (55) | (141) |
| Résultat de cession d'immobilisations à des entreprises liées (1) (3) | 0 | 11 295 |
| Mandat de vente exclusif avec IGC Services | (150) | (1 136) |
| **Actifs/(Passifs)** | | |
| Prêts | 133 312 | 124 841 |
| Titres de participation | 596 594 | 606 250 |
| Comptes courants des sociétés apparentées | 150 365 | 133 857 |
| Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys à IGC Services | 0 | 3 |
| Appels de fonds des contrats de promotion immobilière IGC Services | 0 | 353 |
| Acquisition d'immobilisations auprès du groupe Casino (2) | 21 808 | 1 791 |

*(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. 178 et suivantes ; en 2017 et en 2018, aucune acquisition n'a été réalisée dans le cadre de cette Convention.*

*(3) Les opérations significatives sont détaillées en note 2, p. 167 – 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, L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la Convention cadre de prestation de conseil.

Cet acte modificatif intègre les aménagements apportés à la Convention le 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées. Les parties ont ainsi décidé d'actualiser les modalités du plan de charge ainsi que les conditions financières de la Convention. Afin d'ajuster la

facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N+1, une clause de rendez-vous est prévue en fin d'exercice.

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 Participations a également signé un contrat d'*asset management* avec Mercialys.

## 20.4 Convention de prestation de services, d'*asset management* pour Immosiris

Dans le cadre des opérations immobilières réalisées en 2015, Mercialys a conclu un contrat d'*asset management* et un contrat de prestation de services avec Immosiris.

## 20.5 Convention de prestation de services avec Casino

La Société a conclu une Convention de prestations de services avec le groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à Mercialys des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement et notamment en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance, d'informatique et en matière immobilière.

## 20.6 Activités de *Property management*

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale de L'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient.

## 20.7 Conventions de mandat de vente exclusif avec IGC Services

Dans le cadre des opérations de cession de ses portefeuilles d'actifs, Mercialys sollicite l'expertise d'IGC Services aux fins de rechercher toute personne morale susceptible de marquer un intérêt pour l'acquisition d'un ou plusieurs actifs.

## 20.8 Conventions de partenariat

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de partenariat. La nature de cette convention est détaillée en note 18.1.1.2, p. 178.

## 20.9 Autres transactions avec les parties liées

### 20.9.1 SCI Rennes-Anglet

Mercialys a consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élève à 10 894 milliers d'euros à fin décembre 2018 contre 3 064 milliers d'euros en 2017. Cette avance en compte courant est rémunérée à la moyenne arithmétique des *fixings* EONIA quotidien de la période d'intérêts augmentée d'une marge de 50 bps. Cette convention a été conclue pour la durée du pacte soit 15 ans prorogée par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 ans.

Mercialys et la SCI Rennes-Anglet ont également conclu un contrat de concession de licence de marque.

### 20.9.2 SCI AMR

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- Prestation de conseil en immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers ;
- Mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans.

### 20.9.3 SNC Fenouillet Participation

Mercialys a consenti un prêt au profit de la SNC Fenouillet Participation qui s'élève à 39 778 milliers d'euros à fin décembre 2018 comme au 31 décembre 2017. 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 2018 se sont élevées à 1 407 milliers d'euros contre 1 525 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

# Note 22 Honoraires des Commissaires aux comptes

| Honoraires en milliers d'euros 12/2018 | Ernst & Young | KPMG |
|---|---|---|
| Honoraires certification des comptes | 156,0 | 156,0 |
| Honoraires autres que la certification des comptes [1] | 60,5 | 22,5 |
| **TOTAL** | **216,5** | **178,5** |

*(1) Les honoraires autres que la certification des comptes sont relatifs à :*

- *l'émission d'une lettre de confort dans le cadre de l'émission obligataire ;*
- *des rapports sur la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes ;*
- *le Rapport RSE.*

# Note 23 Événements postérieurs à la clôture

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

# 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 2018** | **Résultat (+ ou -) exercice 2018** | **Dividendes encaissés** |
| SAS Point Confort | 1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne | 306 139 064 | 154 | 7 310 | 100 | 8 130 | 7 463 | 449 | 478 | 311 | 325 |
| SARL La Diane | 1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne | 424 153 815 | 293 255 | 7 652 | 100 | 295 179 | 295 179 | 46 022 | - | 16 310 | 16 573 |
| SAS Hyperthethis Participations | 1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne | 811 749 852 | 27 439 | 236 549 | 51 | 139 937 | 138 275 | - | 14 572 | 7 754 | 7 914 |
| SNC Dentelle | 1, cours A. Guichard 42 000 Saint-Étienne | 498 780 345 | 7 994 | 185 | 99,99 | 8 009 | 8 009 | - | 380 | 185 | 214 |
| SAS Mercialys Gestion | 1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne | 484 531 561 | 37 | 127 | 100 | 37 | 37 | 548 | 11 862 | 123 | 183 |
| SAS Immosiris | 1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne | 814 312 096 | 14 048 | 126 641 | 51 | 71 649 | 71 649 | - | 7 495 | 6 294 | 3 373 |
| SAS Astuy | 1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne | 821 879 467 | 37 | (11) | 100 | 37 | 37 | 78 | - | (4) | - |

| *(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 2018 | Résultat (+ ou -) exercice 2018 | Dividendes encaissés |
| SAS Epicanthe | 1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne | 812 269 546 | 1 | (25) | 100 | 1 | 1 | 555 | - | (14) | - |
| SAS Mercialys Exploitation | 1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne | 815 249 198 | 37 | (591) | 100 | 37 | 37 | 1 341 | 3 957 | (186) | - |
| **TOTAL** | | | | | | **523 016** | **520 687** | | | | |

## 24.2 Participations (10 à 50 % du capital détenu)

| *(en milliers d'euros)* | | | Capitaux propres | | | Valeur d'inventaire en milliers d'euros 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 2018 | Résultat (+ ou -) exercice 2018 | Dividendes encaissés |
| SAS Corin Asset Management | Centre cial La Rocade 20600 Furiani | 492 107 990 | 37 | 224 | 40 | 15 | 15 | - | 1 180 | 128 | - |
| SCI Rennes Anglet | 8, rue Lamennais 75008 Paris | 820 948 016 | 2 562 | 12 834 | 30 | 7 687 | 4 619 | 10 864 | 3 261 | (4 471) | 1 510 |
| SCI AMR | 91-93, bd Pasteur 75015 Paris | 791 464 191 | 100 369 | 12 870 | 39,90 | 58 885 | 46 371 | - | 9 721 | 2 974 | 2 494 |
| SNC AIX2 | 1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne | 512 951 617 | 10 | 754 | 50 | 6 991 | 6 991 | 791 | 2 074 | 754 | - |
| OPCI UIR II[1] | 112, av. Kleber 75784 Paris Cedex 16 | 533 700 654 | 51 236 | 1 444 | 19,98 | 8 406 | 6 288 | 2 685 | 5 443 | 1 416 | 392 |
| **TOTAL** | | | | | | **81 984** | **64 284** | | | | |

*(1) Les éléments concernant l'OPCI UIR II sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2017.*

## 24.3 Autres Participations

| *(en milliers d'euros)* | | | Capitaux propres | | | Valeur d'inventaire en milliers d'euros 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 2018 | Résultat (+ ou -) exercice 2018 | Dividendes encaissés |
| SNC Fenouillet Immobilier | 1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne | 808 659 460 | 2 | 935 | - | 1 | 1 | 74 192 | 5 499 | 935 | - |
| GIE Grand Quartier[1] | Route de Saint-Malo 35760 Saint-Grégoire | 729 300 087 | 440 | 6 782 | 4,64 | 10 | 10 | - | 3 314 | 1 320 | - |
| **TOTAL** | | | | | | **11** | **11** | | | | |

*(1) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2017.*

# 3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée générale de la société Mercialys,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Mercialys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### Évaluation des immobilisations corporelles

| | |
|---|---|
| **Risque identifié** | Au 31 décembre 2018, la valeur nette comptable des immobilisations corporelles de votre Société s'élève à 1 528 millions d'euros.<br>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 composants, 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.<br>L'évaluation des immobilisations corporelles requiert une part de jugement et d'estimation significative de la direction et des évaluateurs indépendants.<br>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.<br>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 :<br>• apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par votre Société ;<br>• analyser les variations significatives de justes valeurs par immeuble ;<br>• 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 ;<br>• 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 ;<br>• 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 ;<br>• 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 ;<br>• rapprocher les éléments pris en compte pour déterminer le montant des pertes d<br>e valeur des immeubles à provisionner (rapprochement des valeurs nettes comptables avec les comptes audités et de la juste valeur avec l'évaluation indépendante) ;<br>• examiner le caractère approprié des informations données dans la note 1.2 de l'annexe aux comptes annuels. |

## Évaluation des titres de participation

| | |
|---|---|
| **Risque identifié** | Les titres de participation figurent au bilan au 31 décembre 2018 pour un montant net de 719 millions d'euros. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure.<br>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.<br>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 :<br>• 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 ;<br>• 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 ;<br>• 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 ;<br>• comparer les justes valeurs des immeubles retenues avec celles estimées par les évaluateurs indépendants, en effectuant des travaux identiques à ceux présentés ci-dessus sur l'évaluation des immobilisations corporelles.<br>Nos travaux ont également consisté à :<br>• 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 ;<br>• 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 « Éléments concernant les entreprises liées » de l'annexe aux comptes annuels expose les transactions réalisées avec les parties liées.<br>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 :<br>• 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 ;<br>• 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 aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre Société a considérées 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 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 2018, nos cabinets étaient dans la neuvième 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 18 mars 2019**

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 2018.**

À l'Assemblée générale de la société Mercialys,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

### Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

#### Avec la société Casino Finance, contrôlée par la société Casino, Guichard-Perrachon

Avenant n° 2 à l'acte modificatif à la convention d'avance en compte courant conclu le 18 janvier 2019

**Personnes concernées**

M. David Lubek, représentant permanent de la société La Forézienne de Participations 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**

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 50 millions d'euros sous forme d'Avances A qui désigne toute avance d'un montant en principal inférieur à 10 millions d'euros et/ou d'Avances B qui désigne toute avance d'un montant en principal égal ou supérieur à 10 millions d'euros, ces avances étant exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de votre Société.

L'acte modificatif à la convention d'avance en compte courant a été signé le 26 février 2015 et la société Casino Finance, filiale de la société Casino, Guichard-Perrachon, entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino, a été substituée à la société Casino, Guichard-Perrachon dans les droits et obligations de cette dernière. La convention d'avance en compte courant venant à échéance au 31 décembre 2015 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

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 permet 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 permet de proroger la convention jusqu'en décembre 2020, dans des conditions inchangées.

**Modalités**

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, votre Société a versé à la société Casino Finance une commission de non-utilisation de 192 000 euros hors taxes.

**Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société**

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « Afin que cette source de financement non tirée puisse continuer à être intégrée dans le ratio de liquidité calculé par Standard & Poor's (prise en compte des lignes non utilisées

uniquement d'une échéance > 12 mois), participant à la notation BBB/perspective stable, il est nécessaire de prolonger cette convention jusqu'en décembre 2020. »

### Avec la société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre Société

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

#### Personnes concernées

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre Société et de la société Casino, Guichard-Perrachon.

#### Nature et objet

Lors de sa réunion du 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 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 euros 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, correspondant à un montant forfaitaire égal à trois mois de rémunération fixe 2018, soit un montant de 236 250 euros nets des charges patronales et un montant total estimé à 303 200 euros charges patronales incluses.

#### Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante : cette convention a été signée afin de faire bénéficier votre Société de la prise en charge des frais directement engagés pour la réalisation de l'opération de cession par la société Casino, Guichard-Perrachon des titres de votre Société.

## Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

### Avec M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration de votre Société à compter du 13 février 2019

#### Clause de non-concurrence

##### Nature et objet

Votre Conseil d'administration, lors de sa séance du 13 février 2019, a autorisé une obligation de non-concurrence concernant M. Éric Le Gentil qui s'appliquerait, en cas de cessation de ses fonctions, pendant une durée d'un an, étant précisé que votre Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

En contrepartie, il serait versé à M. Éric Le Gentil une indemnité mensuelle équivalente à cinquante pour cent d'un douzième de sa rémunération fixe annuelle. Le versement de cette indemnité est exclu dès lors que M. Éric Le Gentil ferait valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité ne pourra lui être versée au-delà de 65 ans.

##### Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante : cette clause de non-concurrence a été autorisée afin de protéger les intérêts de la Société.

### Avec M. Vincent Ravat, Directeur général de votre Société à compter du 13 février 2019

#### Clause de non-concurrence

##### Nature et objet

Votre Conseil d'administration, lors de sa séance du 13 février 2019, a autorisé une obligation de non-concurrence concernant M. Vincent Ravat qui s'appliquerait, en cas de cessation de ses fonctions, pendant une durée de un an, étant précisé que votre Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

En contrepartie, il serait versé à M. Vincent Ravat une indemnité mensuelle équivalente à cinquante pour cent d'un douzième de sa rémunération fixe annuelle.

##### Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante : cette clause de non-concurrence a été autorisée afin de protéger les intérêts de la Société.

### Avec Mme Elizabeth Blaise, directrice générale déléguée de votre Société à compter du 13 février 2019
**Clause de non-concurrence**

**Nature et objet**
Votre Conseil d'administration, lors de sa séance du 5 mars 2019, a autorisé une obligation de non-concurrence concernant Mme Elizabeth Blaise qui s'appliquerait, en cas de cessation de ses fonctions, pendant une durée d'un an, étant précisé que votre Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

En contrepartie, il serait versé à Mme Elizabeth Blaise une indemnité mensuelle équivalente à cinquante pour cent d'un douzième de sa rémunération fixe annuelle.

**Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société**
Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante : cette clause de non-concurrence a été autorisée afin de protéger les intérêts de la Société.

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

### Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

#### a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la société L'Immobilière Groupe Casino, contrôlant un actionnaire détenant plus de 10 % du capital de votre Société

**Avenant n° 1 à l'acte modificatif à la convention cadre de prestations de Conseil en date du 23 mars 2015**
**NATURE ET OBJET**

Votre Société et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu le 25 juillet 2007 une convention de prestations de conseil avec la société Mercialys Gestion, qui a constitué une équipe composée de spécialistes de la valorisation de patrimoines immobiliers. Le 23 mars 2015, votre Société, d'une part, et les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis, d'autre part, ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestations de conseil (ci-après la « Convention Cadre de Prestation de Conseil ») intégrant les aménagements apportés à la convention du 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées.

Lors de sa réunion du 27 avril 2017, votre Conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant n° 1 à la convention cadre de prestations de conseil. Cet avenant, signé le 18 mai 2017, a été conclu afin de pouvoir faire bénéficier les filiales directement contrôlées par les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis des prestations réalisées par votre Société et d'actualiser les conditions financières de la convention. Cet avenant a pris effet à compter du 1er janvier 2017.

Votre Société, en sa qualité de prestataire, s'engage à fournir une prestation de services fonctionnels pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux. Ces prestations de services peuvent recouvrir des missions d'asset management, des missions de commercialisation sur des sites en exploitation ou en projets (hors projets réalisés dans le cadre de la Convention de Partenariat entre votre Société et Casino), et des missions de marketing.

La facturation au titre de cette Convention Cadre de Prestation de Conseil est variable d'une année sur l'autre. Une clause de rendez-vous est ainsi prévue en fin d'exercice afin d'ajuster la facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N + 1. En effet, la facturation est établie en fonction du temps passé par les équipes d'asset management de votre Société sur la détermination et la mise en œuvre de projets portés par le groupe Casino.

Les parties ont décidé de mettre un terme à cette convention le 31 décembre 2018.

**MODALITÉS**

Au titre de l'exercice 2018, les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont versé à votre Société une rémunération d'un montant hors taxes de 296 000 euros.

**Contrat de licence de marques**
**NATURE, OBJET ET MODALITÉS**

Au titre de cette convention, conclue le 8 septembre 2005, la société L'Immobilière Groupe Casino concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur la marque « Cap Costières ».

Votre Société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de cette marque en cas d'intention de vente par la société L'Immobilière Groupe Casino.

### Avec la société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre Société

**Contrat de licence de marques**
**NATURE, OBJET ET MODALITÉS**

Au titre de cette convention, conclue le 24 mai 2007, la société Casino, Guichard-Perrachon concède à votre Société, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur :

- la marque verbale 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.

#### Assurance perte d'emploi et régime de prévoyance et de retraite des dirigeants

**PERSONNES CONCERNÉES**

M. Éric Le Gentil, Président-Directeur général de votre Société à compter du 17 juillet 2013.

M. Vincent Ravat, Directeur général délégué de votre Société à compter du 30 août 2016.

Nature et montant des sommes versées au cours de l'exercice

MM. Éric Le Gentil et Vincent Ravat bénéficient, durant l'exercice de leur fonction, de la garantie sociale des chefs d'entreprises et des régimes collectifs obligatoires au sein de votre Société en matière de retraite complémentaire et de prévoyance.

Au titre de l'assurance perte d'emploi et du régime de prévoyance, les cotisations versées en 2018 par votre Société se sont élevées à 10 877 euros pour M. Éric Le Gentil et à 10 827 euros pour M. Vincent Ravat.

En outre, MM. Éric Le Gentil et Vincent Ravat bénéficient, durant l'exercice de leur fonction, des engagements répondant aux caractéristiques des régimes collectifs et obligatoires de retraite dont les cotisations résultent d'accords paritaires nationaux.

### b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la société Casino, Guichard-Perrachon, administrateur de votre Société

#### Acte modificatif à la convention de partenariat immobilier

**PERSONNES CONCERNÉES**

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre Société et de la société Casino, Guichard-Perrachon.

**NATURE ET OBJET**

La convention de partenariat signée le 2 juillet 2012 entre la société Casino, Guichard-Perrachon et votre Société, pour une durée expirant le 31 décembre 2015, a fait l'objet d'aménagements et de prorogations successifs, ces derniers étant intervenus par acte modificatif en date du 31 janvier 2017, autorisé par votre Conseil d'administration réuni le 14 décembre 2016 et approuvé par l'Assemblée générale du 27 avril 2017. Aux termes de cet acte modificatif, ladite convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020 et divers aménagements ont été apportés afin d'améliorer les modalités de collaboration entre les parties, tout en maintenant les principes généraux de la convention et l'équilibre originel des droits et obligations respectifs des parties.

Le périmètre de la convention de partenariat correspond au domaine d'activité de votre Société (galeries marchandes et moyennes surfaces hors magasins alimentaires, c'est-à-dire supermarchés et hypermarchés).

Les principes généraux de cette convention de partenariat sont les suivants :

- un accès privilégié aux projets d'immobiliers commercial développés par Casino et/ou ses filiales en France dans son domaine d'activité (droit de priorité).

  Les trois types de projets 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 votre Société viendrait à décider d'engager le développement et qui font l'objet d'un engagement de présentation par la société Casino, Guichard-Perrachon à votre Société. Votre Société a la faculté de présenter à la société Casino, Guichard-Perrachon tout projet, entrant ou non dans le périmètre de la convention, la société Casino, Guichard-Perrachon s'engageant à l'étudier afin de déterminer si elle souhaite ou non s'engager dans le développement de ce dernier,
  - les « Projets à Confirmer » correspondant aux « Nouveaux Projets » approuvés par les instances de gouvernance des parties qui s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour parvenir à leur validation,
  - les « Projets Validés » correspondant aux « Projets à Confirmer » ayant fait l'objet d'une commande.
- des engagements réciproques et gradués en plusieurs étapes pour accompagner le développement des projets :
  - identification des « Projets à Confirmer » (projets en cours de développement n'ayant pas encore atteint un stade de visibilité et de sécurisation suffisant pour permettre une passation de commande),
  - passation de commande des « Projets Validés » (projets offrant une bonne visibilité et un niveau de rentabilité suffisant pour les deux parties),
  - réitération de la commande sur la base du projet définitif et déterminé (sauf flexibilité usuelle/demandes locataires) à l'obtention des autorisations définitives et une fois atteint un taux de précommercialisation de 60 % de baux signés (en valeur),
  - vente de l'actif (transfert de propriété à l'ouverture du projet et paiement par votre Société à la livraison avec partage à 50/50 de « l'*upside/downside* »), avec possibilité d'asseoir la valorisation de l'actif sur la base d'un TRI projet prévisionnel.

    La convention prévoit la faculté de mettre en place une procédure de validation accélérée des projets par la signature directe d'un acte authentique de vente après validation par les instances de gouvernance.
- une valorisation des projets sur la base des loyers prévisionnels, les modalités de fixation et d'ajustement du prix étant les suivantes :
  - fixation du prix, lors de la passation de la commande, à partir des loyers réels ou prévisionnels déterminés par un expert indépendant, capitalisés sur la base de taux arrêtés selon la typologie des actifs concernés (cf. *infra*), les surfaces prises en

compte étant les surfaces « Gross Leasing Area » (GLA) des centres après extension et en y intégrant la grande surface alimentaire,

- actualisation du prix lors de la réitération pour tenir compte de l'évolution de la commercialisation et du taux de capitalisation,
- actualisation du prix lors de la vente en fonction de la situation locative deux mois avant l'ouverture au public, sans actualisation du taux de capitalisation.

À cet effet, en vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, les taux de capitalisation, applicables dans le cadre de la convention de partenariat, sont révisés par les parties chaque semestre. Les taux de capitalisation ont été les suivants au titre de l'exercice 2018 :

- Premier semestre 2018

| | 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 % | 6,8 % | 5,6 % |
| < 5 000 m² | 6,4 % | 6,8 % | 6,8 % | 7,4 % | 6,0 % |

- Deuxième semestre 2018

| | Galerie marchande | | Retail parks | | Centre-ville |
|---|---|---|---|---|---|
| Type d'actif | France continentale | Corse et DOM TOM | France continentale | Corse et DOM TOM | |
| > 20 000 m² | 5,4 % | 6,0 % | 6,0 % | 6,3 % | 5,2 % |
| 5 000 à 20 000 m² | 5,9 % | 6,3 % | 6,3 % | 6,7 % | 5,5 % |
| < 5 000 m² | 6,3 % | 6,7 % | 6,7 % | 7,3 % | 6,0 % |

La convention de partenariat prévoit, par dérogation aux dispositions qui précèdent, que l'une ou l'autre des parties puisse proposer, pour un projet déterminé, de calculer le prix de vente prévisionnel sur la base d'un taux de rendement interne (« TRI ») prévisionnel dudit projet. Ce TRI sera calculé sur la base du business plan prévisionnel établi pour le projet. À titre indicatif, l'objectif des parties est de cibler des projets susceptibles de délivrer un TRI prévisionnel de l'ordre de 8 % à 10 %.

En contrepartie du droit de priorité dont bénéficie votre Société, la convention de partenariat prévoit une clause de non-concurrence au bénéfice de la société Casino, Guichard-Perrachon applicable pendant toute la durée de la convention de partenariat. Cette clause de non-concurrence a été renforcée dans le cadre de l'aménagement de la convention de partenariat. Ainsi, votre Société ne peut investir dans un « Projet Neuf » concurrent d'une enseigne alimentaire du groupe Casino sans l'accord de la société Casino, Guichard-Perrachon, un « Projet neuf » étant défini comme :

- tout projet comprenant un nouveau magasin alimentaire d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² situé sur un site vierge ;
  ou
- tout centre commercial existant avec une surface alimentaire d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² faisant l'objet d'une extension représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 30 % de la surface de plancher du centre commercial existant ;
  ou
- tout centre commercial existant avec une surface alimentaire faisant l'objet d'une extension conduisant à ce que la surface de vente après extension devienne supérieure à 1 000 m².

Cette clause de non-concurrence est applicable pendant une période de trois ans à compter de la cessation de la convention de partenariat.

**Clause de « rendez-vous » annuelle.**
**MODALITÉS**

En 2018, aucun projet n'a été acquis par la Société dans le cadre de la Convention de partenariat.

### Avec M. Éric Le Gentil, Président-Directeur général de votre Société à compter du 17 juillet 2013

**Clause de non-concurrence**
**NATURE ET OBJET**

Votre Conseil d'administration, lors de sa séance du 17 juillet 2013, a autorisé une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation concernant M. Éric Le Gentil qui s'appliquerait, en cas de cessation de ses fonctions, durant une période n'excédant pas le temps de présence dans votre Société avec un plafond d'un an, étant précisé que votre Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

En contrepartie, il serait versé à M. Éric Le Gentil une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

**MODALITÉS**

Au titre de l'exercice 2018, cette convention n'a porté aucun effet.

### Avec M. Vincent Ravat, Directeur général délégué de votre Société à compter du 30 août 2016

**Clause de non-concurrence**

**NATURE ET OBJET**

Votre Conseil d'administration, lors de sa séance du 30 août 2016, a autorisé une obligation de non-concurrence concernant M. Vincent Ravat qui s'appliquerait, en cas de cessation de ses fonctions, durant une période n'excédant pas le temps de présence dans votre Société avec un plafond d'un an, étant précisé que votre Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

En contrepartie, il serait versé à M. Vincent Ravat une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

**MODALITÉS**

Au titre de l'exercice 2018, cette convention n'a porté aucun effet.

**Paris-La Défense et Lyon, le 11 mars 2019**

Les Commissaires aux comptes

| KPMG S.A. | ERNST & YOUNG et Autres |
|---|---|
| Isabelle Goalec | Nicolas Perlier |
| Associée | Associé |

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

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| **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 | 138 704,4 | 137 899 ,9 | 144 453,3 | 142 180,1 | 131 192,0 |
| Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions | 118 447,2 | 308 152,8 | 156 656,3 | 179 623,5 | 149 901,8 |
| Impôt sur les bénéfices | (9,3) | (1 332,4) | 102,6 | 1 119,3 | - |
| Participation des salariés | - | - | - | 58,1 | 70,0 |
| Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions | 74 074,3 | 287 280,2 | 114 187,3 | 148 251,5 | 126 583,8 |
| Montant total distribué aux actionnaires | 103 095,1 (1) | 100 333,6 | 97 572,1 | 122 425,4 | 114 141,0 |
| **Résultat global des opérations réduit à une seule action (en euros)** | | | | | |
| Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions | 1,29 | 3,37 | 1,70 | 1,95 | 1,63 |
| Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions | 0,80 | 3,12 | 1,24 | 1,61 | 1,38 |
| Dividende distribué à chaque action | 1,12 (1) | 1,09 | 1,06 | 1,33 | 1,24 |
| **Personnel** | | | | | |
| Nombre de salariés (équivalence plein temps) | 51,3 | 50,3 | 43,2 | 41,4 | 40,5 |
| Montant de la masse salariale (en milliers d'euros) | 5 887,9 | 6 040,8 | 5 092,6 | 5 061,2 | 4 904,6 |
| Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales (en milliers d'euros) | 2 401,0 | 2 341,3 | 2 099,7 | 1 959,6 | 2 028,3 |

*(1) Sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale du 25 avril 2019.*

## 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 2018, en milliers d'euros, établi en application des dispositions requises par l'article D. 441-4 du Code du 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 | | | | | 91 | ns | | | | | 16 744 |
| Montant total des factures concernées TTC | 101 | 15 | (576) | 35 | (57) | (583) | 1 907 | - | (66) | 3 489 | 846 | 4 269 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT | 0 % | 0 % | 1 % | 0 % | 0 % | 1 % | | | | | | |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT | | | | | | | 1,3 % | - | 0 % | 2,5 % | 0,6 % | 3,1 % |
| **(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées** | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | | | | 17 | | | | | | 12 301 |
| Montant total des factures exclues TTC | | | | | | 50 | | | | | | 11 492 |
| **(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
—
89 %
Taux d'assiduité du Conseil d'administration

4

# Gouvernement d'entreprise


**4.1 Direction et contrôle de la Société 198**

4.1.1 Conseil d'administration 198

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale 222

4.1.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration 223

4.1.4 Comités spécialisés 225

4.1.5 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration 229

4.1.6 Déontologie 229

4.1.7 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction 231

**4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 232**

4.2.1 Rémunération et avantages des administrateurs 232

4.2.2 Rémunération et avantages des dirigeants et mandataires sociaux 234

# 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, sauf une, exposée ci-après :

- Le code révisé de juin 2018, stipule dans son article 19 que « l'administrateur a l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts même potentiel et s'abstient **d'assister au débat** et de participer au vote de la délibération correspondante ».

  Mercialys prévoit dans son Règlement intérieur que « chacun des administrateurs informera le Conseil de tout conflit d'intérêt réel ou potentiel dans lequel il pourrait, directement ou indirectement, être impliqué. Il est tenu **de s'abstenir de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés.** »

  Mercialys n'a pas prévu de façon automatique que l'administrateur concerné n'assiste pas au débat. Cependant, cet administrateur peut toutefois décider de ne pas y assister.

### 4.1.1.1 Composition du Conseil d'administration

#### A. Composition actuelle du Conseil

Au 13 février 2019, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2018, le Conseil d'administration est composé de onze administrateurs dont sept sont indépendants (63,6 %) au sens du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF et six sont des femmes (54,5 %).

Depuis la réunion du Conseil d'administration du 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.

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 13 février 2019 ainsi que sa situation au cours de l'exercice 2018 :

| | Sexe | Âge (au 31/12/2018) | Actions Mercialys détenues (au 13/02/2019) | Date de première nomination | Échéance du mandat (date de l'Assemblée) | Taux de présence 2018 au CA | Présence dans des Comités Taux de présence 2018 CARDD | CDI * | CNR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Dirigeant mandataire social non-exécutif** | | | | | | | | | |
| Éric Le Gentil | H | 58 | 24 800 | 13/02/2013 | 25/04/2019 | 100 % | | M 100 % | M [8] |
| **Membres indépendants** | | | | | | | | | |
| Stéphanie Bensimon [1] *(à compter du 07/06/2018)* | F | 42 | 100 | 07/06/2018 | 25/04/2019 | 83 % | M [4]/P [8] 100 % | | |
| Victoire Boissier | F | 51 | 800 | 20/04/2016 | 2021 | 91 % | | | M 75 % |
| Anne-Marie de Chalambert *(jusqu'au 26/04/2018)* | F | 75 | - | 23/07/2013 | - | 100 % | | M [3]/P [3] 100 % | M [3] 100 % |
| Élisabeth Cunin | F | 58 | 1 000 | 06/06/2012 | 25/04/2019 | 91 % | | | P 100 % |
| Dominique Dudan *(à compter du 26/04/2018)* | F | 64 | 200 | 26/04/2018 | 2021 | 88 % | | M[2]/P [2] 100 % | M [2] 100 % |
| Marie-Christine Levet *(jusqu'au 07/06/2018)* | F | 51 | - | 06/06/2012 | - | 80 % | M [5]/P [5] 50 % | | |
| Ingrid Nappi-Choulet | F | 52 | 950 | 30/04/2014 | 2020 | 82 % | M 100 % | | |
| Pascale Roque | F | 57 | 900 | 24/10/2017 | 25/04/2019 | 64 % | M/P [4] [9] 100 % | | |
| Generali Vie | | | 7 373 571 | 30/04/2014 | 2021 | | | | |
| Bruno Servant représentant de la société | H | 58 | | 30/04/2014 | | 91 % | | M 75 % | |
| **Membres représentant l'actionnaire de référence** | | | | | | | | | |
| La Forézienne de Participations | | | 22 235 085 | 10/12/2010 | 2021 | | | | |
| David Lubek, représentant de la société | H | 45 | | 13/11/2017 | | 100 % | M [7] 100 % | M [6] | |
| Jacques Dumas | H | 66 | 508 | 22/08/2005 | 2020 | 100 % | | | M 100 % |
| Casino, Guichard-Perrachon *(jusqu'au 12/12/2018)* | | | - | 19/08/1999 | - | | | | |
| Antoine Giscard d'Estaing, représentant de la société | H | 57 | | 06/04/2009 | | 80 % | | M [7] 50 % | |
| Michel Savart | H | 56 | 500 | 06/05/2010 | 2020 | 100 % | M [6] | M 100 % | M [7] 100 % |
| **Nombre de réunions au cours de 2018** | | | | | | **11** | **4** | **4** | **4** |
| **Taux de présence 2018** | | | | | | **89 %** | **90 %** | **88 %** | **96 %** |

*M : Membre P : Président. 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*

*(1) Ratification de la cooptation soumise à l'Assemblée générale du 25 avril 2019.*
*(2) Depuis le 26 avril 2018.*
*(3) Jusqu'au 26 avril 2018.*
*(4) Depuis le 7 juin 2018.*
*(5) Jusqu'au 7 juin 2018.*
*(6) Depuis le 12 décembre 2018 – Pas de réunion tenue du 12 au 31 décembre 2018. .*
*(7) Jusqu'au 12 décembre 2018.*
*(8) Depuis le 13 février 2019.*
*(9) Jusqu'au 13 février 2019.*
* *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 de 15 % du capital de Mercialys, annoncée le 26 juillet 2018, le groupe Casino a réduit sa représentation au Conseil d'administration de Mercialys de quatre à trois sièges. Le Conseil est désormais composé de onze administrateurs. Avec sept administrateurs indépendants, soit 63,6 % et une majorité de femmes, 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 aux actionnaires et au marché que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

## Excellente représentativité des femmes au sein du Conseil et des Comités

Le Conseil d'administration comprend six femmes sur onze administrateurs, soit 54,5 %. En outre, chaque Comité est présidé par une administratrice indépendante.

## Politique de diversité

Le Conseil d'administration veille à appliquer les principes du Code AFEP-MEDEF concernant sa composition. Avec l'appui de son Comité des nominations et des rémunérations, il évalue périodiquement sa taille, sa structure et sa composition de même que celles de ses Comités. Les propositions de renouvellement, prennent en compte les conclusions ressortant de l'évaluation du fonctionnement du Conseil et font l'objet de recommandations du Comité des nominations et des rémunérations.

La taille du Conseil est jugée appropriée. Le Conseil poursuit les objectifs de maintenir la diversité et la complémentarité des compétences techniques et des expériences, la représentation équilibrée des femmes et des hommes et une proportion d'administrateurs indépendants supérieure au seuil de 50 % préconisé par le Code AFEP-MEDEF pour les sociétés au capital dispersé et dépourvues d'actionnaires de contrôle.

Les renouvellements d'administrateurs sont proposés afin de maintenir ces équilibres et de disposer d'un ensemble de compétences en adéquation avec les activités de la Société et les missions respectives dévolues aux Comités du Conseil. Il est également tenu compte de leur volonté d'être associés au développement de la Société, de leurs engagements de responsabilité sociétale de Mercialys, et de leur disponibilité compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil et des Comités.

Le Conseil d'administration a veillé également à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de ses Comités spécialisés. Au 13 février 2019, chaque Comité est présidé par une femme, le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des nominations et des rémunérations comprenant par ailleurs une majorité de femmes.

La diversité des compétences représentées au sein du Conseil figure au paragraphe ci-après.

## Des compétences variées, transversales et complémentaires

Le Conseil d'administration conforte également la diversité de ses compétences avec un panel de membres expérimentés et à l'expertise éprouvée tant en matière d'immobilier, gestion d'actifs, finance, juridique, ressources humaines, marketing, distribution, recherche économique et responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE):

| | Immobilier/ Construction/ Urbanisme | Recherche | Juridique/ Ressources Humaines | Finance/ Comptabilité | Gestion de sociétés | Assurance | Distribution / Hôtellerie | Autres * |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Éric Le Gentil | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| Stéphanie Bensimon | ■ | | ■ | ■ | ■ | | | |
| Victoire Boissier | ■ | | | ■ | ■ | | ■ | |
| Élisabeth Cunin | ■ | | ■ | ■ | ■ | | ■ | ■ |
| Dominique Dudan | ■ | | ■ | ■ | ■ | | ■ | ■ |
| Jacques Dumas | ■ | | ■ | ■ | ■ | | ■ | |
| David Lubek | ■ | | | ■ | ■ | ■ | ■ | |
| Ingrid Nappi-Choulet | ■ | ■ | | ■ | | | | ■ |
| Pascale Roque | ■ | | ■ | ■ | ■ | | ■ | |
| Michel Savart | ■ | | ■ | ■ | ■ | | ■ | |
| Bruno Servant | ■ | | | ■ | | ■ | | ■ |

* *Informatique, Santé, 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 de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF :

- critère 1 : ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide, ou de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère, et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- critère 2 : ne pas être dirigeant mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- critère 3 : ne pas être (ou ne pas être lié directement ou indirectement à un) client, fournisseur, banquier d'affaires ou de financement, 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-Choulet, Pascale Roque et Monsieur Bruno Servant, représentant de la société Generali Vie. Depuis fin septembre 2018, Madame Élisabeth Cunin, n'exerce plus de fonctions dirigeantes au sein du groupe Camaïeu, le Conseil a donc jugé qu'il n'était plus nécessaire d'évaluer le courant d'affaires existant entre Camaïeu et Mercialys.

Le tableau ci-après synthétise l'analyse de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF :

| | Critère 1 | Critère 2 | Critère 3 | Critère 4 | Critère 5 | Critère 6 | Critère 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Administrateurs indépendants** | | | | | | | |
| Stéphanie Bensimon | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| Victoire Boissier | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| Élisabeth Cunin | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| Dominique Dudan | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| Ingrid Nappi-Choulet | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| Pascale Roque | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| Bruno Servant, représentant de Generali Vie | oui | oui | oui | oui | oui | oui | oui |
| **Administrateurs non indépendants** | | | | | | | |
| Jacques Dumas | non | oui | oui | oui | oui | oui | non |
| Éric Le Gentil | non | oui | oui | oui | oui | oui | non |
| David Lubek, représentant de la Forézienne de Participations | non | oui | oui | oui | oui | oui | non |
| Michel Savart | non | oui | oui | oui | oui | oui | non |

## B. Mandats et fonctions des membres du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée

# M. Éric Le Gentil

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Date de naissance : 20 juin 1960
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris (à compter du 1er avril 2019)
Nombre de titres Mercialys détenus : 24 800

### 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

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Administrateur | 13 février 2013 | AGO du 25 avril 2019 |
| Président du Conseil d'administration | 13 février 2013 | AGO du 25 avril 2019 |
| Membre du Comité des investissements | 13 avril 2012 | AGO du 25 avril 2019 |
| Membre du Comité des nominations et des rémunérations | 13 février 2019 | AGO du 25 avril 2019 |

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 EXISTANT AU 13 FÉVRIER 2019 (AU SEIN DU GROUPE MERCIALYS)

- Gérant de la société La Diane*.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Administrateur de l'Association Amis et Mécènes de l'Opéra Comique — AMOC ;
- Directeur général de la société Mercialys** (société cotée)

* Mandats et fonctions ayant pris fin le 14 février 2019.
** Mandats et fonctions ayant pris fin le 13 février 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 (à compter du 1er avril 2019)
Nombre de titres Mercialys détenus : 8 013

## 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

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Directeur général | 13 février 2019 | CA du 25 avril 2019 |

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019

(AU SEIN DU GROUPE MERCIALYS)

- Président de la société Mercialys Exploitation ;
- Membre du Comité stratégique de la société SCI Rennes-Anglet.

(HORS GROUPE MERCIALYS)

- Administrateur de l'Institut pour la Ville & le Commerce ;
- Administrateur du Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC).

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

(HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

Directeur général délégué de la société Mercialys* (société cotée).

* Mandats et fonctions ayant pris fin le 13 février 2019.

# Mme Elizabeth Blaise

## DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE

Non-Administratrice
Date de naissance : 2 juillet 1976
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris (à compter du 1er avril 2019)
Nombre de titres Mercialys détenus : 777

### EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris, Mme Elizabeth 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.

### FONCTION PRINCIPALE

- Directrice générale déléguée et Directrice administrative et financière de la société Mercialys (société cotée).

### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Directrice générale déléguée | 13 février 2019 | CA du 25 avril 2019 |

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (AU SEIN DU GROUPE MERCIALYS)

- Présidente de la société Mercialys Gestion.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

Néant.

## Mme Stéphanie Bensimon

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE (MANDAT SOUMIS À RATIFICATION – MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

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 en investissement immobilier 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

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Administratrice indépendante | 7 juin 2018 | AGO du 25 avril 2019 |
| Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable | 7 juin 2018 | AGO du 25 avril 2019 |
| Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable | 13 février 2019 | AGO du 25 avril 2019 |

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

- Administratrice de la société Poste Immo ;
- Co-Gérante de la société Gerpresse – Gestion Étude et Réalisation de Presse ;
- Gérante des sociétés SCI Charlotte, SCI Tamara, La Galaxie et West Bridge SCI.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

Néant.

# 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

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Administratrice indépendante | 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 EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

Néant.

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Administratrice, membre du Comité stratégique et du Comité des comptes de la société Gascogne (société cotée) ;
- Gérante de la société Achats Services ;
- Membre du Comité exécutif et Vice-Président Finances de la société Louvre Hôtels Group.

# Mme Élisabeth Cunin

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Date de naissance : 17 septembre 1960
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris (domiciliation) (à compter du 1er avril 2019)
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'Études Politiques de Paris. Elle a commencé sa carrière au sein du cabinet McKinsey. Elle s'est ensuite orientée vers le secteur de la distribution chez Dia, puis chez Étam. En 2001, elle prend la Direction générale d'André, et en 2005, celle d'Étam Lingerie. Mme Élisabeth Cunin devient, en 2011, Présidente de Comptoir des Cotonniers et de Princesse Tam-Tam, marques appartenant au groupe japonais Fast Retailing, qui possède également la marque Uniqlo. En octobre 2013, elle rejoint le groupe Camaïeu en tant que Présidente jusqu'à fin septembre 2018.

## FONCTION PRINCIPALE

- Administratrice de sociétés.

## MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Administratrice indépendante | 6 juin 2012 | AGO du 25/04/2019 |
| Membre du Comité des nominations et des rémunérations | 27 novembre 2013 | AGO du 25/04/2019 |
| Présidente du Comité des nominations et des rémunérations | 24 octobre 2017 | AGO du 25/04/2019 |

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

Néant.

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

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

* Mandats et fonctions ayant pris fin en 2018.

# 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 : 200

## 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, du Cercle des Femmes de l'Immobilier, du Club de l'Immobilier d'Île-de-France, de l'Institut d'Études Immobilières et Foncières et de l'association VoxFemina. Elle est Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

## FONCTION PRINCIPALE

- Administratrice de sociétés.

## MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Administratrice indépendante | 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 EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

- Administratrice et membre du Comité d'audit et des risques de la société Gecina (société cotée) ;
- Membre du Conseil de surveillance et Présidente du Comité d'audit de la société Selectirente (société cotée) ;
- Membre du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit et des risques de la société 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 ;
- *Présidente* de la société Artio Conseil ;
- Gérante des sociétés SCI du Terrier, SCI du 92 et SARL William's Hotel ;
- *Fellow* of the Royal Institution of Chartered Surveyors et membre de RICS France.

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Présidente de la société Union Investment Real Estate France ;
- Cogérante de la société Warburg-HIH Invest France* ;
- Administratrice et Vice-Présidente de L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France (ORIE)*.

* Mandats et fonctions ayant pris fin en 2018.

# M. Jacques Dumas

ADMINISTRATEUR

Date de naissance : 15 mai 1952
Nationalité française
Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université – 75007 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 508

## EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

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

## FONCTIONS PRINCIPALES

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

## MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Administrateur | 22 août 2005 | AGO à tenir en 2020 |
| Membre du Comité des nominations et des rémunérations | 21 décembre 2017 | AGO à tenir en 2020 |

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

**Au sein du groupe Euris**

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

**Hors du groupe Euris**

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

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Président de la société GreenYellow ;
- Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Représentant permanent de la société Cobivia au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Distribution Casino France au Conseil d'administration de la société Distribution Franprix ;
- Représentant permanent de la société Messidor SNC au Conseil d'administration de la société Cdiscount ;
- Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Rallye (société cotée) ;
- Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys (société cotée) ;
- Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Casino, Guichard-Perrachon* (société cotée).

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2018.

# Mme Ingrid Nappi-Choulet

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 1er avril 1966
Nationalité française
Adresse professionnelle : ESSEC Business School – 1, avenue Bernard-Hirsch, BP 50105 – 95021 Cergy-Pontoise cedex
Nombre de titres Mercialys détenus : 950

## EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

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

## FONCTION PRINCIPALE

- Professeur-Chercheur.

## MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Administratrice indépendante | 30 avril 2014 | AGO à tenir en 2020 |
| Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable | 5 mai 2015 | AGO à tenir en 2020 |

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS 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.

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

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

# Mme Pascale Roque

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Date de naissance : 14 février 1961
Nationalité française
Adresse professionnelle : Groupe Pierre & Vacances – L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75019 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 900

## EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Mme Pascale Roque est diplômée de l'ESSEC. Elle a démarré sa carrière en 1985 chez Air France, groupe où elle passera 15 ans, et sera impliquée dans des sujets à enjeux opérationnels et de transformation d'organisation majeurs. En 2001, elle rejoint le groupe d'hôtellerie Accor, où elle exerce tout d'abord les fonctions de Directrice des ventes internationales, puis des forces de vente et des centres d'appels du groupe. En 2006, elle est promue Directrice générale des hôtels Formule 1 et Etap Hôtel. En 2009, elle intègre le groupe Pierre & Vacances en tant que Directrice générale des Résidences Pierre & Vacances et Maeva. En 2013, elle devient Directrice générale de la chaîne d'hôtels B&B Hôtels. Depuis 2016, Mme Pascale Roque est Directrice générale de Pierre & Vacances Tourisme et membre du Comité exécutif du groupe.

## FONCTIONS PRINCIPALES

- Directrice générale de la société Pierre & Vacances Tourisme ;
- Membre du Comité exécutif du groupe Pierre & Vacances.

## MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Administratrice indépendante | 24 octobre 2017 | AGO du 25 avril 2019 |
| Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable | 21 décembre 2017 | AGO du 25 avril 2019 |

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

- Représentant permanent de la société PV-CP Gestion Exploitation au sein du Conseil d'administration de la société Sogire ;
- Représentant permanent de la société PV Résidences & Resorts France au sein du Conseil d'administration de la société PV Exploitation Belgique (Belgique) ;
- Administratrice de la Sociedad de Explotación Turistica Pierre et Vacances España SL (Espagne);
- Administratrice de la société Bonavista de Bonmont SL (Espagne) ;
- Gérante de la société Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute-Savoie.

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys* (société cotée)

* Mandats et fonctions ayant pris fin le 13 février 2019

# M. Michel Savart

ADMINISTRATEUR

Date de naissance : 1er avril 1962
Nationalité française
Adresse professionnelle : Foncière Euris – 83, rue du Faubourg-Saint-Honoré – 75008 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 500

## EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

M. Michel Savart est diplômé de l'École Polytechnique et de l'École Nationale Supérieure des Mines de Paris. Il a commencé sa carrière chez Havas en 1986, puis a été successivement chargé de missions à la banque Louis Dreyfus en 1987, chargé de missions puis Conseiller du Directoire à la banque Arjil (groupe Lagardère) entre 1988 et 1994, *Managing Director*, responsable des activités de fusions et acquisitions à la banque Dresdner Kleinwort Benson (DKB) de 1995 à 1999. Il a rejoint le groupe Euris-Rallye en octobre 1999 en tant que Directeur-Conseiller du Président, responsable des investissements en *private equity*. Il occupe actuellement au sein du groupe Rallye-Casino des fonctions de Conseiller du Président. Il est également, depuis août 2009, Président-Directeur général de la société Foncière Euris.

## FONCTIONS PRINCIPALES

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

## MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Administrateur | 6 mai 2010 | AGO à tenir en 2020 |
| Membre du Comité des investissements | 22 octobre 2010 | AGO à tenir en 2020 |
| Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable | 12 décembre 2018 | AGO à tenir en 2020 |

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

**Au sein du groupe Euris**

- *Chairman of the Management Board* des sociétés Centrum Serenada Sp. Zoo et Centrum Krokus Sp. Zoo (Pologne) ;
- 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 (société cotée) ;
- Représentant de la société Foncière Euris, Présidente des sociétés Marigny Foncière, Mat-Bel 2 et Matignon Abbeville ;
- Représentant de la société Immat Bel, co-Gérante de la société Delano Holding ;
- Représentant de la société Marigny Foncière, co-Gérante des sociétés SCI Les Deux Lions, SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire et Gérante des sociétés SCI Pont de Grenelle et SNC Centre Commercial Porte de Châtillon ;
- Représentant de la société Mat-Bel 2, Gérante des sociétés Immat Bel et Matbelys ;
- *Co-Manager* de la société Guttenbergstrasse BAB5 GmbH, (Allemagne).

**Hors du groupe Euris**

- Président de la société Aubriot Investissements.

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- *Chairman of the Management Board* des sociétés Centrum Riviera Sp. Zoo (Pologne) et Centrum Wzgorze Sp. Zoo (Pologne) ;
- Administrateur de la société Cdiscount ;
- Représentant de la société Fenouillet Participation, gérante de la société Fenouillet Immobilier ;
- Représentant permanent de la société Finatis au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon (société cotée) ;
- Représentant de la société Foncière Euris, présidente des sociétés Marigny Belfort ;
- 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 de la société Marigny Fenouillet ;
- Représentant de la société Matignon Abbeville, *Manager* des sociétés Centrum Z Sarl, Centrum K Sarl et Centrum J Sarl et *Manager* de la société Centrum NS Luxembourg Sarl ;
- Gérant des sociétés Aubriot Investissements et Montmorency ;
- *Co-Manager* des sociétés Einkaufszentrumam Alex GmbH et Loop 5 Shopping Centre GmbH (Allemagne) ;
- Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys* (société cotée).

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2018.

## Société La Forézienne de Participations

ADMINISTRATEUR

Société par Actions Simplifiée au capital de 568 599 197 euros
Siège social : 1, cours Antoine Guichard – 42000 Saint-Étienne
501 655 336 R.C.S. Saint-Étienne
Nombre de titres Mercialys détenus : 22 235 085

### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Administrateur | 10 décembre 2010 | AGO à tenir en 2021 |

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

**Au sein du groupe Casino**

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

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

Néant.

## M. David Lubek

désigné le 13 novembre 2017

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ LA FORÉZIENNE DE PARTICIPATIONS

Date de naissance : 13 mai 1973
Nationalité française
Adresse professionnelle : groupe Casino – 148, rue de l'Université – 75007 Paris

### EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômé de l'École Polytechnique et de l'ENSAE, titulaire d'un DEA d'Économie (EHESS), M. David Lubek débute sa carrière comme professeur assistant d'économie à l'ENSAE. Il rejoint le Ministère des Finances en 2000 à la Direction du budget où il occupe divers postes de responsabilité (budget de la recherche, synthèse de l'exécution budgétaire). Il intègre en 2006 l'Inspection des finances où il mène des missions de conseil et d'audit relatives aux secteurs public et privé. 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.

### FONCTIONS PRINCIPALES

- Directeur financier du groupe Casino et membre du Comité exécutif

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (AU SEIN DU GROUPE MERCIALYS)

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

(HORS GROUPE MERCIALYS)

**Au sein du groupe Casino**

- Président-Directeur général de la société Casino Finance ;
- Administrateur de la société Ségisor ;
- Président et membre du Comité de surveillance de la société Monoprix ;
- Membre du Comité de surveillance de la société GreenYellow.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys* (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Comité de surveillance de la société Monoprix*.

* Mandats et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2018.

# Société Generali Vie

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Société anonyme au capital de 299 197 104 euros
Siège social : 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris
602 062 481 R.C.S. Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 7 373 571

## MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ

| Mandat/Fonction | Date de nomination | Fin de mandat |
|---|---|---|
| Administrateur indépendant | 30 avril 2014 | AGO à tenir en 2021 |

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

**Au sein du groupe Generali France**

- Administrateur des sociétés Generali IARD, Generali Luxembourg et GFA Caraïbes.

**Hors du groupe Generali France**

- Administrateur des sociétés Foncière Développement Logements (société cotée), Objectif Sélection, Palatine Mediterranea, Reconnaissance Europe, Risque & Sérénité, Fonds Nouvel Investissement 1, Fonds Nouvel Investissement 2, Carte Blanche, Vigeo et Immeo (société de droit allemand) ;
- Administrateur pour la location du Moncey-Beeotop ;
- Membre du Conseil de surveillance des sociétés Covivio Hotels (société cotée) et Foncia Pierre Rendement ;
- Censeur du Fonds logement Intermédiaire.

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Président de la société Haussmann Investissement ;
- Censeur de la société Mercialys (société cotée) ;
- Administrateur des sociétés Europe Assistance Holding et Expert et Finances ;
- Membre du Conseil de surveillance des sociétés Foncière de Paris SIIC (société cotée), Generali Habitat et Rocher Pierre 1.

## M. Bruno Servant

désigné le 30 avril 2014

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ GENERALI VIE

Date de naissance : 26 février 1960
Nationalité française
Adresse professionnelle : Generali France – 2, rue Pillet-Will – 75309 Paris Cedex 9
Nombre de titres Mercialys détenus : 850

### EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômé de l'ESSEC et de l'Institut d'Études Politiques de Paris, section Service Public et de l'Institut des Actuaires, M. Bruno Servant a débuté sa carrière en août 1985 au sein du Crédit Lyonnais. En janvier 1986, il devient gestionnaire de portefeuilles au sein de Citibank, et en mai 1988 au sein de la Banque Shearson Lehman Hutton. Il rejoint Deutsche Bank en mai 1990, en tant que responsable du Département de la gestion institutionnelle et Président du Directoire de Deutsche Asset Management 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.

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (AU SEIN DU GROUPE MERCIALYS)

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

(HORS GROUPE MERCIALYS)

**Au sein du groupe Generali France**

- Gérant de la société SCI GF Pierre.

**Hors du groupe Generali France**

- Représentant de la société Generali Vie au Conseil d'administration de la société Objectif Sélection ;
- *Chairman of the Board of Directors* de la société Generali Investments Asia Limited (Hong Kong);
- *Member of the Board* de la société Generali Insurance Management SpA (SGR) (Italie);
- *Member of the Supervisory Board* des sociétés Lion I et Lion River II (Pays-Bas).

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière de Paris (société cotée) ;
- Représentant permanent de la société Generali Vie, Censeur au Conseil d'administration de la société Mercialys (société cotée) ;
- Représentant permanent de Generali Vie au Conseil d'administration de la société Generali Luxembourg (Luxembourg) ;
- Représentant permanent de Generali France Assurances au Conseil de surveillance de la société Foncière des Murs (société cotée) ;
- Administrateur de la société STEG.

## C. Mandats et fonctions exercés par les membres du Conseil d'administration ayant cessé leurs fonctions au cours de l'exercice 2018

### Mme Anne-Marie de Chalambert

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE JUSQU'AU 26 AVRIL 2018

Date de naissance : 7 juin 1943
Nationalité française

**EXPERTISE ET EXPÉRIENCE**

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

**FONCTION PRINCIPALE**

- Conseil pour l'Institut Pasteur.

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019** (HORS GROUPE MERCIALYS)

- Membre du Comité de placement de l'Institut Pasteur.

**AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES** (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Administratrice, Présidente et membre du Comité des investissements et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys* (société cotée) ;
- Administratrice, membre du Comité des rémunérations et des nominations et membre du Comité des investissements de la société Nexity SA (société cotée) ;
- Administratrice, membre du Comité de rémunérations et de sélection, membre du Comité des comptes et d'audit et membre du Comité des administrateurs indépendants de la Société Foncière Lyonnaise SA* (société cotée) ;
- Présidente de la société AMCh*.

* Mandat et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2018.

# Mme Marie-Christine Levet

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE JUSQU'AU 7 JUIN 2018

Date de naissance : 28 mars 1967
Nationalité française

## EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'École des Hautes Études Commerciales et du *MBA* de l'Institut Européen d'Administration des Affaires (Insead), Mme Marie-Christine Levet a débuté sa carrière chez Accenture, avant de rejoindre Disney puis Pepsico à des fonctions marketing et stratégie. Mme Marie-Christine Levet est l'une des figures pionnières de l'Internet en France et dispose de plus de 15 années d'expérience professionnelle dans le secteur des nouvelles technologies tant en qualité d'entrepreneur que d'investisseur. Elle a dirigé plusieurs grandes marques de l'Internet Français de 1997 à 2009 (Lycos France, Club-Internet, groupe media Tests). En 2010, elle se tourne vers le métier de l'investissement et participe à la création du fonds d'investissement Jaïna Capital, spécialisé dans le financement de jeunes entreprises innovantes. Mme Marie-Christine Levet est aujourd'hui partenaire du fonds Educapital, fonds d'investissement spécialisé dans l'éducation et la formation, qu'elle a fondé en octobre 2017.

## FONCTION PRINCIPALE

- Administratrice de sociétés.

## MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

- Administratrice et Présidente du Comité d'audit des sociétés Iliad, Econocom et Maisons du Monde (sociétés cotées) ;
- Administratrice de la société SoLocal (société cotée).

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Administratrice, Présidente et membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys* (société cotée) ;
- Membre du Comité des investissements de la société Mercialys (société cotée)* ;
- Administratrice et membre du Comité d'audit de la société BPIfrance Financement ;
- Administratrice du FINP, Fonds Google pour l'Innovation Numérique dans la presse ;
- Administratrice puis membre du Conseil de surveillance et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Avanquest (société cotée) ;
- Administratrice, membre du Comité des rémunérations et membre du Comité d'audit de la société Hipay Group (société cotée) ;
- Censeur de la société BPIfrance Financement.

* Mandat et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2018.

# Société Casino, Guichard-Perrachon

ADMINISTRATEUR JUSQU'AU 12 DÉCEMBRE 2018

Société anonyme au capital de 167 886 006,48 euros
Siège social : 1, cours Antoine-Guichard – 42000 Saint-Étienne
554 501 171 R.C.S. Saint-Étienne

## MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

**Au sein du groupe Casino**

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

**Hors du groupe Casino**

- Administrateur de la société Loire Télé.

## AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Administrateur de la société Mercialys* (société cotée) ;
- Présidente de la société Investeur 103 ;
- Membre du Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- Administrateur des sociétés Ségisor et Tevir.

* Mandat et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2018.

## M. Antoine Giscard d'Estaing

désigé le 6 avril 2009

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ CASINO, GUICHARD-PERRACHON JUSQU'AU 12 DÉCEMBRE 2018

Date de naissance : 5 janvier 1961
Nationalité française

### EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales et ancien élève de l'École Nationale d'Administration, après quatre années à l'Inspection des Finances, M. Antoine Giscard d'Estaing entre en 1990 au sein du Groupe Suez-Lyonnaise des Eaux où il exerce notamment les fonctions de Directeur financier. En 2000, il rejoint le Groupe Schneider Electric comme Directeur général finances, contrôle de gestion et juridique, puis le groupe Danone en 2005 en qualité de Directeur général finances, stratégie et systèmes d'information et de Secrétaire général à partir de 2007. Associé de la société Bain & Company depuis 2008, il a rejoint le groupe Casino en avril 2009 et a exercé jusqu'en novembre 2018 les fonctions de Directeur financier et membre du Comité exécutif.

### FONCTIONS PRINCIPALES

- *Vice-Chairman*, Banque de Financement, d'Investissement et de Marchés au sein de la banque HSBC France.

### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2018 ET SE POURSUIVANT AU 13 FÉVRIER 2019 (HORS GROUPE MERCIALYS)

- Président et membre du Comité de surveillance de la société Cnova Pay ;
- Administrateur, Président et membre du Comité d'audit, et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société NRJ Group (société cotée).

### AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES (HORS LES MANDATS ET FONCTIONS CI-DESSUS)

- Président du Conseil d'administration et administrateur de la société Banque du Groupe Casino ;
- Vice-Président et Directeur général délégué de la société Casino Finance ;
- Président des sociétés Casino Finance et GreenYellow ;
- Président et membre du Conseil de surveillance de la société Monoprix SA ;
- *Director of the Board of Directors and Member of the Financial Committee* de la société Companhia Brasileira de Distribuição (société cotée – Brésil) ;
- Directeur financier et membre du Comité exécutif du groupe Casino* ;
- Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Conseil d'administration de Mercialys* (société cotée) et membre du Comité des investissements* ;
- Président et membre du Comité de surveillance des sociétés GreenYellow* et Monoprix* ;
- Président-Directeur général et administrateur de la société Casino Finance* ;
- *Chairman of the Board of Directors and Non-Executive Director* de la société Cnova N.V.* (société cotée – Pays-Bas).

* Mandat et fonctions ayant pris fin au cours de l'exercice 2018

## 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. 365 et suivantes.

Les grands principes relatifs à la composition du Conseil sont les suivants :

- la durée du mandat des administrateurs est de trois années et le Conseil est renouvelé en partie chaque année, conformément aux statuts de la Société et au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, afin de permettre une continuité de l'activité, de favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs et de permettre aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante sur ces mandats ;
- les statuts ne prévoient pas de limite d'âge pour les administrateurs en dehors de la limite légale selon laquelle le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut pas être supérieur au tiers des administrateurs en fonctions ;
- le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires (cf. article 14 des statuts, ou p. 360) ;
- l'article 23 des statuts prévoit la faculté de nommer un ou plusieurs censeurs, choisis parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée générale ordinaire ou, entre deux Assemblées générales ordinaires, par le Conseil d'administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Les censeurs, nommés pour une durée de trois ans, assistent aux réunions du Conseil d'administration. Dans ce cadre, ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. L'âge limite pour l'exercice des fonctions de censeur est fixé à quatre-vingts ans. La Société ne comprend toutefois aucun censeur à ce jour ;
- chaque administrateur doit être propriétaire, selon le Règlement intérieur, d'un nombre d'actions, inscrites au nominatif, équivalent au moins à une année de jetons de présence.

## E. Évolution de la composition du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2018

| Date | Départs | Ratifications | Renouvellements | Nominations/Cooptations |
|---|---|---|---|---|
| Assemblée générale du 26 avril 2018 | Anne-Marie de Chalambert [1] | Pascale Roque [1] | Victoire Boissier [1]<br>La Forézienne de Participations<br>Generali Vie [1] | Dominique Dudan [1] |
| Conseil d'administration du 7 juin 2018 | Marie-Christine Levet [1] | | | Stéphanie Bensimon [1] |
| Conseil d'administration du 12 décembre 2018 | Casino, Guichard-Perrachon (représentée par Antoine Giscard d'Estaing) | | | |

[1] *Administrateur indépendant*

Lors de l'Assemblée générale du 26 avril 2018, Madame Dominique Dudan a été nommée en qualité de nouvelle administratrice indépendante, Madame Anne-Marie de Chalambert n'ayant pas souhaité que son mandat soit renouvelé.

Le 7 juin 2018, Madame Marie-Christine Levet a démissionné de ses fonctions d'administrateur et Madame Stéphanie Bensimon a été cooptée en remplacement de cette dernière.

Suite à l'évolution de la participation du groupe Casino au sein de Mercialys, le 12 décembre 2018, la société Casino, Guichard-Perrachon a démissionné de son mandat d'administrateur.

## F. Évolution de la composition des Comités spécialisés au cours de l'exercice 2018

| Date | Départs | Nominations |
|---|---|---|
| Conseil d'administration du 26 avril 2018 | **Anne-Marie de Chalambert** [1] : Membre et Présidente du Comité des investissements<br>Membre du Comité des nominations et des rémunérations | **Dominique Dudan** [1] : Membre et Présidente du Comité des investissements<br>Membre du Comité des nominations et des rémunérations |
| Conseil d'administration du 7 juin 2018 | **Marie-Christine Levet** [1] : Membre et Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable | **Stéphanie Bensimon** [1] : Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable<br>**Pascale Roque** [1] : Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable |
| Conseil d'administration du 12 décembre 2018 | **Antoine Giscard d'Estaing** : Membre du Comité des investissements<br>**David Lubek** : Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable<br>**Michel Savart** : Membre du Comité des nominations et des rémunérations | **David Lubek** : Membre du Comité des investissements<br>**Michel Savart** : Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable |

[1] *Administrateur indépendant*

## G. Ratification et renouvellements proposés à l'Assemblée générale du 25 avril 2019

| Ratifications | Mandats arrivant à échéance | Renouvellements |
|---|---|---|
| Stéphanie Bensimon [1] | Stéphanie Bensimon [1]<br>Élisabeth Cunin [1]<br>Éric Le Gentil [2]<br>Pascale Roque [1] | Stéphanie Bensimon [1]<br>Élisabeth Cunin [1]<br>Éric Le Gentil [2]<br>Pascale Roque [1] |

[1] *Administrateur indépendant*
[2] *Président du Conseil d'administration depuis le 13 février 2019*

La ratification de la cooptation de Madame Stéphanie Bensimon en qualité d'administratrice indépendante de la Société, en remplacement de Madame Marie-Christine Levet, démissionnaire, est soumise à l'Assemblée générale du 25 avril 2019 et, suivant la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, il est proposé à l'Assemblée générale de renouveler les mandats de Mesdames Stéphanie Bensimon, Elisabeth Cunin, Pascale Roque et de Monsieur Éric Le Gentil.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 de la ratification et des renouvellements proposés, à l'issue de l'Assemblée, le Conseil serait composé de onze membres et comprendrait, au sens des critères issus du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, sept administrateurs indépendants : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Élisabeth Cunin, Dominique Dudan, Ingrid Nappi-Choulet, 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 resterait de 63,6 % et celle des femmes de 54,5 %.

# 4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale

Depuis le 17 juillet 2013, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général étaient unifiées. Le Conseil d'administration du 13 février 2019 a décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général et a nommé Monsieur Éric Le Gentil en qualité de Président du Conseil d'administration, Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général et Madame Elizabeth Blaise en qualité de Directrice générale déléguée. En effet, afin d'améliorer encore la qualité de la gouvernance de la Société au regard des meilleures pratiques du marché, Monsieur Éric Le Gentil a demandé au Conseil de se prononcer sur la dissociation des fonctions, exercées conjointement par lui-même jusqu'à présent. Lors de l'Assemblée générale du 25 avril 2019, il sera proposé de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil, et sous réserve de cette approbation, le Conseil d'administration sera appelé à reconduire cette nouvelle gouvernance pour 3 ans. En tant que Président du Conseil, Monsieur Éric Le Gentil exercera 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 de direction.

Les projets, objets de la convention de partenariat conclue avec Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration en application des dispositions de ladite convention.

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 5 mars 2019, le Conseil d'administration a autorisé la Direction générale, jusqu'au 31 décembre 2019, 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 de direction

Le Comité de direction de Mercialys rassemble, outre la Direction générale, les directeurs des principales fonctions opérationnelles et financières de Mercialys. Cette instance vise à s'assurer de la mise en œuvre de la stratégie de la Société, telle que déterminée par le Conseil d'administration.

Ainsi, les principales missions du Comité de direction sont :

- de déterminer les grands axes budgétaires de la Société et de définir les plans d'actions afférents de tous les segments de l'entreprise ;

- d'assurer le suivi de la performance opérationnelle et de mettre en place toutes les actions d'optimisation de celle-ci ;
- de permettre l'échange d'informations entre l'ensemble des directions, et de favoriser la diffusion des meilleures pratiques, notamment au niveau de la gestion opérationnelle, de la maîtrise des risques et du développement durable ;
- d'émettre des avis sur les grandes orientations de la Société, les principales négociations en cours, et sur l'évolution du portefeuille de projets, et ce en amont de leur présentation au Comité des investissements puis au Conseil d'administration.

Le Comité de direction est composé des personnes suivantes :

- Vincent Ravat, Directeur général ;
- Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, Directrice administrative et financière ;
- Nicolas Joly, Directeur général adjoint ;
- Christophe Rigo, Directeur des ressources humaines ;
- Fabrice Haurani, Directeur asset management galeries ;
- Didier Jacquel, Directeur de l'exploitation en charge des centres commerciaux ;
- Stéphane Vallez, Directeur commercial et marketing B to B.

# 4.1.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

## 4.1.3.1 Fonctionnement du Conseil d'administration

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

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

Le Conseil d'administration procède également à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels, ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la Société et de ses filiales ; il arrête les documents prévisionnels de gestion de la Société. Il examine, en vue de son approbation, le rapport de gestion et le rapport sur le gouvernement d'entreprise. Il nomme son Président, 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 des hommes et des femmes.

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

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable. Les délibérations du Conseil d'administration ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Au sein du Conseil d'administration, le Président 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 5 mars 2019 afin de prendre en considération les dernières recommandations du Code AFEP-MEDEF révisé en juin 2018, ainsi que les changements de gouvernance survenus le 13 février 2019. 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. 229.

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 télécommunicationLe Règlement intérieur du Conseil est mis à la disposition des actionnaires dans le présent Document de référence (cf. chapitre 9, § 9.1.5, p. 365 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.

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, l'administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles. Des entretiens sont organisés avec certains membres du Comité de direction afin de leur permettre d'approfondir leur connaissance des éléments propres à la Société, ses activités et ses marchés.

La Direction générale et le secrétariat du Conseil sont à la disposition des administrateurs pour fournir toute information ou explication pertinente.

Entre les séances du Conseil, les administrateurs reçoivent toute information importante concernant la Société ou tout événement affectant de manière significative la Société, les opérations ou informations qui leur ont été préalablement communiquées ou les sujets qui ont été débattus en séance. Ils sont invités aux réunions de présentation aux analystes des résultats financiers.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités du Groupe, ses métiers et secteurs d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale, sociétale et environnementale, ainsi que sur des aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances.

### 4.1.3.2 Missions du Conseil d'administration

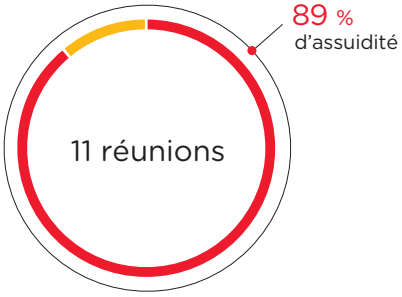
#### A. Arrêté des comptes – Activité de la Société et de ses filiales

En 2018, le Conseil a arrêté les comptes au 31 décembre 2017 et au 1er semestre 2018 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 26 avril 2018. Il a également pris connaissance de l'activité du Groupe à fin mars et à fin septembre 2018.

Le Conseil d'administration a donné son approbation pour la cession de sites identifiés comme arbitrables, à savoir la cession de la galerie marchande à Saint-Paul de La Réunion, et la cession d'un portefeuille de 2 actifs à la liquidité contrainte, Lannion et Gap.

Le Conseil a également bénéficié de présentations spécifiques sur la politique d'égalité hommes/femmes.

Le Conseil d'administration s'est réuni onze fois en 2018. Le taux moyen de participation des administrateurs a été de 89 %.




#### 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. 225 et suivantes).

Les administrateurs indépendants de la Société se sont par ailleurs réunis le 12 décembre 2018. Dans ce cadre, ils ont rendu compte au Président-Directeur général des observations et recommandations formulées. Ils ont confirmé au Président-Directeur général le bon fonctionnement du Conseil et la bonne intégration des nouvelles administratrices. Les administrateurs indépendants ont également souligné la qualité des échanges de fond sur l'ensemble des sujets examinés en Comités et en Conseil d'administration.

#### C. Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

Le Conseil d'administration a par ailleurs approuvé le chapitre 2 du Document de référence 2017 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.

### 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 2017 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 26 avril 2018 (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 26 avril 2018.

Dans le cadre de la politique de rémunération 2018 présentée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018, le Conseil d'administration a également fixé les objectifs 2018 pour la rémunération de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Ravat, ainsi que les principes et critères de rémunération de l'ensemble de leur rémunération.

Suite à l'approbation de la 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 Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Ravat (cf. § 4.2.2.1, B, 6, p. 239 et 240, et § 4.2.2.3, B, 5, p. 246).

## 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. Au regard de leurs formation, expertise et expérience, les membres des Comités sont nommés par le Conseil qui désigne également le Président de chaque comité.

Les attributions et modalités spécifiques de fonctionnement de chacun des Comités ont été définies par le Conseil lors de leur création et intégrées dans le Règlement intérieur. Le Président de chaque Comité rend compte au Conseil d'administration des travaux de chacune de ses réunions.

Au 13 février 2019, 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*<br>*dont 3 indépendants* [2] | *5 membres*<br>*dont 2 indépendants* | *5 membres*<br>*dont 3 indépendants* [2] |
| **Stéphanie Bensimon**<br>Présidente – indépendante<br>**Ingrid Nappi-Choulet**<br>Indépendante<br>**Pascale Roque**<br>Indépendante<br>**Michel Savart**<br>Non-indépendant – Représentant l'actionnaire de référence | **Dominique Dudan**<br>Présidente – indépendante<br>**Éric Le Gentil**<br>Non-indépendant, Président du Conseil d'administration<br>**David Lubek**<br>Non-indépendant – Représentant l'actionnaire de référence<br>**Michel Savart**<br>Non-indépendant – Représentant l'actionnaire de référence<br>**Bruno Servant**<br>Indépendant<br><br>1 invité permanent<br>**Vincent Ravat**<br>Directeur général | **Élisabeth Cunin**<br>Présidente – indépendante<br>**Victoire Boissier**<br>Indépendante<br>**Dominique Dudan**<br>Indépendante<br>**Jacques Dumas**<br>Non-indépendant – Représentant l'actionnaire de référence<br>**Éric Le Gentil**<br>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 ou comptable.*

*(2) Comité composé majoritairement de membres indépendants conformément au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, et dont la présidence est assurée par une administratrice indépendante. Les compétences des membres figurent au § 4.1.1, p. 200.*

### 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 terme d'engagement et/ou de risque.

À ce titre et conformément à l'article L.823-19 du Code de commerce, il assure, sous la responsabilité du Conseil d'administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

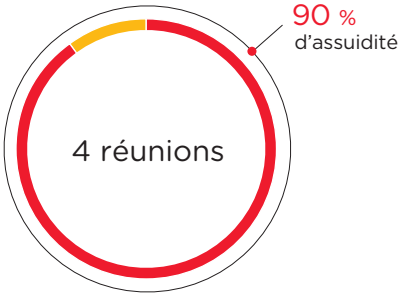
Ses missions sont :

- apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ;
- examiner les états financiers annuels et semestriels du Groupe et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration ;
- entendre les Commissaires aux comptes et recevoir communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions ;
- examiner et formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de Commissaires aux comptes de la Société et de ses filiales à l'occasion de toute nomination ;
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers, examiner, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et ses filiales et formuler un avis sur les honoraires sollicités ;
- examiner périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société et dans le Groupe auprès du Directeur général, auprès des services d'audit interne, ainsi qu'auprès des Commissaires aux comptes ;
- se saisir de toute opération ou de tout fait ou 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.

Lors de sa séance du 24 octobre 2017, le Conseil d'administration a décidé que ce Comité prendrait en charge l'examen de toutes les informations extra-financières et notamment du développement durable. Ainsi le Comité d'audit et des risques a été renommé en « Comité d'audit, des risques et du développement durable ». À ce titre, il examine la politique de développement durable déterminé par la Direction générale et sa mise en œuvre, prend connaissance des risques associés au développement durable *via* la cartographie des risques et s'enquiert des évolutions réglementaires ayant une incidence sur la gestion par Mercialys des différents critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement venue confirmer ses pouvoirs et attributions au regard notamment de l'analyse des risques de gestion, de la détection et de la prévention des anomalies de gestion. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

#### B. Activité au cours de l'année 2018




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 2018.

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 prévention des risques de la société Mercialys.

Il a eu communication des conclusions des travaux des Commissaires aux comptes sur les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Dans le cadre de la procédure d'examen des conventions conclues avec des parties liées, le Comité d'audit, des risques et du développement durable a examiné le rapport général de la Direction générale sur les conventions avec une partie liée intervenues au cours de l'exercice 2018.

Le Comité a pris connaissance de la cartographie des risques ainsi que des travaux réalisés par le Comité de prévention des risques depuis sa mise en place en novembre 2016.

### 4.1.4.2 Comité des investissements

#### A. Missions et attributions

Le Comité des investissements a établi une charte venue confirmer ses pouvoirs et attributions dans le cadre, d'une part, de la détermination de la stratégie et du suivi de l'activité de la Société et, d'autre part, des autorisations préalables que ce dernier est appelé à donner à la Direction générale. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

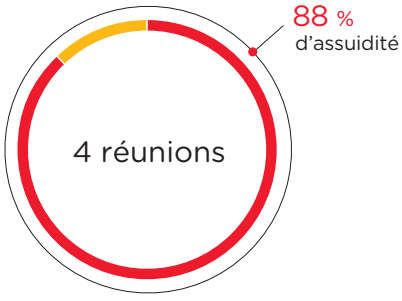
Le Comité des investissements a en particulier pour mission d'examiner la stratégie d'investissement, de formuler un avis sur le budget annuel d'investissement, d'étudier tout projet d'investissement ou de désinvestissement. Il est également chargé d'examiner et de formuler un avis sur toutes les renégociations relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion, sur tous projets concernés par ladite convention.

Ses missions sont :

- examiner la stratégie d'investissement et veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements réalisés ;
- examiner et formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- étudier et formuler un avis sur les projets d'investissement ou de désinvestissement soumis à autorisation préalable du Conseil d'administration ;
- examiner toutes les renégociations (annuelles ou autres) relatives au contrat de partenariat conclu avec Casino en matière de promotion et acquisitions, sur lesquelles il émet un avis au Conseil d'administration ;
- procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

Ses avis sont pris à la majorité simple, étant précisé que lorsque le Comité examine une opération impliquant le groupe Casino, les deux représentants de l'actionnaire de référence prennent part aux délibérations avec voix consultative uniquement.

#### B. Activité au cours de l'année 2018




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. Il a par ailleurs examiné, dans le cadre de la procédure des conventions entre Parties liées, la rémunération relative au titre des prestations réalisées par Mercialys dans le cadre de la Convention cadre de prestations de conseil avec L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis.

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 2018.

Le Comité a également pris connaissance de l'évolution de certains projets, autorisés précédemment, ainsi que du portefeuille 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 jetons de présence ou de la rémunération spécifique allouée aux administrateurs et membres des comités. Il procède aussi à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions. Il examine la composition du Conseil d'administration.

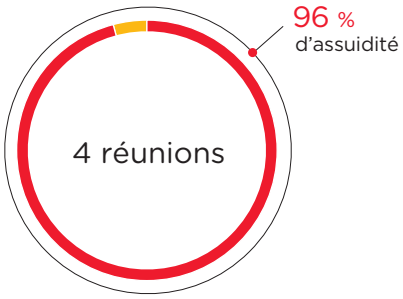
Ses missions sont :

- préparer la fixation de la rémunération du 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, de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur général et, s'il y a lieu, le ou les Directeurs généraux délégués, bénéficient ;
- procéder à l'examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution ;
- examiner la composition du Conseil d'administration ;
- examiner les candidatures aux fonctions d'administrateurs, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- examiner les candidatures aux fonctions de Directeur général et, s'il y a lieu, de Directeur général délégué ;
- obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants de la Société et de ses filiales ;
- formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des administrateurs et des censeurs ;
- apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société ;
- mettre en œuvre l'évaluation régulière du Conseil d'administration.

Le Comité des nominations et des rémunérations a établi une charte venue confirmer ses pouvoirs et attributions au regard notamment de la mise en œuvre et de l'organisation de l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration ainsi que l'examen du respect et de la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise et des règles de déontologie, en particulier celles issues du Règlement intérieur du Conseil. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

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

## B. Activité au cours de l'année 2018




Le Comité a procédé à l'examen annuel de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'administration et de ses Comités spécialisés ainsi qu'à la bonne application des principes de gouvernance d'entreprise et des règles de déontologie conformément au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF et aux dispositions du Règlement intérieur. Il a ainsi présenté au Conseil d'administration ses recommandations.

Le Comité a en outre examiné la situation de chaque administrateur au regard des relations entretenues avec les sociétés du Groupe qui pourraient compromettre sa liberté de jugement ou entraîner des conflits d'intérêts en particulier eu égard au renouvellement des mandats d'administrateurs arrivant à échéance.

Il a examiné le rapport 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 des modalités de détermination des rémunérations fixe et variable 2017 du Président Directeur général et du Directeur général délégué (politique de rémunération 2017 *ex post* proposée à l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018), des résultats du dispositif d'intéressement long terme 2016 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* 2018 du Président-Directeur général et du Directeur général délégué, tel que présentée à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018, en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, introduit par la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (« Loi Sapin II »).

Le Comité a également examiné, dans le cadre de la procédure d'examen des conventions entre parties liées les modalités de mise en place d'une convention entre Casino et Mercialys, dans le cadre du projet de cession (« le Projet ») de tout ou partie de la participation de Casino au sein du capital de Mercialys. Cette convention vise la prise en charge par Casino dans le cadre du Projet des frais engagés par Mercialys au titre de la cession de la participation du groupe Casino dans Mercialys (frais externes et rémunérations exceptionnelles totales qui seront versées par Mercialys à son *top management*).

Il a examiné les modalités de mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs du groupe Mercialys, des collaborateurs clés et des mandataires sociaux**,** ainsi que les critères de performance déterminés pour les plans dont sont bénéficiaires les membres du Comité de direction.

Le Comité a également examiné la nouvelle composition des Comités spécialisés suite aux changements intervenus au cours de l'exercice 2018.

Le Comité des nominations et des rémunérations a par ailleurs examiné la question de la succession du dirigeant mandataire social et a noté que la présence d'un Directeur général délégué permet de pallier 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 des jetons de présence 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 en 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'initiées 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 les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil.

Au cours de l'exercice 2015, le Conseil d'administration a souhaité aménager ou compléter les procédures existantes en son sein et ainsi conforter la démarche de bonne gouvernance. Il a été décidé d'instituer une procédure d'examen de l'ensemble des conventions entre parties liées.

S'agissant des règles relatives à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts, le Règlement intérieur précise que chaque administrateur a l'obligation d'informer le Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts réel ou potentiel dans lequel il pourrait être directement ou indirectement impliqué, et l'obligation de s'abstenir de participer aux débats et au vote de la délibération correspondante. Chaque administrateur doit par ailleurs consulter le Président avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations et des rémunérations ou le Conseil d'administration de ces questions.

### 4.1.6.1 Procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, 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 Condamnations

À la connaissance de la Société, aucun membre du Conseil d'administration n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ou d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- été associé en qualité de dirigeant à une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation ;
- été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

### 4.1.6.3 Restrictions acceptées par les membres du Conseil d'administration concernant la cession de leurs actions

Aux termes des statuts de la Société, chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 100 actions de la Société. Aux termes du Règlement intérieur, chaque administrateur, personne physique ou morale ou représentant permanent, s'engage par ailleurs à détenir un nombre d'actions de la Société correspondant à un montant au moins équivalent à une année de jetons de présence, ces actions pouvant être acquises au moyen desdits jetons de présence.

Sous réserve de ce qui précède, à la connaissance de la Société, il n'existe pour les membres du Conseil d'administration aucune restriction concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société autres que les dispositions législatives ou réglementaires applicables, en matière d'abstention d'intervention sur les titres de la Société dans le cadre de la prévention des manquements et délits d'initiés.

### 4.1.6.4 Prévention des manquements et délits d'initiés

La Société a mis à jour au cours de l'exercice 2016 et début 2017 ses textes et recommandations internes suite à l'évolution du cadre législatif et réglementaire de la prévention des abus de marché avec l'entrée en vigueur le 3 juillet 2016 du Règlement européen 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

Sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Règlement intérieur du Conseil d'administration a ainsi été modifié et un Code de déontologie boursière a été adopté (dernière mise à jour en décembre 2018). Ce Code inclut notamment une description (i) des dispositions légales et réglementaires applicables, (ii) de la définition de l'information privilégiée (iii) des mesures prises par la Société dans le cadre de la prévention des opérations d'initiés, (iv) des obligations incombant aux personnes ayant accès à des informations privilégiées et (v) des sanctions encourues.

Le Code s'applique aux membres du Conseil d'administration, dirigeants et personnes assimilées ainsi que plus généralement aux salariés qui sont susceptibles d'avoir accès à des informations sensibles ou privilégiées.

Il institue un Comité de déontologie boursière, chargé notamment de répondre à toute question liée à l'application du Code de déontologie boursière.

Le Code de déontologie boursière, comme le Règlement intérieur du Conseil d'administration, fait référence au respect de l'interdiction de réaliser toutes opérations sur les titres et les instruments financiers de la Société :

- pendant les 30 jours calendaires précédant la date de diffusion par la Société d'un communiqué de presse d'annonce de ses résultats annuels et semestriels et le jour de ladite diffusion ;
- pendant les 15 jours calendaires précédant la date de diffusion par la Société d'un communiqué de presse d'annonce de ses informations financières trimestrielles et le jour de ladite diffusion ;

- à compter de la détention d'une information privilégiée et jusqu'à ce que l'information perde son caractère privilégié, notamment en étant rendue publique.

### 4.1.6.5 Assiduité et cumul des mandats

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle que chacun des administrateurs doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires. Il doit veiller à assister à toutes les réunions du Conseil d'administration, aux Assemblées générales d'actionnaires et aux réunions des comités dont il fait partie. Les modalités de fixation et de répartition des jetons de présence adoptées par la Société sont conformes aux recommandations du Code AFEP-MEDEF selon lesquelles en particulier la part variable liée à l'assiduité doit être prépondérante.

Il est vérifié qu'aucun administrateur, dont le mandat vient à renouvellement lors de l'Assemblée générale annuelle, n'est en situation de cumul de mandat. Le Règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle qu'en complément des règles légales, les administrateurs se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF qui prévoient :

- pour le dirigeant mandataire social 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. 275 et suivantes). Il ne peut être exclu que le groupe Casino soit amené à privilégier ses propres intérêts par rapport à ceux de la Société. Cependant et en toute hypothèse, l'organisation de la gouvernance, les modalités de conclusion des conventions, le recours à des expertises indépendantes (etc.) sont de nature à garantir que les intérêts de Mercialys ne sont pas affectés.

Messieurs Jacques Dumas, David Lubek (représentant permanent de La Forézienne de Participations) et Michel Savart, administrateurs, exercent des fonctions de direction et/ou sont membres des organes sociaux de l'actionnaire de référence de Mercialys ou des sociétés qui la contrôlent et perçoivent des rémunérations et/ou des jetons de présence à ce titre.

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

Aucune convention de prestations de services n'existe entre la Société et le Président du Conseil d'administration, le Directeur général et la Directrice générale déléguée.

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

Les missions conférées au Comité d'audit, des risques et du développement durable et au Comité des investissements, en particulier au travers de la procédure d'examen préalable des conventions entre parties liées, au sein desquels siège une majorité d'administrateurs indépendants, permettent de prévenir les conflits d'intérêts.

Par ailleurs, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration de la Société.

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

Il n'existe pas de prêt ou garantie accordés ou constitués par la Société en faveur des membres du Conseil d'administration.

À l'exception des contrats liant Casino, Guichard-Perrachon et ses filiales à Mercialys (cf. chapitre 6, p. 275 et suivantes), aucun autre contrat de service ne lie les mandataires à Mercialys.

# 4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux

## 4.2.1 Rémunération et avantages des administrateurs

### 4.2.1.1 Politique de rémunération des administrateurs

Le montant global des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration est fixé par l'Assemblée générale des actionnaires. Les règles de répartition des jetons de présence entre les administrateurs et les membres des Comités, conformes aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, sont fixées par le Conseil d'administration sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations.

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

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

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

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

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

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

Ces règles n'ont pas évolué en 2018.

### 4.2.1.2 Rémunération des administrateurs au titre de 2018

Conformément aux règles de répartitions des jetons de présence, telles que décrites ci-dessus, le montant brut global des jetons de présence versé en janvier 2019, au titre de l'exercice 2018, aux membres du Conseil d'administration et aux membres des Comités spécialisés s'est élevé à 288 841 euros contre 309 098 euros au titre de l'exercice 2017, étant précisé que Monsieur Bruno Servant a renoncé à la perception des jetons de présence en sa qualité de membre du Comité des investissements.

Les tableaux ci-dessous détaillent les jetons de présence versés par la Société en 2017, 2018 et 2019 à chacun des administrateurs et membres des Comités spécialisés (hors Monsieur Éric Le Gentil dont les renseignements sont communiqués au § 4.2.2.1, B, 2, p. 237), étant précisé qu'aucun jeton de présence, ni rémunération n'a été versé par les sociétés qu'elle contrôle et que la Société n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

## Jetons de présence versés en 2017 et 2018 (au titre des exercices 2016 et 2017)

| *(en euros)* | 2017 | 2018 |
|---|---|---|
| Victoire Boissier | 9 493 | 17 600 |
| Bernard Bouloc | 41 200 | 34 701 |
| Anne-Marie de Chalambert | 45 000 | 43 889 |
| Élisabeth Cunin | 24 000 | 25 945 |
| Yves Desjacques | 11 600 | 9 296 |
| Jacques Dumas | 12 500 | 12 500 |
| Antoine Giscard d'Estaing | 13 000 | 13 889 |
| Marie-Christine Levet | 29 000 | 28 889 |
| David Lubek (1) | - | 768 |
| Ingrid Nappi-Choulet | 21 800 | 20 167 |
| Pascale Roque (2) | - | 3 154 |
| Michel Savart | 20 000 | 18 300 |
| Bruno Servant | 30 000 | 30 000 |

*(1) Désigné le 13 novembre 2017 en remplacement de Monsieur Yves Desjacques, en qualité de représentant permanent de la société La Forézienne de Participations.*

*(2) Cooptée le 24 octobre 2017 en remplacement de Monsieur Bernard Bouloc.*

## Jetons de présence versés en 2019 (au titre de l'exercice 2018)

| | Conseil d'administration | | Comités spécialisés | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *(en euros)* | Partie fixe | Partie variable | Partie fixe | Partie variable | Total |
| Stéphanie Bensimon (1) | 2 836 | 4 545 | 2 268 | 3 000 | 12 649 |
| Victoire Boissier | 5 000 | 9 091 | 4 000 | 6 000 | 24 091 |
| Anne-Marie de Chalambert (2) | 1 589 | 2 727 | 4 131 | 10 000 | 18 447 |
| Élisabeth Cunin | 5 000 | 9 091 | 9 000 | 6 000 | 29 091 |
| Dominique Dudan (2) | 3 411 | 6 364 | 8 869 | 7 000 | 25 644 |
| Jacques Dumas | 2 500 | 5 000 | 2 000 | 3 000 | 12 500 |
| Antoine Giscard d'Estaing (3) | 2 500 | 4 000 | 2 000 | 2 750 | 11 250 |
| Marie-Christine Levet (1) | 2 164 | 3 636 | 3 896 | 1 500 | 11 196 |
| David Lubek | 2 500 | 5 000 | 2 000 | 3 000 | 12 500 |
| Ingrid Nappi-Choulet | 5 000 | 8 182 | 4 000 | 6 000 | 23 182 |
| Pascale Roque | 5 000 | 6 364 | 6 836 | 6 000 | 24 200 |
| Michel Savart | 2 500 | 5 000 | 4 000 | 8 500 | 20 000 |
| Generali Vie (4) | 5 000 | 9 091 | - | - | 14 091 |

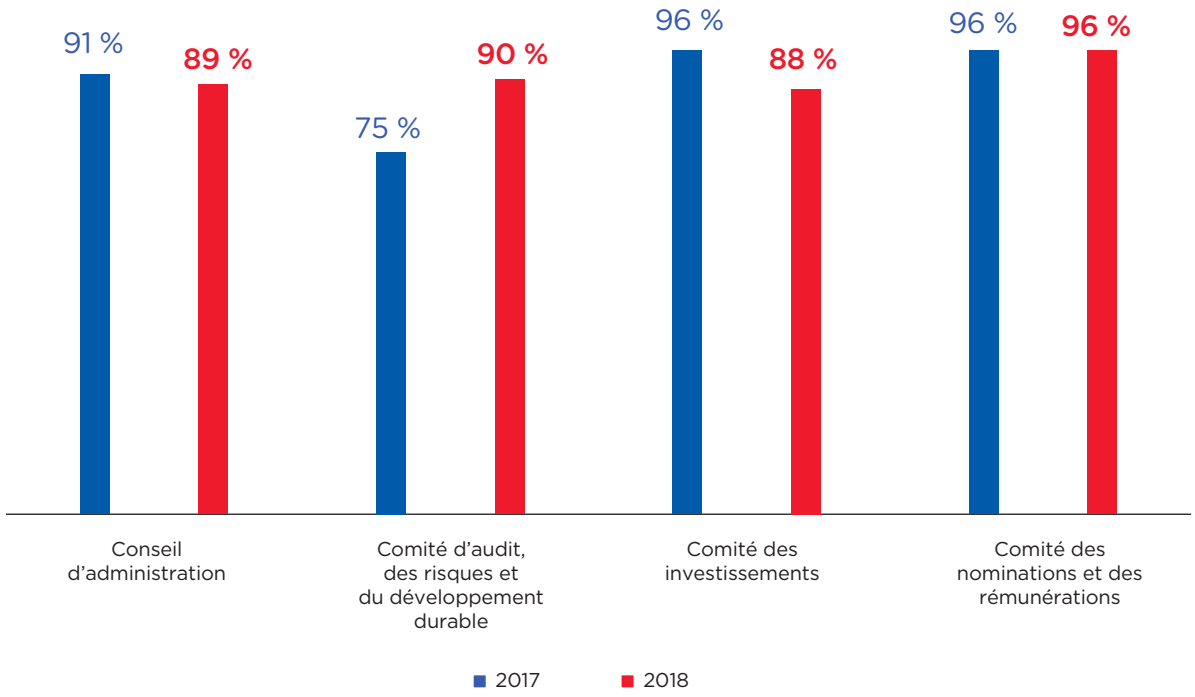
*(1) Démission de Madame Marie-Christine Levet de ses fonctions le 7 juin 2018 / Cooptation de Madame Stéphanie Bensimon le 7 juin 2018.*

*(2) 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.*

*(3) Démission de la société Casino, Guichard-Perrachon de son mandat d'administrateur, représentée par Monsieur Antoine Giscard d'Estaing.*

*(4) Generali Vie perçoit les jetons de présence au titre de l'exercice 2018 en sa qualité d'administrateur, Monsieur Bruno Servant ayant renoncé à la perception de ces jetons de présence en qualité de membre du Comité des investissements.*

TAUX DE PRÉSENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AUX COMITÉS SPÉCIALISÉS




# 4.2.2 Rémunération et avantages des dirigeants et mandataires sociaux

## 4.2.2.1 Rémunération du Président-Directeur général au titre de l'exercice 2018

### A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président-Directeur général en 2018

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2018 au Président-Directeur général au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018 (6e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018 approuvé les principes et les critères de détermination et d'attribution de la rémunération du Président-Directeur général.

Les principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs présentés lors de cette Assemblée générale ordinaire sont ceux du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, benchmark, cohérence, intelligibilité des règles et mesures.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2018 du Président-Directeur général.

#### Rémunération fixe

Fixée à 450 000 euros le 1er mars 2015, la rémunération fixe n'a pas évolué en 2017 et est restée inchangée en 2018.

#### Rémunération variable annuelle

Afin d'ancrer plus fortement la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) au sein des priorités stratégiques, il a été décidé de faire évoluer le mécanisme de rémunération variable 2018, versée en 2019, des mandataires sociaux.

Cette modification consiste en l'intégration d'un objectif RSE quantifiable et la diminution de la part des objectifs managériaux en retirant la mesure du critère social et sociétal de l'évaluation.

La rémunération variable est donc structurée autour de deux types d'objectifs :

1. des objectifs quantitatifs, pondérés à 80 % (vs 70 % au titre de 2017) dont 1 objectif RSE à 10 % ; et

2. les objectifs managériaux, qui sont ramenés à 20 % (vs 30 % en 2017).

Les résultats du benchmark de rémunération réalisé en avril 2017 avec le cabinet Mercer montrent que :

- la rémunération fixe du Président-Directeur général se situe entre le 1er quartile et la médiane du marché ;
- le bonus cible est moins compétitif, se situant en dessous du 1er quartile du marché.

Afin de réduire la différence de niveau par rapport aux pratiques du marché, il a été décidé de faire évoluer la rémunération variable cible du Président-Directeur général et de la porter au niveau du 1er quartile, soit à 70 % vs 50 % au titre de l'exercice 2017.

La rémunération variable peut ainsi représenter 70 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 140 % (vs 100 % en 2017) 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 hors coût de portage du refinancement de la dette 2019 | 0 % | 14 % | 28 % |
| | Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation) | 0 % | 7 % | 14 % |
| | Marge d'EBITDA | 0 % | 7 % | 14 % |
| | Progression des classements RSE : GRESB et EPRA | 0 % | 7 % | 14 % |
| | *Spread* de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC | 0 % | 7 % | 14 % |
| | Vacance financière courante | 0 % | 7 % | 14 % |
| | Loyers annualisés des ouvertures 2018 | 0 % | 7 % | 14 % |
| **Objectifs managériaux (20 % du variable total)** | | 0 % | 14 % | 28 % |
| **TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE** | | **0 %** | **70 %** | **140 %** |

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation 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 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 2018, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 25 avril 2019.

## Rémunération long terme

Il est rappelé que Monsieur Éric Le Gentil bénéficie d'un dispositif de rémunération variable long terme mis en place, après avis du Comité des nominations et des rémunérations, par le Conseil d'administration du 11 mars 2016. Cette rémunération ne lui sera versée qu'à l'issue d'un délai de 3 ans, soit en 2019, sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social) ainsi que sous deux conditions de performance, tel que décrit au sein du § 4.2.2.1, B, 4, p. 238 et 239. En 2017, afin d'associer durablement le Président-Directeur général à la performance de la Société, il a été décidé le principe d'une attribution gratuite d'actions, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce, se substituant au dispositif de rémunération variable long terme attribué précédemment. Ce principe d'attribution gratuite d'actions a été reconduit en 2018.

Ainsi, la possibilité d'attribuer des actions gratuites aux mandataires sociaux n'est possible que si la Société attribue à ses salariés et à au moins 90 % des salariés de ses filiales l'un des avantages suivants :

- des options d'achat et/ou de souscription d'actions ;
- des actions gratuites ;
- la mise en place d'un accord d'intéressement ou un accord de participation dérogatoire. Pour les sociétés qui ont déjà de tels accords, la première attribution autorisée par l'Assemblée générale tenue postérieurement à la loi du 3 décembre 2008 suppose que chacune d'elles (société cotée et filiales concernées) modifie les modalités de calcul de l'un de ces accords, ou verse un supplément d'intéressement ou de participation.

Cette attribution représente un enjeu cible de 75 % de son salaire fixe (soit 337 500 euros) et peut représenter jusqu'à 112,50 % de son salaire fixe (soit 506 250 euros) en cas de surperformance des conditions de performances.

Les actions attribuées gratuitement ne seront définitivement acquises par Monsieur Éric Le Gentil 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 :

- Performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2018, mesurée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour 50 % des actions attribuées :

| **Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice** | **Coefficient multiplicateur** |
|---|---|
| [0 à 20 %] | 150 % |
| ]20 à 40 %] | 125 % |
| ]40 à 50 %] | 100 % |
| ]50 à 60 %] | 75 % |
| ]60 à 80 %] | 50 % |
| ]80 à 100 %] | 0 % |

- Croissance organique des revenus locatifs, y compris commerce éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 25 % de la dotation initiale.

À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous :

| Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance organique des revenus locatifs | Coefficient multiplicateur |
|---|---|
| 2,00 % | 0 % |
| 2,30 % | 100 % |
| 2,60 % ou plus | 150 % |

Le coefficient multiplicateur évoluera de manière linéaire entre les bornes définies.

- Croissance du FFO (hors coût de portage du refinancement de la dette 2019, pour l'exercice 2018) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour les 25 % restants de la dotation initiale.

  À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous :

| Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO | Coefficient multiplicateur |
|---|---|
| 2,00 % | 0 % |
| 3,00 % | 100 % |
| 4,00 % ou plus | 150 % |

Le coefficient multiplicateur évoluera de manière linéaire entre les bornes définies.

Les actions attribuées gratuitement en 2018 ne deviendront la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de 3 ans qui s'achèvera en 2021.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, Monsieur Éric Le Gentil devra obligatoirement conserver 50 % de ses actions au nominatif durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, les autres 50 % devront être conservés jusqu'à la cessation de ses fonctions.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 24.3.3 du Code AFEP-MEDEF, Monsieur Éric Le Gentil prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

### Autres éléments de rémunération

Le Président-Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée à Monsieur Éric Le Gentil à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Président-Directeur général est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Président-Directeur général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé à Monsieur Éric Le Gentil une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

Par ailleurs, le Président-Directeur général perçoit au titre de ses fonctions d'administrateur de la Société un jeton de présence, composé d'une part fixe et d'une part variable déterminée en fonction des présences au Conseil. Il s'est ainsi élevé au titre de 2017 à 50 000 euros.

## B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2018, de Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur général jusqu'au 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, jetons de présence et avantages de toute nature dus à Monsieur Éric Le Gentil, au titre des exercices 2017 et 2018, par Mercialys s'établissent comme suit, étant précisé qu'il ne perçoit aucune rémunération sous forme de jetons de présence ou autres des sociétés contrôlées par Mercialys et que cette dernière n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce :

**Tableau 1 – Position-recommandation AMF n° 2009-16**

| *(en euros)* | Exercice 2018 | Exercice 2017 |
|---|---|---|
| Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 2, ci-après) | 1 205 021 | 1 043 554 |
| 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 | 97 116 |
| **TOTAL** | **1 302 137** | **1 140 670** |

*(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, jetons de présence et avantages de toute nature versés à Monsieur Éric Le Gentil, au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, par la Société, au cours et au titre des exercices 2017 et 2018, s'établissent comme suit :

### Tableau 2 – Position-recommandation AMF n° 2009-16

| | Exercice 2018 | | Exercice 2017 | |
|---|---|---|---|---|
| *(en euros)* | Montants dus [8] | Montants versés [9] | Montants dus [8] | Montants versés [9] |
| Rémunération fixe [1] [2] | 452 755 | 452 755 | 452 191 | 452 191 |
| Rémunération variable annuelle [1] [3] | 504 630[3] | 344 250 | 344 250 | 320 625 |
| Rémunération variable pluriannuelle [1] | 70 313[4] | 184 140[5] | 182 812 | 326 188 |
| Rémunération exceptionnelle [6] | 112 500 | 175 000 | - | 150 000 |
| Jetons de présence | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| Avantages en nature [7] | 14 823 | 14 823 | 14 301 | 14 301 |
| **TOTAL** | **1 205 021** | **1 220 968** | **1 043 554** | **1 313 305** |

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

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

*(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2018, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018, au § 4.2.2.1, A, p. 234, et des précisions sont apportées au tableau paragraphe 3 ci-après, étant précisé que ce montant ne sera versé que sous réserve de l'approbation de la 4e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019.*

*(4) Monsieur Éric Le Gentil percevra la somme de 70 313 euros, sous réserve de l'approbation de la 4e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019, au titre du dispositif de rémunération variable long terme de 2016, selon les modalités et dispositions arrêtées par le Conseil d'administration du 11 mars 2016 (cf. § 4 ci-après).*

*(5) Monsieur Éric Le Gentil a perçu en avril 2018 la somme de 182 812 euros, auquel s'ajoutent 1 328 euros correspondant aux frais bancaires dans le cadre du réinvestissement de cette somme en actions, soit un montant de 184 140 euros.*

*(6) cf. § 5 ci-après.*

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

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

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

Il est précisé que la rémunération totale versée en 2018 au Président-Directeur général est en baisse de 7 % comparée à celle qui lui a été versée en 2017.

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

## 3. Rémunération variable annuelle

La rémunération variable, au titre de l'exercice 2018, de Monsieur Éric Le Gentil a été déterminée par le Conseil d'administration du 13 février 2019, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, selon l'application des critères figurant dans le tableau suivant :

| | | | Minimum | Cible | Maximum | Réel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Objectifs quantitatifs Mercialys (80 % du variable total)** | Croissance du FFO hors coût de portage du refinancement de la dette 2019 | En % de la rémunération fixe | 0 % | 14 % | 28 % | 28 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *3,0 %* | | *4,5 %* |
| | Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation) | En % de la rémunération fixe | 0 % | 7 % | 14 % | 11,69 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *2,3 %* | | *2,5 %* |
| | Marge d'EBITDA | En % de la rémunération fixe | 0 % | 7 % | 14 % | 4,20 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *84,5 %* | | *84,3 %* |
| | Progression des classements RSE : GRESB et EPRA | En % de la rémunération fixe | 0 % | 7 % | 14 % | 12,25 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *Maintien des statuts* | | *Maintien + score GRESB à 87 %* |
| | *Spread* de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC | En % de la rémunération fixe | 0 % | 7 % | 14 % | 14 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *250 bps* | | *310 bps* |
| | Vacance financière courante | En % de la rémunération fixe | 0 % | 7 % | 14 % | 0 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *2,4 %* | | *2,5 %* |
| | Loyers annualisés des ouvertures 2018 | En % de la rémunération fixe | 0 % | 7 % | 14 % | 14 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *4,9 M€* | | *5,4 M€* |
| **Objectifs managériaux (20 % du variable total)** | | En % de la rémunération fixe | 0 % | 14 % | 28 % | 28 % |
| **TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE** | | | **0 %** | **70 %** | **140 %** | **112,14 %** |

Cette rémunération ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 4e résolution proposée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 25 avril 2019 (cf. chapitre 8, p. 314).

## 4. Rémunération variable long terme – Obligation de conservation d'actions Mercialys

Monsieur Éric Le Gentil est 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, les dispositifs mis en place par les Conseils d'administration des 11 mars 2014 et 23 mars 2015 ayant pris fin respectivement en 2017 et 2018.

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).

Ces rémunérations variables long terme ne sont versées qu'à l'issue d'un délai de trois ans sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social) ainsi que sous les deux conditions de performance suivantes, appréciées annuellement sur trois années consécutives, chacune d'entre elles s'appliquant à la moitié de l'intéressement cible :

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

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

**Rémunération variable long terme du 11 mars 2016**

| | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Performance absolue du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus | | | |
| TSR Mercialys annuel | 5,2 % | 2,19 % | -24,74 % |
| Coefficient multiplicateur | 0 % | 0 % | 0 % |
| Performance relative du cours de l'action Mercialys, dividendes inclus, par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone | | | |
| Classement de Mercialys | 16e | 39e | 40e |
| Positionnement en percentile | 33e | 86e | 97e |
| Coefficient multiplicateur | 125 % | 0 % | 0 % |
| Performance globale | 62,5 % | 0 % | 0 % |
| **Montant acquis (versement effectué en 2019 sous condition de présence)** | **70 313 €** | **0 €** | **0 €** |

Monsieur Éric Le Gentil est tenu de réinvestir 50 % de la rémunération ainsi acquise, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximum, et de conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de son mandat. Cette rémunération est due en tout état de cause.

## 5. Rémunération exceptionnelle

Le Conseil d'administration du 10 février 2016, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé, afin de reconnaître l'implication de Monsieur Éric Le Gentil dans le dépassement des objectifs fixés pour l'année 2015, notamment (i) au niveau des investissements, de l'acquisition de dix grandes surfaces alimentaires (GSA) et de cinq sites à transformer acquis auprès de Monoprix, (ii) de trois opérations de cessions réalisées avec un investisseur dans le cadre de l'allocation d'actifs et de la préservation du profil financier, (iii) de la signature de transactions globales avec des enseignes internationales et des enseignes nouvelles et innovantes sur la partie commerciale, (iv) sur le plan marketing, la refonte complète du concept intérieur et extérieur, le déploiement accéléré sur les façades et la création d'une nouvelle identité corporate, de lui accorder une prime exceptionnelle de 350 000 euros, versée en numéraire pour moitié en février 2016 et pour moitié en février 2018 sous condition de présence en qualité de mandataire social.

Par ailleurs, 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 qui sera 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 ne sera versée que sous réserve de l'approbation des résolutions 8 et 10 présentées à l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019 (cf. chapitre 8, p. 318 et 319).

## 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 2018.

Conformément à l'autorisation conférée par la 26e résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2017, autorisant l'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux, Monsieur Éric Le Gentil a bénéficié de deux attributions gratuites d'actions selon les critères et modalités suivantes :

### Tableau 6 – Position-recommandation AMF n° 2009-16

| | Actions gratuites attribuées à Monsieur Éric Le Gentil | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| N° et date du plan | Nombre d'actions attribuées durant l'exercice | Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés | Date d'acquisition | Date de disponibilité (2) (5) | Conditions de performance (3) (6) |
| Plan 24, du 27/04/2017 | 19 269 (1) | 97 116 € | 27/04/2020 | 28/04/2022 | OUI |
| Plan 27, du 26/04/2018 | 21 673 (4) | 171 433 € | 26/04/2021 | 27/04/2023 | OUI |
| **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) du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance : la performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) mesurée en moyenne annuelle entre le 1er janvier 2017 et le 31 janvier 2019 pour 25 % de la dotation initiale et la performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2017, mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 75 % de la dotation initiale.*

*(4) En 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) 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.*

*(6) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 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; la croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Ephémère, 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; 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.*

Par ailleurs, aucune action n'est devenue disponible au cours de l'exercice 2018.

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

### Tableau 11 – Position-recommandation AMF n° 2009-16

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

*(1) Conformément aux dispositions du Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF, Monsieur Éric Le Gentil, Président-Directeur général, n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein du groupe Mercialys.*

*(2) Monsieur Éric Le Gentil ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.*

*(3) Monsieur Éric Le Gentil est susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence qui s'appliquerait pendant une période 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 en sa qualité de Président du Conseil. Cette clause met fin à la précédente en sa qualité de Directeur général. Le paiement de cette clause sera échelonné pendant sa durée.*

À noter que l'ensemble des tableaux AMF (Position-recommandation n° 2009-16) ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables s'agissant de Monsieur Éric Le Gentil, à savoir :

- le tableau 3, relatif aux jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants ;
- le tableau 4, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe ;
- le tableau 5, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social ;
- le tableau 7, relatif aux actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social ;
- le tableau 8, relatif à l'historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions ;
- le tableau 9, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers ;
- le tableau 10, relatif à l'historique des attributions gratuites d'actions.

## 4.2.2.2 Politique de rémunération 2019 du Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif

### Rapport du Conseil d'administration sur les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2019

***(12e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 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, doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 13 février 2019 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 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 et la Direction générale.

La rémunération du Président du Conseil d'administration est ainsi composée d'une rémunération fixe ainsi que des jetons de présence en qualité d'administrateur et pour sa participation au Comité des investissements et au Comité des nominations et des rémunérations :

- rémunération fixe annuelle : 225 000 euros ;
- jetons de présence : selon les règles en vigueur dans la Société.

Cette rémunération est due à compter du 13 février 2019.

Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou en titres.

Le Président du Conseil d'administration est également susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence qui s'appliquerait pendant une période 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 en sa qualité de Président du Conseil. 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 pourra lui être versée au-delà de 65 ans. Le paiement de cette clause serait échelonné pendant sa durée.

Cette clause met fin à la précédente clause qui liait Monsieur Éric Le Gentil en sa qualité de Directeur général.

## 4.2.2.3 Rémunération du Directeur général délégué au titre de l'exercice 2018

### A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Directeur général délégué en 2018

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2018 au Directeur général délégué au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018 (7e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018 approuvé les principes et les critères de détermination et d'attribution de la rémunération du Directeur général délégué.

Les principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs présentés lors de cette Assemblée générale ordinaire sont ceux du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, benchmark, cohérence, intelligibilité des règles et mesures.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2018 du Directeur général délégué.

#### Rémunération fixe

La rémunération fixe annuelle du Directeur général délégué a été fixée, lors de sa nomination le 30 août 2016, à 270 000 euros à compter du 1er septembre 2016 sur la base d'un benchmark réalisé par un cabinet spécialisé. Lors du Comité des nominations et des rémunérations du 30 août 2016, il a été acté que la rémunération du Directeur général délégué avait vocation à évoluer dans le temps en fonction de la réussite constatée de sa prise de fonction. Compte tenu de la réussite constatée de sa prise de fonction, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 février 2017, suivant l'avis du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé de porter sa rémunération fixe à 300 000 euros à effet du 1er mars 2017, soit une hausse de 11 %. Ce montant est resté inchangé en 2018.

La rémunération fixe et variable annuelle du Directeur général délégué est répartie à deux tiers pour Mercialys et un tiers pour Mercialys Gestion, filiale à 100 % de Mercialys, compte tenu de son maintien dans ses fonctions salariées de Directeur en charge de l'exploitation, de la commercialisation et du marketing au sein de Mercialys Gestion.

#### Rémunération variable annuelle

Afin d'ancrer plus fortement la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) au sein des priorités stratégiques, il a été décidé de faire évoluer le mécanisme de rémunération variable 2018, versée en 2019, des mandataires sociaux.

Cette modification consiste en l'intégration d'un objectif RSE quantifiable et la diminution de la part des objectifs managériaux en retirant la mesure du critère social et sociétal de l'évaluation.

La rémunération variable est donc structurée autour de deux types d'objectifs :

1. des objectifs quantitatifs, pondérés à 80 % (vs 70 % au titre de 2017) dont 1 objectif RSE à 10 % ; et

2. des objectifs managériaux, qui sont ramenés à 20 % (vs 30 % en 2017).

La rémunération variable du Directeur général délégué peut représenter 40 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés, et peut atteindre jusqu'à 80 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs.

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 hors coût de portage du refinancement de la dette 2019 | 0 % | 4 % | 8 % |
| | Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation) | 0 % | 4 % | 8 % |
| | Marge d'EBITDA | 0 % | 4 % | 8 % |
| | Progression des classements RSE : GRESB et EPRA | 0 % | 4 % | 8 % |
| | *Spread* de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC | 0 % | 4 % | 8 % |
| | Vacance financière courante | 0 % | 4 % | 8 % |
| | Loyers annualisés des ouvertures 2018 | 0 % | 4 % | 8 % |
| | Nombre de clients qualifiés dans les bases de données Mercialys | 0 % | 4 % | 8 % |
| **Objectifs managériaux (20 % du variable total)** | | 0 % | 8 % | 16 % |
| **TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE** | | **0 %** | **40 %** | **80 %** |

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation 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 2018, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 25 avril 2019.

## Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Directeur général délégué à la performance actionnariale de la société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L.225-197-6 du Code de commerce (tel que rappelé ci-avant pour le Président-Directeur général), le principe d'une attribution gratuite d'actions.

Cette attribution représente un enjeu cible de 50 % du salaire fixe (soit 150 000 euros) et peut représenter jusqu'à 75 % de son salaire fixe (soit 225 000 euros) en cas de surperformance des conditions de performances.

Les actions attribuées gratuitement ne seront définitivement acquises par le Directeur général délégué qu'au terme d'une période d'acquisition de 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 :

- Performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2018, mesurée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour 50 % des actions attribuées :

| Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice | Coefficient multiplicateur |
|---|---|
| [0 à 20 %] | 150 % |
| ]20 à 40 %] | 125 % |
| ]40 à 50 %] | 100 % |
| ]50 à 60 %] | 75 % |
| ]60 à 80 %] | 50 % |
| ]80 à 100 %] | 0 % |

- Croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Ephémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 25 % de la dotation initiale.

  À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous :

| Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance organique des revenus locatifs | Coefficient multiplicateur |
|---|---|
| 2,00 % | 0 % |
| 2,30 % | 100 % |
| 2,60 % ou plus | 150 % |

Le coefficient multiplicateur évoluera de manière linéaire entre les bornes définies.

- Croissance du FFO (hors coût de portage du refinancement de la dette 2019, pour l'exercice 2018) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour les 25 % restants de la dotation initiale.

  À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé selon la moyenne obtenue, au regard de la grille présentée ci-dessous :

| Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO | Coefficient multiplicateur |
|---|---|
| 2,00 % | 0 % |
| 3,00 % | 100 % |
| 4,00 % ou plus | 150 % |

  Le coefficient multiplicateur évoluera de manière linéaire entre les bornes définies.

Les actions attribuées gratuitement en 2018 ne deviendront la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans qui s'achèvera en 2021.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, Monsieur Vincent Ravat devra obligatoirement conserver 50 % de ses actions au nominatif durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, les autres 50 % devront être conservés jusqu'à la cessation de ses fonctions.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 24.3.3 du Code AFEP-MEDEF, Monsieur Vincent Ravat prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Par ailleurs, il est rappelé que Monsieur Vincent Ravat bénéficie de plans d'actions gratuites qui lui ont été attribuées en tant que salarié de Mercialys Gestion, avant sa nomination en qualité de Directeur général délégué.

### Autres éléments de rémunération

Le Directeur général délégué ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature à l'exception d'une voiture de fonction.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Directeur général délégué à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Directeur général délégué est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général délégué serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général délégué une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

## B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2018, de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général délégué jusqu'au 13 février 2019

Monsieur Vincent Ravat, Directeur général délégué, exerce également les fonctions de Directeur en charge de l'exploitation, de la commercialisation et du marketing de Mercialys Gestion, contrôlée par Mercialys, et en est à ce titre salarié. La rémunération fixe et variable de Monsieur Vincent Ravat est répartie à deux tiers pour Mercialys et un tiers pour Mercialys Gestion.

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

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature dus à Monsieur Vincent Ravat, au titre de l'exercice 2018, par Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle s'établissent comme suit. Il est rappelé que la société Mercialys n'est pas contrôlée au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce :

**Tableau 1 – Position-recommandation AMF n° 2009-16**

| *(en euros)* | Exercice 2018 | Exercice 2017 |
|---|---|---|
| Rémunérations dues au titre de l'exercice (cf. § 2, ci-après) | 584 043 | 486 149 |
| 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) | 119 360 | 43 163 |
| **TOTAL** | **703 403** | **529 312** |

*(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. § 5 ci-après).*

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

Les rémunérations, jetons de présence et avantages de toute nature versés à Monsieur Vincent Ravat, au titre de ses fonctions de Directeur général délégué, par la Société, au cours et au titre de l'exercice 2018, s'établissent comme suit :

### Tableau 2 – Position-recommandation AMF n° 2009-16

| | Exercice 2018 | | Exercice 2017 | |
|---|---|---|---|---|
| *(en euros)* | Montants dus [7] | Montants versés [8] | Montants dus [7] | Montants versés [8] |
| Rémunérations fixes [1] [2] | 200 404 | 200 404 | 197 233 | 194 156 |
| Rémunération variable annuelle [1] [3] | 124 960 [3] | 115 200 | 115 200 | 33 240 |
| Rémunération variable pluriannuelle [1] [4] | - | - | - | - |
| Rémunération exceptionnelle [5] | 75 000 | - | - | 33 340 |
| Jetons de présence | - | - | - | - |
| Avantages en nature [6] | 13 347 | 13 347 | 9 569 | 9 569 |
| **TOTAL** | **413 711** | **328 951** | **322 002** | **270 305** |

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

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

*(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2018, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018, au § 4.2.2.3, A, p. 241 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 25 avril 2019.*

*(4) Monsieur Vincent Ravat 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) Intégralité des rémunérations versées au cours de l'exercice.*

Par ailleurs, Monsieur Vincent Ravat exerce également les 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 2018 sont les suivants :

### Tableau 2 – Position-recommandation n° 2009-16

| | Exercice 2018 | | Exercice 2017 | |
|---|---|---|---|---|
| *(en euros)* | Montants dus [7] | Montants versés [8] | Montants dus [7] | Montants versés [8] |
| Rémunérations fixes [1] [2] | 102 193 | 102 193 | 102 779 | 101 277 |
| Rémunération variable annuelle [1] [3] | 62 480 [3] | 57 600 | 57 600 | 16 620 |
| Rémunération variable pluriannuelle [1] [4] | - | - | - | - |
| Rémunération exceptionnelle [5] | - | 25 000 | - | 34 160 |
| Jetons de présence | - | - | - | - |
| Avantages en nature [6] | 5 659 | 5 659 | 3 768 | 3 768 |
| **TOTAL** | **170 332** | **190 452** | **164 147** | **155 825** |

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

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

*(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au § 4.2.2.3, A, p. 241 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 25 avril 2019.*

*(4) Monsieur Vincent Ravat 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, et voiture de fonction.*

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

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

## 3. Rémunération variable annuelle

La rémunération variable au titre de l'exercice 2018 de Monsieur Vincent Ravat a été déterminée par le Conseil d'administration du 13 février 2019, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, selon l'application des critères figurant dans le tableau suivant :

| | | | Minimum | Cible | Maximum | Réel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Objectifs quantitatifs Mercialys (80 % du variable total)** | Croissance du FFO hors coût de portage du refinancement de la dette 2019 | En % de la rémunération fixe | 0 % | 4 % | 8 % | 8 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *3,0 %* | | *4,5 %* |
| | Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation) | En % de la rémunération fixe | 0 % | 4 % | 8 % | 6,68 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *2,3 %* | | *2,5 %* |
| | Marge d'EBITDA | En % de la rémunération fixe | 0 % | 4 % | 8 % | 2,40 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *84,5 %* | | *84,3 %* |
| | Progression des classements RSE : GRESB et EPRA | En % de la rémunération fixe | 0 % | 4 % | 8 % | 7 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *Maintien des statuts* | | *Maintien + score GRESB à 87 %* |
| | *Spread* de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC | En % de la rémunération fixe | 0 % | 4 % | 8 % | 8 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *250 bps* | | *310 bps* |
| | Vacance financière courante | En % de la rémunération fixe | 0 % | 4 % | 8 % | 0 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *2,4 %* | | *2,5 %* |
| | Loyers annualisés des ouvertures 2018 | En % de la rémunération fixe | 0 % | 4 % | 8 % | 8 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *4,9 M€* | | *5,4 M€* |
| | Nombre de clients qualifiés dans les bases de données Mercialys | En % de la rémunération fixe | 0 % | 4 % | 8 % | 8 % |
| | | *Valeur de l'indicateur* | | *600 000* | | *715 279* |
| **Objectifs managériaux (20 % du variable total)** | | En % de la rémunération fixe | 0 % | 8 % | 16 % | 14,40 % |
| **TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE** | | | **0 %** | **40 %** | **80 %** | **62,48 %** |

Cette rémunération ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 5e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 25 avril 2019 (cf. chapitre 8, p. 315).

## 4. Rémunération exceptionnelle

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

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

En février 2018, Monsieur Vincent Ravat a perçu la somme de 25 000 euros par la société Mercialys Gestion, au titre des opérations immobilières réalisées en 2015, rémunération mise en place début 2016, en sa qualité de Directeur en charge de l'exploitation, de la commercialisation et du marketing.

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 qui sera 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 ne sera versée que sous réserve de l'approbation des résolutions 9 et 11 présentées à l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019 (cf. chapitre 8, p. 318 et 319).

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

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée à Monsieur Vincent Ravat par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle en 2018.

Il est toutefois précisé que Monsieur Vincent Ravat a bénéficié, en 2014 et 2016, de plans d'attribution gratuite d'actions, attributions intervenues dans le cadre de ses fonctions salariées et avant sa nomination en qualité de Directeur général délégué (cf. chapitre 7, § 7.2.5.3, p. 305 et suivantes).

Conformément à l'autorisation conférée par la 26e résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2017, autorisant l'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux, Monsieur Vincent Ravat a bénéficié de deux attributions gratuites d'actions selon les critères et modalités suivantes :

### Tableau 6 – Position-recommandation AMF n° 2009-16

| | Actions gratuites attribuées à Monsieur Vincent Ravat | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| N° et date du plan | Nombre d'actions attribuées durant l'exercice | Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés | Date d'acquisition | Date de disponibilité (2) (5) | Conditions de performance (3)(6) |
| Plan 24, du 27/04/2017 | 8 564 (1) | 43 163 € | 27/04/2020 | 28/04/2022 | OUI |
| Plan 27, du 26/04/2018 | 9 633 (4) | 76 197 € | 26/04/2021 | 27/04/2023 | OUI |
| **TOTAL** | **18 197** | **119 360 €** | | | |

*(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) du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance : la performance absolue du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) mesurée en moyenne annuelle entre le 1er janvier 2017 et le 31 janvier 2019 pour 25 % de la dotation initiale et la performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2017, mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 75 % de la dotation initiale.*

*(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) 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.*

*(6) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 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 initial; la croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Ephémère, 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; 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.*

Par ailleurs, aucune action n'est devenue disponible au cours de l'exercice 2018.

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

**Tableau 11 – Position-recommandation AMF n° 2009-16**

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

*(1) Monsieur Vincent Ravat est titulaire d'un contrat de travail au sein de Mercialys Gestion. Il exerce les fonctions de Directeur en charge de l'exploitation, de la commercialisation et du marketing.*

*(2) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance en vigueur en au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.*

*(3) Monsieur Vincent Ravat est susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette indemnité ferait l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée. Cette nouvelle clause de non-concurrence met fin à la précédente en sa qualité de Directeur général délégué*

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en page 240, les tableaux AMF (Position-recommandation n° 2009-16) ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables s'agissant de Monsieur Vincent Ravat.

En application des dispositions de l'article L.225-100, II, du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019 est appelée à approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur au Président-Directeur général, et au Directeur général délégué en raison de leur mandat au titre de l'exercice 2018. Ces éléments sont détaillés et commentésdans le tableau figurant au chapitre 8, annexes 1 et 2, p. 341 et suivantes.

## 4.2.2.4 Politique de rémunération 2019 du Directeur général et de la Directrice générale déléguée

### Rapport du Conseil d'administration sur les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2019

***(13e et 14e résolutions de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 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 et à la Directrice générale déléguée au titre de leur mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni, les 13 février 2019 et 5 mars 2019, 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 et de la Directrice générale déléguée pour 2019.

#### I. Principes

Le Conseil d'administration se réfère aux principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, benchmark, cohérence, intelligibilité des règles et mesures.

Conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration délibère hors la présence des intéressés.

Le Conseil d'administration veille à ce que la politique de rémunération soit alignée avec l'intérêt social de l'entreprise et l'intérêt des actionnaires et des parties prenantes. Les indicateurs de performance choisis pour la rémunération variable doivent être en lien avec la stratégie de Mercialys.

#### II. Éléments de rémunération du Directeur général

##### 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 est due à compter du 13 février 2019.

Monsieur Vincent Ravat ne sera plus lié par un contrat de travail avec Mercialys Gestion, lequel prendra 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 est proposé de maintenir le mécanisme de rémunération variable mis en place en 2018 qui a intégré un objectif RSE.

La rémunération variable serait 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 % (vs 40 % en 2018 en sa qualité de Directeur général délégué) de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et pouvant 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.

Elle est déterminée sur la base de la réalisation d'objectifs quantitatifs, à concurrence de 80 %, et sur des objectifs managériaux, à concurrence de 20 %.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établiraient comme suit :

| | | % de la rémunération fixe | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Minimum | Cible | Maximum |
| **Objectifs quantitatifs Mercialys (80 % du variable total)** | Croissance du FFO | 0 % | 17,5 % | 35 % |
| | Croissance organique hors indexation | 0 % | 10,5 % | 21 % |
| | Marge d'EBITDA | 0 % | 10,5 % | 21 % |
| | 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 % | 14 % |
| | *Spread* de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC | 0 % | 3,5 % | 7 % |
| | Rachat et refinancement partiel de la souche obligataire 2023 pour allongement de la duration (sans impact de coût de portage) | 0 % | 7 % | 14 % |
| **Objectifs managériaux (20 % du variable total)** | | 0 % | 14 % | 28 % |
| **TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE** | | **0 %** | **70 %** | **140 %** |

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation serait préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2019, 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 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.

Ainsi, 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 désormais un enjeu cible de 75 % du salaire fixe (soit 270 000 euros) et pourrait représenter jusqu'à 112,5 % de son salaire fixe (soit 405 000 euros) en cas de surperformance des conditions de performances.

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 :

- 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 % des actions attribuées :

| Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice | Coefficient multiplicateur |
|---|---|
| [0 à 20 %] | 150 % |
| ]20 à 40 %] | 125 % |
| ]40 à 50 %] | 100 % |
| ]50 à 60 %] | 75 % |
| ]60 à 80 %] | 50 % |
| ]80 à 100 %] | 0 % |

  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 au cours de la période.

- Croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Ephémère, 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 :

| Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance organique des revenus locatifs | Coefficient multiplicateur |
|---|---|
| 2,00 % | 0 % |
| 2,30 % | 100 % |
| 2,60 % ou plus | 150 % |

  Le coefficient multiplicateur évoluerait de manière linéaire entre les bornes définies.

- Croissance du FFO 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 :

| Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO | Coefficient multiplicateur |
|---|---|
| 2,00 % | 0 % |
| 3,00 % | 100 % |
| 4,00 % ou plus | 150 % |

Le coefficient multiplicateur évoluerait de manière linéaire entre les bornes définies.

Le nombre d'actions définitivement acquises sur la base des différents critères de performance sera, le cas échéant, arrondi à l'unité supérieure dans la limite de 150 % de la dotation individuelle initiale.

Les actions attribuées gratuitement en 2019 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans qui s'achèverait en 2022.

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 deux 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 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 délégué 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 qui liait Monsieur Vincent Ravat en sa qualité de Directeur général délégué.

## III. Éléments de rémunération de la Directrice générale déléguée

### Rémunération fixe

Suite à sa nomination le 13 février 2019, il a été décidé de fixer la rémunération fixe de la Directrice générale déléguée, conformément aux études de benchmark réalisées, 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. A ce titre, sa rémunération fixe et variable annuelle sera 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 est proposé de maintenir le mécanisme de rémunération variable mis en place en 2018 qui a intégré un objectif RSE.

La rémunération variable serait 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 pourrait représenter 40 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et pourrait atteindre jusqu'à 80 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établiraient comme suit :

| | | % de la rémunération fixe | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Minimum | Cible | Maximum |
| **Objectifs quantitatifs Mercialys (80 % du variable total)** | Croissance du FFO | 0 % | 6 % | 12 % |
| | Croissance organique hors indexation | 0 % | 4 % | 8 % |
| | Marge d'EBITDA | 0 % | 6 % | 12 % |
| | Réduction des émissions (scope 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 % | 8 % |
| | Cessions d'actifs sur l'exercice | 0 % | 4 % | 8 % |
| | Hausse de la couverture de la dette à budget maximum (500 000 euros) | 0 % | 4 % | 8 % |
| | Rachat et refinancement partiel de la souche obligataire 2023 pour allongement de la duration (sans impact de coût de portage) | 0 % | 4 % | 8 % |
| **Objectifs managériaux (20 % du variable total)** | | 0 % | 8 % | 16 % |
| **TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE** | | **0 %** | **40 %** | **80 %** |

Pour chaque critère quantitatif, un seuil minimum de réalisation serait préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2019, 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 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 ci-avant 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 % de son salaire fixe (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 :

- 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 % des actions attribuées :

| Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice | Coefficient multiplicateur |
|---|---|
| [0 à 20 %] | 150 % |
| ]20 à 40 %] | 125 % |
| ]40 à 50 %] | 100 % |
| ]50 à 60 %] | 75 % |
| ]60 à 80 %] | 50 % |
| ]80 à 100 %] | 0 % |

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 au cours de la période.

- Croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Ephémère, 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:

| Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance organique des revenus locatifs | Coefficient multiplicateur |
|---|---|
| 2,00 % | 0 % |
| 2,30 % | 100 % |
| 2,60 % ou plus | 150 % |

  Le coefficient multiplicateur évoluerait de manière linéaire entre les bornes définies.

- Croissance du FFO 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:

| Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO | Coefficient multiplicateur |
|---|---|
| 2,00 % | 0 % |
| 3,00 % | 100 % |
| 4,00 % ou plus | 150 % |

Le coefficient multiplicateur évoluerait de manière linéaire entre les bornes définies.

Le nombre d'actions définitivement acquises sur la base des différents critères de performance sera, le cas échéant, arrondi à l'unité supérieure dans la limite de 150% de la dotation individuelle initiale.

Les actions attribuées gratuitement en 2019 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois 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 deux 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 Elizabeth 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.


1 863 M€
Dette tirée
1,8 %
Coût moyen
de la dette tirée
40,8 %
LTV hors droits

5

# Facteurs de risques


**5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques 254**

5.1.1 Organes et instances de contrôle interne et gestion des risques 254

5.1.2 Principes généraux de contrôle interne et de gestion des risques 256

**5.2 Contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée 258**

5.2.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière 258

5.2.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée 259

**5.3 Description et gestion des risques 260**

5.3.1 Identification et classement des risques 260

5.3.2 Synthèse des risques prioritaires 261

**5.4 Relations avec le groupe Casino 268**

5.4.1 Risques liés aux accords conclus avec le groupe Casino 268

5.4.2 Risques liés à l'actionnaire de référence 268

**5.5 Assurances et risques juridiques 269**

5.5.1 Assurances et couverture des risques 269

5.5.2 Risques juridiques 270

**5.6 Déclaration de performance extra-financière et dispositif sur le changement climatique 272**

5.6.1 Conformité à la Directive Européenne sur le reporting extra-financier et Déclaration de performance extra-financière (DPEF) 272

5.6.2 Dispositif de lutte contre le changement climatique 272

**5.7 Dispositif de lutte contre le risque de corruption 273**

# 5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

Les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques de Mercialys, décrits dans ce chapitre, ont été élaborés à partir du cadre de référence de l'AMF (Autorité des marchés financiers). Les principales *due diligences* ayant sous-tendu la rédaction des paragraphes suivants ont consisté en une circularisation des questionnaires de l'AMF et des questionnaires ou entretiens internes visant à recenser les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Ces dispositifs constituent un cadre organisationnel définissant : 1/les acteurs, les rôles et responsabilités ; 2/un processus de gestion des risques fondé sur leur identification, leur analyse et leur traitement, et 3/un pilotage en continu de ce dispositif.

Ils s'appuient, notamment, sur une organisation spécifique et dédiée à la gestion des risques *via* la mise en place d'un Comité de prévention des risques en 2016, la diffusion en interne des procédures, documentations et modes opératoires jugés comme étant des axes d'amélioration, et une surveillance permanente *via* une évaluation (en fonction de l'occurrence et de l'impact) des risques, conduisant à la mise à jour régulière de la cartographie afférente.

Ces dispositifs font partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique du groupe Mercialys, et visent à prémunir Mercialys contre 10 familles de risques identifiés, lui assurant un développement encadré et pérenne.

## 5.1.1 Organes et instances de contrôle interne et gestion des risques

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys, tels qu'ils sont décrits dans le présent chapitre, sont ceux applicables à la société Mercialys et à ses filiales contrôlées au sens du Code de commerce, en application du cadre de référence de l'AMF. Comme le précise ce dernier, les dispositifs sont adaptés aux caractéristiques propres de chacune des sociétés et aux relations entre la société mère et les filiales.

### 5.1.1.1 Comité d'audit, des risques et du développement durable

La Direction générale, au travers de son Comité de direction, a la charge de définir, concevoir et mettre en œuvre les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Conseil d'administration de la société Mercialys prend pour sa part connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Il existe pour ce faire un Comité d'audit, des risques et du développement durable, chargé de vérifier que la Société est dotée de moyens structurés et adaptés, de manière à identifier, détecter et prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion de ses affaires. Ce comité remplit ainsi, entre autres, un rôle de surveillance attentive et régulière des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.

Dans ce cadre, il exprime des observations et des recommandations sur les travaux d'audit, mettant en œuvre ou faisant réaliser les analyses et investigations qui lui semblent opportunes sur toutes questions de gestion des risques ou de contrôle interne.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a notamment un rôle de suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans l'entreprise. Une « charte du Comité d'audit, des risques et du développement durable » détaille et encadre ses attributions.

Les détails sur la composition, les attributions et les réalisations du Comité d'audit, des risques et du développement durable peuvent être consultés au chapitre 4, § 4.1.4.1, p. 225 et 226.

### 5.1.1.2 Comité de prévention des risques

Un Comité de prévention des risques a été mis en place en 2016 afin de répondre notamment à une exigence accrue de surveillance des risques de la part des régulateurs mais aussi afin de sécuriser les processus sur lesquels Mercialys s'appuie au niveau opérationnel et financier et ainsi offrir une visibilité accrue sur le traitement des risques.

Ce Comité a pour mission principale d'assurer la gestion du dispositif de maîtrise des risques *via* une cartographie. Les fonctions dédiées sont essentiellement d'identifier les risques portés par Mercialys, de recenser et évaluer les procédures existantes, de mettre en place un plan permettant de compléter ou optimiser le traitement des risques et d'organiser le contrôle de la bonne mise en application des procédures.

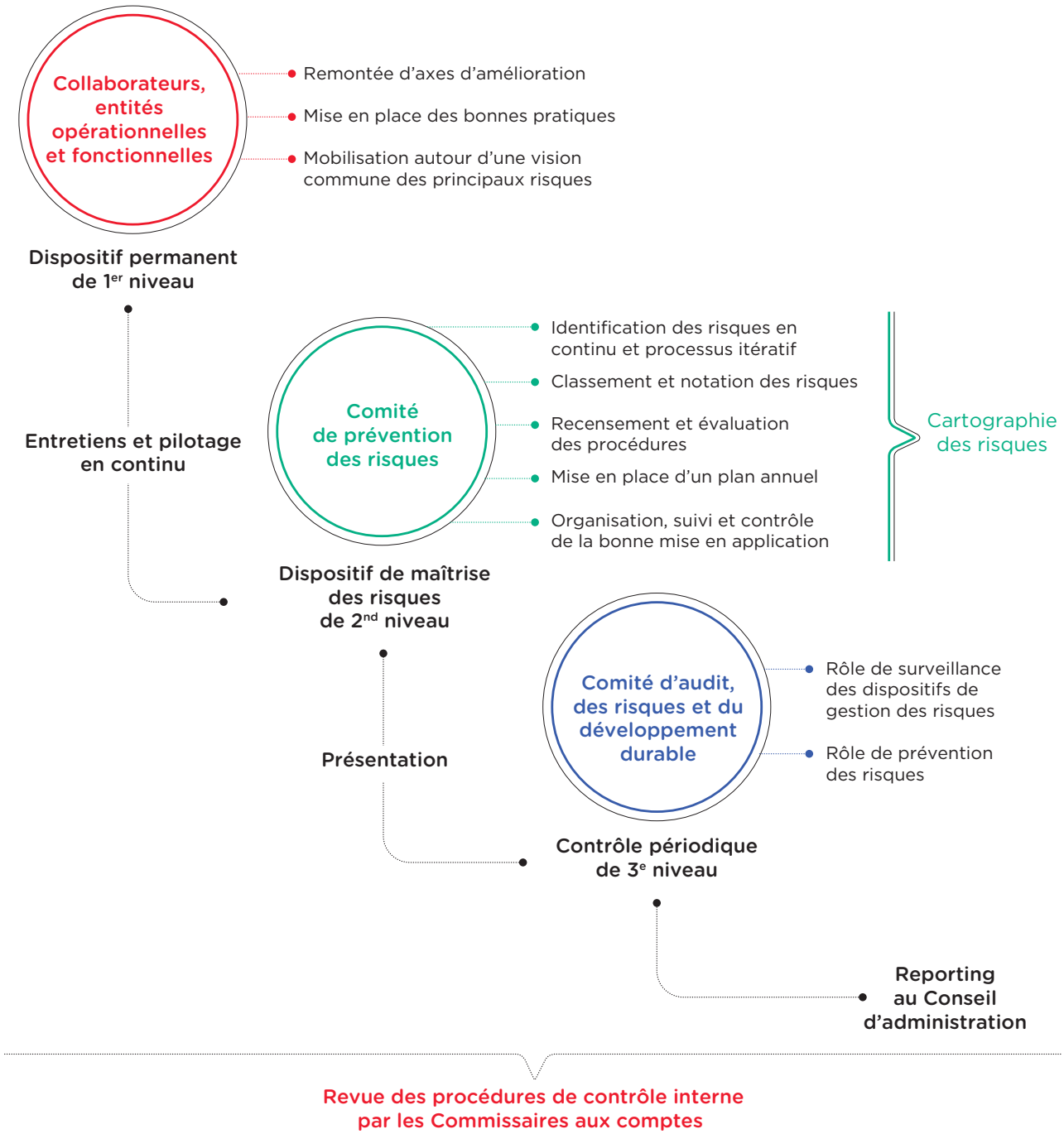
Ce Comité est composé du Directeur général, de la Directrice générale déléguée et Directrice administrative et financière, du Directeur général adjoint, du Directeur des ressources humaines, du Responsable du contrôle interne, du Responsable de la RSE et du Directeur de la conformité et de l'éthique. La composition du Comité lui permet d'avoir un accès direct au sein des départements afin non seulement de bénéficier de la position experte de chacun des responsables de départements mais aussi d'optimiser la démarche d'identification, d'analyse et de traitement des risques. Par ailleurs, le rattachement direct du Comité à la Direction générale renforce la politique de Mercialys de lier sa stratégie à son pilotage des risques.

Ce Comité se réunit une fois par mois et rend compte de ses travaux au Comité d'audit, des risques et du développement durable. Des présentations sont régulièrement faites en Comité de direction.

### 5.1.1.3 Les collaborateurs

Les collaborateurs et l'encadrement constituent la troisième ligne de maîtrise du système de contrôle interne et de gestion des risques. Mercialys veille à inclure l'ensemble des collaborateurs dans le dispositif de maîtrise des risques par des présentations ponctuelles, communications aux équipes et par le fonctionnement même du Comité de prévention des risques *via* des entretiens avec les responsables des départements et/ou collaborateurs. Ils ont en effet pour mission de faire fonctionner les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne en travaillant à leur amélioration continue. Les collaborateurs ont également un rôle préventif dans le dispositif *via* des échanges fréquents sur les éventuelles améliorations ou identifications de nouveaux risques avec le Responsable du contrôle interne.

**SYNTHÈSE DES ACTEURS ET ORGANISATION DU DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES**



# 5.1.2 Principes généraux de contrôle interne et de gestion des risques

## 5.1.2.1 Démarche et préalable

Comme le souligne le cadre de référence de l'AMF, les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints. Il existe en effet des limites inhérentes à tout système, qui peuvent résulter de nombreux facteurs endogènes et exogènes.

Mercialys travaille néanmoins à minimiser ces risques, et l'ensemble de ses dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne s'inscrit dans un processus d'amélioration continu visant à assurer la mise en œuvre des meilleures pratiques au sein de la Société.

Un contrôle interne et 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 par la Direction générale dans un plan à trois ans revu intégralement et actualisé tous les ans. La construction de ce plan est animée par la Direction générale de Mercialys qui est en charge d'assurer la vérification des grands équilibres de la Société, notamment en termes d'investissements et d'allocation des moyens financiers, et d'assurer le suivi de la réalisation du plan ;
- ensuite, des règles de conduite et d'intégrité connues et respectées de tous. Mercialys dispose à ce titre d'une Charte éthique et code de bonne conduite des affaires qui formalise ses engagements éthiques et les règles de comportement qui en découlent pour l'ensemble de ses collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions. La charte est envoyée annuellement à l'ensemble des collaborateurs, qui s'engagent contre signature au plus grand respect de ses principes. L'ensemble des collaborateurs est par ailleurs formé annuellement à des thématiques spécifiques liées à l'éthique. Un référentiel d'attitudes et comportements managériaux, enfin, a également été mis en place et déployé auprès de l'ensemble du Management de l'entreprise pour guider ses actions au quotidien.

## 5.1.2.2 Modalités de fonctionnement

| | Contrôle interne | Gestion des risques |
|---|---|---|
| Définition | Le contrôle interne est un dispositif défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Société, lui permettant de contribuer à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il vise également à prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs de la Société, qui pourraient l'empêcher d'atteindre ses objectifs. | Le dispositif de gestion des risques de Mercialys comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés à ses caractéristiques. Ce dispositif vise à permettre aux dirigeants sinon de faire disparaître ces risques, du moins de les maintenir à un niveau acceptable pour la Société. |
| Objectifs | Le contrôle interne vise plus particulièrement à assurer :<br>• la conformité aux lois et règlements ;<br>• l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale ;<br>• le bon fonctionnement des processus notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;<br>• la fiabilité des informations financières. | La gestion des risques vise plus particulièrement à contribuer à :<br>• créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société ;<br>• sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte de ses objectifs ;<br>• favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société ;<br>• mobiliser les collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques. |

| | | |
|---|---|---|
| Cadre organisationnel | L'organisation du contrôle interne chez Mercialys répond aux principes suivants :<br><br>**1/Responsabilité et pouvoirs :**<br>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.<br>Les délégations de signatures sont initiées à la demande du mandataire en cas d'impossibilité de signature dans le cadre d'une opération.<br>La gestion et le suivi des délégations de pouvoirs sont réalisés par la Direction des ressources humaines de l'entité, en lien avec la Direction juridique du groupe Casino dans le cadre de la Convention de prestations de services.<br><br>**2/Politique de gestion des ressources humaines :**<br>La politique de ressources humaines de Mercialys, dont la 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 précédemment mentionnée, vise à assurer la correcte allocation des ressources au travers de politiques structurées de recrutement et de gestion de carrières pour permettre l'atteinte des objectifs fixés.<br>Mercialys mène également des politiques de formation concernant, notamment, les domaines du management, du développement personnel, des métiers de l'entreprise, des ressources humaines et de l'éthique et de la conformité.<br>Afin d'assurer la motivation des collaborateurs, la politique de rémunération de Mercialys répond à une analyse du positionnement des salaires par rapport au marché et repose sur des principes d'équité interne.<br>La conformité des pratiques managériales au référentiel des attitudes et comportements managériaux est évaluée, chaque année, dans le cadre de l'entretien annuel d'appréciation et conditionne, pour partie, le montant de rémunération variable perçu.<br><br>**3/Systèmes d'information :**<br>La société Mercialys sous-traite ses activités informatiques au groupe Casino. Ce dernier s'appuie sur la mise en place de progiciels de gestion intégrés et l'utilisation de standards et référentiels de la profession informatique visant à assurer que les systèmes d'information soient adaptés aux objectifs actuels et futurs de la Société et à permettre de répondre à des problématiques telles que la sécurité physique et logique, la conservation des informations archivées et la continuité opérationnelle. | La Direction générale et l'encadrement de Mercialys ont pour mission d'identifier les risques spécifiques qui existent au niveau de ses activités et d'en analyser le niveau afin d'en permettre une gestion adaptée.<br>Le Comité de prévention des risques se réunit mensuellement. Ses activités visent à réduire les risques identifiés par l'encadrement, dont la survenance pourrait empêcher l'atteinte des objectifs de l'entreprise.<br>Mercialys peut s'appuyer si nécessaire, dans le cadre de la Convention de prestation de services, sur la cellule du groupe Casino dédiée à la gestion de crise, qui réunit au cas par cas, toutes compétences, internes ou externes, nécessaires à son bon fonctionnement, en coordination avec la Direction générale et les équipes de Mercialys.<br>Dans le cadre de la Convention de prestation de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino, Mercialys tient informée la Direction des assurances du groupe Casino des évolutions susceptibles de modifier l'appréciation des risques. Dans le cadre de cette convention, la Direction des assurances du groupe Casino est en charge de la souscription et de la gestion des polices d'assurances de Mercialys. Ces couvertures d'assurances sont, soit intégrées dans les programmes centralisés du groupe Casino, soit souscrites par des polices d'assurances dédiées. La Direction des assurances du groupe Casino intervient également dans la gestion des sinistres, comme expliqué au au § 5.5, p. 269 et 270.<br>L'ensemble des fonctions déléguées dans le cadre de la Convention de prestation de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino, fait pour sa part l'objet de processus de contrôle par Mercialys sur la qualité des prestations déléguées et 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.<br>Les procédures propres aux activités de Mercialys sont diffusées régulièrement aux collaborateurs concernés de la Société ainsi qu'à ceux concernés par les activités de sous-traitance dans le cadre de la Convention de prestation de services.<br>Les délais de circulation de l'information au sein de Mercialys sont prévus pour permettre une réaction appropriée de la part des acteurs concernés.<br>En outre, la production d'une information fiable et dans des délais opportuns repose sur des systèmes d'information dont l'organisation vise à permettre d'optimiser la réalisation des activités des acteurs concernés de la Société. | |
| Surveillance | La supervision du contrôle interne et de la gestion des risques est réalisée sous l'autorité de la Direction générale et se décline au travers de plusieurs organes. La Direction générale se tient régulièrement informée des dysfonctionnements éventuels du dispositif de contrôle interne et de la gestion des risques, de l'adéquation de ces derniers aux activités et veille à l'engagement des actions correctives nécessaires.<br>L'encadrement joue au quotidien un rôle de supervision permanente de la mise en œuvre effective du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques. À ce titre, il est notamment chargé de mettre en place des plans d'actions correctifs et de remonter, le cas échéant à la Direction générale, les dysfonctionnements majeurs. Le Directeur administratif et financier de la Société a pour mission de surveiller le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques existant chez Mercialys, ainsi que le dispositif de contrôle interne applicable aux activités réalisées par le groupe Casino. | |

# 5.2 Contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée

Le contrôle interne comptable et financier vise plus particulièrement à assurer :

- la conformité des informations comptables et financières publiées avec les règles applicables ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la Direction générale au titre de ces informations ;
- la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle dans la mesure où elles concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ;
- la fiabilité des comptes publiés et celle des autres informations communiquées au marché ;
- la préservation des actifs ;
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible.

Le périmètre du contrôle interne comptable et financier, décrit ci-après, comprend la société mère Mercialys SA et les sociétés intégrées dans ses comptes consolidés.

Le groupe Mercialys s'appuie sur la Direction financière du groupe Casino pour établir ses comptes, conformément à la Convention de prestations de services précédemment mentionnée.

## 5.2.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

### 5.2.1.1 Organisation générale

Dans le cadre 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 de 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.

### 5.2.1.2 Application et maîtrise des règles comptables et fiscales

Le dispositif mis en place vise à assurer que les normes appliquées correspondent à la réglementation en vigueur et qu'elles sont accessibles par toutes les personnes impliquées dans le processus d'élaboration des données comptables et financières.

Une veille réglementaire est assurée par la Direction comptable du groupe Casino dans le cadre 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 la Société.

Les évolutions de normes comptables sont analysées en termes d'impact sur les comptes ainsi que sur la présentation de ceux-ci avec les Commissaires aux comptes de Mercialys.

En matière fiscale, des analyses sont réalisées à la fois sur le résultat fiscal et au moment d'opérations spécifiques. Ces analyses sont effectuées par Mercialys assistée par la Direction fiscale du groupe Casino dans le cadre de la Convention de prestation de services et par des conseils externes spécialisés. Les opérations majeures sont analysées sous l'angle fiscal par la Direction fiscale du groupe Casino et, le cas échéant, par des prestataires extérieurs. Enfin, un travail de veille législative, jurisprudentielle et réglementaire, donne lieu à la diffusion de notes internes sur l'actualité fiscale.

# 5.2.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée

## 5.2.2.1 Identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée

L'encadrement de Mercialys a la responsabilité d'assurer l'identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée, le cas échéant au travers du pilotage des activités sous-traitées. Il met en œuvre la séparation des tâches dans les processus correspondants et positionne les activités de contrôle adaptées au niveau de risque.

## 5.2.2.2 Activités de contrôle visant à assurer la fiabilité de l'information financière et comptable publiée

### A. Processus d'élaboration et de consolidation des informations financières et comptables

Les processus de production comptable et d'arrêté des comptes sont organisés en vue d'assurer la qualité de l'information financière et comptable publiée. De plus, afin de produire l'information dans des délais courts, il est fait recours à des processus de clôtures anticipées visant à conserver la fiabilité des informations.

Des process de clôture des comptes ont été mis en place, impliquant la production de l'information comptable et son contrôle entre les équipes comptables du groupe Casino dans le cadre de la Convention de prestation de services et la Direction administrative et financière de Mercialys.

Le système informatique fait l'objet de revues annuelles par les Commissaires aux comptes, dans le cadre de leur audit, notamment pour ce qui concerne la production de l'information comptable et financière de Mercialys.

Conformément aux dispositions légales, 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 nouvelle réglementation européenne (règlement européen n° 537/2014 et Directive 2014/56), transposée en droit français par une ordonnance du 17 mars 2016 et applicable depuis le 17 juin 2016.

### B. Processus de gestion de l'information financière externe

La communication financière de Mercialys repose notamment sur le respect des procédures édictées par l'AMF et le respect du principe d'égalité des actionnaires. Elle a pour objectif de donner à la communauté financière une bonne lisibilité de la stratégie, du modèle économique et des performances de la Société, au travers de la diffusion au public d'une information exacte, précise et sincère.

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. Voir les EPRA Best Practices Recommendations Guidelines sous ce lien : http://www.epra.com/application/files/8115/0832/0471/EPRA_BPR _Guidelines.pdf ainsi que les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines sous celui-ci : http://www.epra.com/application/files/3315/0456/0337/EPRA_sBPR_Guidelines_2017.pdf.

La communication financière auprès de l'ensemble des interlocuteurs concernés est assurée via différents supports, parmi lesquels :

- le Document de référence ;
- les communiqués de presse sur les résultats de la Société ;
- les réunions et conférences téléphoniques d'information financière (présentation des résultats semestriels et annuels) ;
- les communiqués de presse sur le chiffre d'affaires et l'activité des 1er et 3e trimestres ;
- le rapport financier semestriel ;
- l'Assemblée générale ;
- les relations avec les analystes financiers, avec les investisseurs et avec la presse économique ou généraliste au travers d'un Responsable des relations investisseurs dédié.

*(1) EPRA : European Public Real Estate Association — association européenne des foncières cotées.*

# 5.3 Description et gestion des risques

## 5.3.1 Identification et classement des risques

Mercialys procède de façon récurrente à une revue des principaux risques qui pourraient avoir un impact significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. La gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels de la Société.

L'identification des risques est le fruit d'un travail réalisé par le Comité de prévention des risques sur la base d'entretiens avec chacune des Directions de la Société, des collaborateurs ainsi que des prestataires de services. Elle est présentée et validée en Comité d'audit, des risques et du développement durable afin de vérifier l'exhaustivité de la couverture et d'assurer un suivi de la gestion de ces risques. Ce processus itératif est susceptible d'identifier de nouveaux risques en fonction des évolutions potentielles tant au niveau opérationnel, réglementaire que des évolutions du marché de l'immobilier commercial.

Afin d'assurer l'établissement et le suivi de la cartographie des risques, Mercialys réalise une classification *via* un système de notation en fonction de l'impact et de la probabilité. L'impact est fonction, lorsque cela est mesurable, d'un pourcentage du résultat des opérations (FFO). La probabilité est définie comme un nombre d'occurrences par an.

La cartographie est revue annuellement et peut être modifiée en fonction des plans d'action mis en place ou de l'identification de nouveaux risques.

### 5.3.1.1 Natures et familles de risques

La cartographie a permis d'identifier 67 risques de 3 grandes natures :

- 17 risques de nature financière ;
- 27 risques de nature extra-financière ;
- 23 risques de nature opérationnelle.

Ces risques sont classés en 10 familles :

- les risques boursiers et financiers ;
- les risques contextuels ;
- les risques de conformité ;
- les risques liés à la responsabilité sociétale de l'entreprise ;
- les risques liés à la santé et la sécurité ;
- les risques liés aux ressources humaines ;
- les risques éthiques ;
- les risques de gouvernance ;
- les risques liés à l'activité ;
- les risques informatiques.

### 5.3.1.2 Cotation et hiérarchisation des risques

Mercialys hiérarchise la gestion et le suivi de ses risques sur la base de leur priorité. Celle-ci est définie en fonction de l'impact du risque et de sa probabilité de survenance.

Comme indiqué précédemment, l'impact est, quand il est mesurable, fonction d'un pourcentage du résultat des opérations (FFO). Il est divisé en trois niveaux : faible, modéré et fort. Lorsque l'impact n'est pas mesurable, il est à la charge des membres du Comité de prévention des risques de le définir en fonction d'un autre critère (autre indicateur financier, impact réputationnel, impact au niveau de la stratégie RSE, etc).

La probabilité de survenance est fonction de l'occurrence sur un nombre d'années. Elle est elle aussi divisée en trois niveaux : improbable, possible, probable.

Les risques jugés prioritaires sont ceux ayant l'une des combinaisons suivantes :

- un impact coté « modéré » avec une probabilité cotée « probable » ;
- un impact coté « fort » avec une probabilité cotée « possible » ou « probable ».

## 5.3.2 Synthèse des risques prioritaires

Suite à la publication au Journal officiel de l'Union Européenne le 30 juin 2017 du règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017 révisant la directive Prospectus, Mercialys a décidé d'anticiper les évolutions réglementaires en matière de clarté et de simplification de la présentation de ses informations.

La Société continue ainsi cette année à faire évoluer la forme du présent chapitre « Facteurs de risques » afin d'en augmenter toujours plus l'accessibilité et la lisibilité.

Mercialys a désormais adopté une classification des risques basée sur leur importance relative, se limitant à décrire ci-dessous les 12 risques jugés prioritaires au sein des 67, toute nature confondue, identifiés et traités par son Comité de prévention des risques.

| Nature du risque | Famille du risque | Risque |
|---|---|---|
| Financier | Boursier et financier | Risque portant sur le taux de capitalisation et la valeur du patrimoine |
| | Boursier et financier | Risque portant sur les taux d'intérêt et le coût de la dette |
| | Activité | Risque lié aux couvertures d'assurances |
| | Activité | Risque lié au règlement fournisseurs |
| Extra-financier | Santé et sécurité | Risque lié à la sûreté et à la sécurité |
| | Activité | Risque associé à une dépréciation/dégradation du patrimoine |
| | RSE | Risque lié aux variations climatiques |
| Opérationnel | Activité | Risque lié à la commercialisation |
| | Boursier et financier | Risque de contreparties financières (enseignes) |
| | Activité | Risque lié à la gestion locative |
| | Activité | Risque lié à la Maîtrise d'ouvrage déléguée |
| | Informatique | Risque lié à la protection des données informatiques des clients, fournisseurs et collaborateurs |

### 5.3.2.1 Risques financiers

#### A. Risque portant sur le taux de capitalisation et la valeur du patrimoine

**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 les États servent lorsqu'ils empruntent) 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 impacterait également potentiellement 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 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 55 à fin 2018.

Pour de plus amples informations sur le patrimoine de la Société consulter le chapitre 1, § 1.3, p. 56 et suivantes, ainsi que le chapitre 3, note 8.1.3, p. 130 et suivantes. La sensibilité de la valeur de patrimoine à l'évolution du taux de capitalisation figure au chapitre 3, p. 132.

### Tendance du risque
**Hausse**

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 ralentissement actuel du rythme 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 est constatée à fin 2018, engendrant un impact négatif limité sur la valeur d'expertise du patrimoine.

## B. Risque portant sur les taux d'intérêt et le coût de la dette

### Description du risque
L'année 2018 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.

### Gestion et couverture du risque
Dans le cadre de l'optimisation 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 63 % au 31 décembre 2018 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 stable), 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 5.0x au 31 décembre 2018, 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.

Pour de plus amples informations sur la structure financière et les covenants de la Société, consulter le chapitre 3, note 14, p. 135 et suivantes. Les tests de sensibilité aux taux d'intérêt figurent pour leur part au chapitre 3, note 19.3, p. 144.

### Tendance du risque
**Hausse**

Ce risque est un enjeu structurellement majeur pour Mercialys. L'entreprise a revu son appréciation à la hausse, considérant notamment que les anticipations de remontée des taux pourraient impacter à la fois le coût de sa dette existante et des opérations de refinancement qui pourraient être menées. Cependant, un suivi étroit et une couverture de la dette adaptable aux possibles variations des taux d'intérêt est en place. La solidité financière de Mercialys et la gestion dynamique de sa politique de couverture participent activement à la maîtrise de ce risque.

## C. Risque lié aux couvertures d'assurances

### Description du risque
Le risque lié aux couvertures d'assurances se définit comme le risque pour la Société de ne pas être en mesure de maintenir ses couvertures d'assurances à un coût acceptable, de ne plus être couverte, partiellement ou totalement, pour certains types de risques ou d'être confrontée au risque de défaillance de l'un de ses assureurs.

La politique menée en matière d'assurance par Mercialys a pour objectifs essentiels la pérennité de son patrimoine et des revenus qui en découlent, ainsi que la couverture des risques susceptibles d'engager la responsabilité civile professionnelle, celle des mandataires sociaux et celle liée aux opérations de construction.

Les principales couvertures d'assurances souscrites pour Mercialys par la Direction des assurances du groupe Casino, dans le cadre de la Convention de prestation de services qui lie les sociétés, sont détaillées aux § 5.5, p. 269 et 270.

### Gestion et couverture du risque

La cartographie des risques, mise en œuvre par Mercialys, a été présentée à la Direction des assurances du groupe Casino afin d'en vérifier la couverture des risques.

Les centres commerciaux de Mercialys sont régulièrement audités par les ingénieurs « prévention incendie » des assureurs, selon des priorités annuelles, en fonction de l'importance des actifs (tous les sites sont audités au moins une fois tous les 5 ans). Les rapports des ingénieurs prévention des assureurs sont communiqués après chaque expertise sur site, accompagnés de recommandations qui font l'objet d'un suivi commun entre Mercialys et la Direction des assurances du groupe Casino.

Par ailleurs la Direction des assurances du groupe Casino est informée par Mercialys de toutes variations de périmètre (acquisition, cession, extension, restructuration) et des relevés annuels sont réalisés et communiqués au mois de mai de chaque année.

En Comité de direction, Mercialys et la Direction des assurances du groupe Casino passent en revue les principaux programmes d'assurances, formulent des recommandations et suivent les modifications apportées.

Des appels d'offres réguliers, auprès d'assureurs de premiers ordres, sont organisés par la Direction des assurances du groupe Casino pour optimiser l'équilibre entre les coûts et les couvertures d'assurances.

Dans le cadre de la Convention de prestations de services, Mercialys estime bénéficier des niveaux de garanties généralement souscrits par des entreprises de taille équivalente à celle du groupe Casino, profitant des synergies pour souscrire des garanties plus spécifiques à l'activité de Mercialys à des conditions avantageuses.

### Tendance du risque

**Stable**

Les garanties offertes par les contrats d'assurance en cours sont bien calibrées au regard du coût de reconstruction des actifs détenus par la Société. Il n'y a pas eu par ailleurs de remontée des ingénieurs prévention d'anomalies spécifiques de couverture en 2018. Mercialys considère donc ce risque comme stable.

## D. Risque lié au règlement fournisseurs

### Description du risque

Les dispositions législatives et réglementaires adoptées depuis 2014 ont renforcé les sanctions et les pouvoirs de contrôles de l'État. En effet, la loi consommation, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) et la loi pour la transparence et la modernisation de la vie économique (dite loi Sapin 2) renforcent le cadre législatif de lutte contre les retards de paiement avec notamment le rehaussement du plafond maximal de l'amende à 2 millions d'euros par manquement pour les personnes morales et la publicité systématique des décisions d'amende administrative.

Outre la volonté de s'inscrire pleinement dans les impératifs réglementaires, Mercialys veille à la bonne maîtrise de ce risque afin de s'inscrire dans une démarche partenariale avec ses fournisseurs, permettant une relation de confiance et la pérennisation des collaborations professionnelles.

### Gestion et couverture du risque

Mercialys a renforcé son dispositif de maîtrise des risques concernant le risque lié au règlement fournisseurs *via* des procédures distribuées à l'ensemble des collaborateurs et sous-traitants concernés par cette problématique, ainsi que de nombreuses actions de sensibilisation.

Mercialys dispose d'un process de validation des factures uniformisé, d'un référencement systématique de ses fournisseurs, d'un suivi des engagements ainsi que d'un suivi budgétaire pour les principaux postes de dépenses afin d'identifier les factures éventuellement non parvenues ou non réglées.

Pour de plus amples informations sur les délais de paiement de Mercialys SA, se reporter au chapitre 3, § 3.2.6, p. 195.

### Tendance du risque

**Baisse**

Au cours de l'année 2018, Mercialys a fortement renforcé son dispositif de maîtrise de ce risque via notamment la mise en place de nouveaux outils informatiques visant à sécuriser les procédures ainsi qu'une intensification de la fréquence des contrôles. Le respect des délais de règlement fournisseurs a notamment constitué un objectif qui a été inclus dans la rémunération variable annuelle de l'ensemble des collaborateurs et dirigeants concernés par la thématique.

Compte tenu des démarches entreprises, Mercialys estime la tendance de ce risque en baisse, mais maintien une vigilance élevée au regard des enjeux et impacts qu'il comporte, notamment en termes d'amende financière potentielle.

## 5.3.2.2 Risques extra-financiers

### A. Risque lié à la sûreté et à la sécurité

#### Description du risque

En tant que société foncière, le risque lié à la sûreté ou à la sécurité se matérialise pour Mercialys :

- dans le cadre de l'exploitation de ses centres (vol, attentat, agression, etc) ;
- dans le cadre d'opérations de travaux réalisées sur ses centres (chute, blessure, etc).

Ce risque est avant tout un risque de réputation pour la Société, bien qu'il soit également un risque d'ordre juridique (recherche en responsabilité) et financier (indemnisation des victimes par exemple).

#### Gestion et couverture du risque

Plusieurs types d'actions sont menés pour gérer ce risque, tant sur les centres que lors des travaux :

- des procédures sécurité sont mises en place sur l'ensemble des centres et revues régulièrement ;
- des sociétés en charge de la sécurité des centres sont auditées annuellement. En cas de résultats jugés insatisfaisants par le *Property Manager* de Mercialys, des actions correctives sont mises en œuvre, sous peine de résiliation du contrat ;
- des procédures de gestion de crise sont disponibles et testées régulièrement ;
- les commerçants sont sensibilisés par les équipes du *Property Manager* à ces thématiques.

Pour de plus amples informations sur le chantier RSE « Bien-être, santé et sécurité des clients » de Mercialys, se reporter au chapitre 2, § 2.1, p. 67 et 68.

#### Tendance du risque

**Stable**

Ce risque fait partie de la responsabilité de base de la Société, à savoir tout mettre en œuvre pour que ses sites assurent le plus haut niveau de sécurité aux visiteurs et permettent une visite agréable et pratique. Elle y apporte donc une vigilance toute particulière, notamment dans un contexte de terrorisme international (avec un plan Vigipirate renforcé) et de mouvements contestataires. La situation en France n'ayant toutefois pas évolué sensiblement en 2018 sur ces points, Mercialys estime que ce risque est stable.

### B. Risque associé à une dépréciation/dégradation du patrimoine

#### Description du risque

Le risque de dégradation du patrimoine de Mercialys peut être lié :

- aux activités de certains preneurs qui peuvent altérer la qualité des sols, des eaux souterraines, la structure des bâtiments *via* les installations en toiture, et donc occasionner une dépréciation des actifs en raison de la pollution ou de la dégradation associée ;
- aux événements météorologiques extrêmes ou à la présence de parasites (termites, mérules…) qui peuvent dégrader la structure du bâtiment.

#### Gestion et couverture du risque

Mercialys gère ce risque de deux manières différentes :

- en demandant à son *Property Manager* de mettre en œuvre les diligences nécessaires pour s'assurer de la conformité réglementaire des activités des preneurs ;
- en mettant en œuvre des mesures de maintenance préventive, notamment sur la structure des bâtiments.

Pour de plus amples informations sur le chantier RSE « Adaptabilité et résilience des actifs » de Mercialys, se reporter au chapitre 2, § 2.3, p. 70.

#### Tendance du risque

**Stable**

Ce risque est couvert par la prise en compte des risques de dégradation du patrimoine dans les plans pluri annuels de travaux présentés à Mercialys par son *Property Manager*. Il n'a pas connu d'évolution particulière en 2018.

### C. Risque lié aux variations climatiques

#### Description du risque

Du fait du changement climatique, de forts aléas climatiques sont observés. Le secteur du commerce et notamment certaines activités comme le prêt à porter sont particulièrement « météo sensibles ». Ainsi, les variations climatiques représentent un risque pour l'activité des preneurs de Mercialys, pouvant générer un risque financier pour la Société du fait de potentiels impayés, voire cessations d'activité.

La réactivité des enseignes est cruciale pour gérer et maîtriser ce risque, tant en termes d'adaptation de l'offre que d'opérations commerciales pour « compenser » les effets du climat.

#### Gestion et couverture du risque

Mercialys gère ce risque de différentes manières :

- en suivant la part du textile dans les baux de la Société afin de s'assurer un mix marchand « résistant au climat » ;
- en établissant une veille sur les politiques commerciales et la rotation des collections des enseignes en amont des négociations commerciales afin d'évaluer la « capacité de résistance » de l'enseigne aux variations climatiques ;
- en monitorant régulièrement les performances commerciales de ses centres afin de mettre en place des actions correctives le cas échéant (évolution des chiffres d'affaires des enseignes et des taux d'effort notamment).

Pour de plus amples informations sur la répartition par type d'enseigne et par secteur d'activité des loyers de Mercialys se reporter au chapitre 1, § 1.2.4, p. 44.

#### Tendance du risque

**Stable**

En travaillant des mix marchands équilibrés, la Société veille à ne pas avoir trop d'enseignes « météo sensibles » dans son portefeuille. Un certain nombre d'enseignes ont par ailleurs revu leur logistique et leur mode de production ces dernières années afin d'être plus réactives. Mercialys considère dès lors ce risque comme stable.

## 5.3.2.3 Risques opérationnels

### A. Risque lié à la commercialisation

#### 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.

Le premier risque inhérent à la commercialisation réside donc dans le potentiel d'attractivité commerciale des enseignes et le risque de défaut de ces dernières. Ainsi, la performance de grandes enseignes, fortement génératrices de trafic, ou des enseignes présentes sur plusieurs sites peut représenter un risque en cas de dégradation lié ou non à la conjoncture.

Le deuxième risque lié à la commercialisation réside dans le fait que le secteur de l'immobilier commercial se caractérise par une évolution constante des comportements et habitudes de consommation de la clientèle. Ceci conduit Mercialys à adapter régulièrement la conception de ses centres et son mix marchand (*i.e.* le mélange d'enseignes proposées) afin de toujours satisfaire au mieux les attentes des consommateurs et surtout anticiper et réagir efficacement aux évolutions des différents segments de la consommation. La Société dispose également d'une stratégie marketing personnalisée et réactive visant à soutenir la fréquentation de ses centres et le chiffre d'affaires généré par les enseignes locataires.

Enfin, il existe des risques spécifiques tels que le risque de loyers inadaptés, le risque de non-relocation et renouvellement et le risque de taux de vacance élevé.

#### Gestion et couverture du risque

Le risque de dépendance à certaines enseignes internationales, nationales ou locales, qui pourrait impacter la performance d'un ou plusieurs actifs et donc *in fine* les résultats de Mercialys, est traité *via* la mise en place d'un dispositif de maîtrise de risque de contrepartie. Celui-ci inclut à la fois un traitement sur la solvabilité de l'enseigne et sur la dépendance économique de Mercialys à cette enseigne.

La Société a mis en place des procédures :

- une analyse détaillée des réalisations au 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 de direction et donnent lieu à des plans d'action spécifiques ;
- lors des *business plans* d'actifs réalisés annuellement, où notamment 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 décisions sont ensuite prises au cas par cas par les équipes de Commercialisation et d'*Asset management*.

Plus généralement, Mercialys couvre ce risque *via* :

- l'anticipation : une veille hebdomadaire formalisée sur les tendances économiques et la consommation est diffusée aux membres de la Direction générale, afin de leur permettre d'anticiper des tendances éventuelles au niveau des différents segments de la consommation et faire éventuellement évoluer les mix marchands cibles ;
- un dispositif de maîtrise des risques efficace concernant :
  - la fixation des loyers par Mercialys sur une base essentiellement fixe (97,3 % des loyers contractuels en base annualisée de Mercialys étaient fixes au 31/12/2018),
  - 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 et à la pertinence de leur offre par rapport aux besoins de la zone de chalandise.

Pour de plus amples informations sur la répartition et la structure des loyers de Mercialys se reporter au chapitre 1, § 1.2.4, p. 44.

#### Tendance du risque

**Stable**

Au regard de la résilience de la consommation française, de la demande sous-jacente pour des surfaces commerciales de qualité comme celles de la Société, et de la relative sécurisation de ses *cash flow* garantie par la duration de son portefeuille de baux, Mercialys estime que ce risque est stable.

Par ailleurs, les stratégies de commercialisation précises, actif par actif et adaptées aux besoins de chaque zone de chalandise, ont été confortées et font l'objet de présentations régulières en Comité de direction et lors de Comités projets, dans le but d'assurer la pérennité commerciale des actifs de Mercialys.

### B. Risque de contreparties financières (enseignes)

#### Description du risque

Le risque de contrepartie est représenté par la qualité de signature des enseignes locataires et ainsi la capacité à recouvrer les loyers facturés, charges et travaux, ce qui a un impact à la fois sur la performance opérationnelle de Mercialys et sa position de trésorerie.

Ce risque peut être accru du fait de l'exposition des loyers de Mercialys à un secteur d'activité ou à un locataire. Une dégradation de l'environnement économique peut en effet engendrer des difficultés pour les locataires à payer leurs loyers, ainsi qu'une hausse des coûts restant à charge pour Mercialys, résultant en une baisse des loyers nets. La Société veille donc notamment toujours à bien équilibrer son exposition sectorielle, innover commercialement, recourir à des baux notariés, etc.

#### Gestion et couverture du risque

**a. Mercialys s'attache à diversifier son portefeuille de locataires**

##### Concentration vis-à-vis d'un locataire ou d'une enseigne

Les 5, 10 et 30 premiers locataires principaux de la Société (hors filiales du groupe Casino) représentaient au 31 décembre 2018 respectivement 7,7 %, 11,8 % et 22,6 % des loyers bruts totaux en base annualisée (avec une dispersion qui s'est accrue par rapport à 2017). À l'exception de H&M et des enseignes du groupe Casino, aucun locataire ne représente plus de 2 % des loyers totaux. À titre informatif, le poids de Casino dans les loyers totaux représente 28,7 % au 31 décembre 2018 (*versus* 28,9 % au 31 décembre 2017).

La concentration des locataires par rapport aux loyers totaux est suivie semestriellement. Par ailleurs, compte tenu du partenariat historique et du poids des loyers du groupe Casino dans les loyers bruts totaux, un suivi spécifique est réalisé sur l'enseigne Casino. Cette analyse est faite aussi bien sur le plan des résultats financiers du groupe Casino que sur le plan opérationnel. L'amélioration de la rentabilité du groupe Casino, la forte baisse de son endettement ainsi que l'absence d'impayés sont autant d'indicateurs reflétant la solidité de l'enseigne.

##### Concertation vis-à-vis d'un secteur

Mercialys suit de manière régulière son exposition aux secteurs d'activité économique lui permettant de piloter son

exposition et déterminer, *via* le Comité de direction, d'éventuelles actions à mettre en œuvre.

Une veille associant les Directions de la Commercialisation et de l'*Asset Management* permet d'anticiper au mieux les variations du marché.

### b. Mercialys s'attache à diminuer autant que possible les risques de dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires

Mercialys veille à la sélection de ses locataires par la mise en place de procédures déterminées. Ces dernières visent essentiellement à apprécier la qualité du concept de l'enseigne, sa santé financière, sa stratégie de digitalisation (qui lui permet de faire face à la concurrence du commerce en ligne), l'existence d'offres alternatives et le mix marchand global de chaque centre commercial par rapport à sa zone de chalandise. Un suivi étroit de la santé financière des 10 premiers locataires est aussi effectué régulièrement.

Par ailleurs, il existe des procédures opérationnelles relatives au suivi et au recouvrement des loyers afin de minimiser le risque de perte de créance.

Pour de plus amples informations sur la concentration des loyers de Mercialys, sur les coûts d'occupation supportés par les locataires, sur les taux de recouvrement et sur les taux de vacance du patrimoine se reporter au chapitre 1, § 1.2.4, p. 43 et 44.

#### Tendance du risque
**Stable**

Mercialys est directement impactée (de manière plus ou moins rapide et plus ou moins significative) par la conjoncture et les cycles économiques au travers de la capacité des enseignes à rester solvables et maintenir, sinon accroître, leur demande de surfaces commerciales.

En 2018, la consommation française est restée favorablement orientée, la France étant un pays structurellement résilient en termes de consommation et de taux d'épargne. Dans ce contexte, les risques liés à la solvabilité des enseignes sont restés stables.

Dans un environnement économique qui pèse sur la capacité de Mercialys à générer une réversion positive significative sur ses loyers, la Société a toutefois accentué en 2018 la surveillance de ses enseignes locataires actuelles et futures.

Au cours de l'année, et dans une logique d'anticipation, Mercialys a renforcé son dispositif de maîtrise sur ce risque, via notamment le lancement de l'informatisation d'éléments de notation économique des enseignes et transactions signées, dans l'optique de toujours anticiper les cycles. La Société a également renforcé les contrôles quant au risque de dépendance au secteur du textile.

## C. Risque lié à la gestion locative

#### Description du risque
L'administration et la gestion locative de la quasi-totalité des centres commerciaux de Mercialys sont confiées à la société Sudeco, filiale du groupe Casino. Mercialys a renouvelé en 2018, pour une durée de 5 ans à compter rétroactivement du 1er janvier 2018, les deux mandats confiés à Sudeco :

- un mandat de gestion des loyers et impayés, via lequel Sudeco assure le suivi locatif des centres commerciaux, dont la facturation et le recouvrement des loyers, la vérification des engagements contractuels et le traitement des demandes et difficultés des locataires ;
- un mandat de gestion technique et administrative, via lequel Sudeco assure notamment le suivi des prestataires de services sur les centres, des installations techniques, des budgets et des plans pluriannuels de travaux.

Le premier sous-risque identifié inhérent à la gestion locative réside dans le risque d'un potentiel remplacement du prestataire Sudeco. La conséquence pourrait être des éventuels surcoûts, voir avoir une incidence ponctuelle sur la qualité de recouvrement des charges et travaux par la gestion locative des sites.

Le deuxième sous-risque réside dans les activités propres à la gestion locative, notamment l'exhaustivité de la facturation et du recouvrement des loyers, charges et travaux, ainsi que la qualité de la relation locataires, impactant directement l'activité de Mercialys.

Un troisième sous-risque est lié au fait que Sudeco assure également la gestion des charges communes pour les centres commerciaux détenus dans le cadre d'une copropriété ou d'une AFUL (Association Financière Urbaine Libre) avec Casino parmi les investisseurs, propriétaires et exploitants de certaines grandes surfaces attenantes. L'exercice du mandat de Sudeco dans ce contexte pourrait être susceptible d'engendrer des situations de conflits d'intérêts.

#### Gestion et couverture du risque
Le risque inhérent lié à un remplacement du prestataire Sudeco apparaît limité. D'une part, les mandats d'une durée longue, avec préavis de six mois en cas de faute grave, permettraient à Mercialys de trouver un nouveau gestionnaire immobilier dans le cas d'une rupture de service. D'autre part, Mercialys bénéficierait d'un large choix de prestataires au vu de la structure du marché français du *Property management*.

Concernant les risques liés à l'activité en elle-même du gestionnaire immobilier, Mercialys a renforcé son dispositif de maîtrise :

- des contrôles croisés sont réalisés entre Mercialys et Sudeco, notamment sur les sujets de renouvellement des baux, de facturation et de recouvrement entre la Direction financière, la Commercialisation, l'*Asset management* et le prestataire Sudeco. Ces contrôles permettent principalement un suivi du montant des impayés et des actions mises en place par le pôle recouvrement de Sudeco (en coordination avec la Direction financière de Mercialys), un suivi de la facturation des baux piloté par Sudeco (en lien avec la Commercialisation et la Direction financière de Mercialys) et un suivi étroit des renouvellements et recommercialisations ;
- par ailleurs, Sudeco réalise des audits ponctuels sur les baux commerciaux et lots vacants dont les conclusions et plans d'actions sont présentés à l'*Asset management* et à la Commercialisation. Des audits sont également réalisés concernant la mise en qualité de la base des lots gérances.

Enfin, dans le cadre du mandat de Sudeco, le dispositif prévoit que toutes les décisions en matière de gestion locative soient prises sous la direction de Mercialys. Les contrôles réalisés par Mercialys visent à assurer l'absence de conflit d'intérêts.

Pour de plus amples informations sur les mandats signés avec Sudeco et plus largement sur les relations avec des sociétés du groupe Casino, se reporter au chapitre 6, § 6.2, p. 276 et suivantes. Le détail de la composition des loyers nets, avec notamment les refacturations aux locataires et les restes à charge pourMercialys, figure pour sa part au chapitre 3, note 6, p. 122. Le détail des actifs détenus par Mercialys enfin, avec mention systématique du gestionnaire immobilier et syndic, figure au chapitre 1, § 1.3.2.3, p. 61 et suivantes.

### Tendance du risque
**Baisse**

Ce risque a été revu en baisse compte tenu de la signature en 2018 avec Sudeco des nouveaux mandats de Gestion technique et administrative et de Gestion locative pour une durée de 5 ans. Ceux-ci intègrent de nouvelles missions, notamment liées à la stratégie RSE de Mercialys, ainsi qu'à l'évolution de la réglementation (Règlement général sur la protection des données notamment), ainsi que des efforts d'informatisation des process du mandataire et une optimisation des reportings.

Par ailleurs, les process de facturation et de recouvrement sont correctement en place. Mercialys, en tant que mandant, réalise des contrôles réguliers des missions confiées à Sudeco, afin de s'assurer notamment de l'exhaustivité de la facturation des loyers, des charges et des travaux.

L'année 2018 a été également marquée par le lancement de développement d'outils informatiques par Sudeco visant à améliorer la qualité des reportings et fiabiliser les bases de données existantes.

Le gestionnaire locatif dispose ainsi de tous les outils nécessaires à la bonne réalisation de ses missions.

## D. Risque lié à la Maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD)

### Description du risque
La Maîtrise d'ouvrage déléguée a pour rôle de valider, en accord avec le donneur d'ordre, la faisabilité, le déroulement des différentes phases, le budget, les autorisations administratives et techniques, et le cahier des charges des projets. Par ailleurs, elle est également en charge de s'occuper du lancement des appels d'offres, de la passation des marchés, du suivi des opérations techniques et des dépenses, et de la réception des projets.

Le risque lié à la Maîtrise d'ouvrage déléguée recouvre un risque technique (savoir-faire du prestataire), un risque opérationnel (respect du calendrier de développement d'un projet), un risque financier (maîtrise du coût de développement du projet) et un risque lié à la santé et à la sécurité (qualité des prestataires et accidents sur les chantiers).

### Gestion et couverture du risque
En tant que donneur d'ordres, Mercialys collabore étroitement avec la Maîtrise d'ouvrage déléguée.

Des contrôles et des audits sont régulièrement menés notamment en vue de 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 résultats du chiffrage réalisé par des économistes indépendants, menés au cours de cette année, indiquant les mêmes chiffrages que ceux réalisés par la Maîtrise d'ouvrage déléguée, participent à conforter Mercialys sur la bonne gestion de ce risque ;
- 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. Le dispositif de maîtrise de ce risque a été renforcé au cours de cette année au travers d'un nouveau contrat de MOD. Ce dernier a permis de renforcer les contrôles croisés entre Mercialys et la Maîtrise d'ouvrage déléguée. Par ailleurs, des audits sont menés *a posteriori* sur les projets livrés au cours de l'année précédente. Ils ont pour but notamment de s'interroger sur la pertinence du choix des prestataires (occurrence sur les projets et qualité du prestataire) ;
- 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 quotidien du directeur de centre sur les chantiers en cours et des alertes en cas d'incident sont remontées directement à la Maîtrise d'ouvrage déléguée et transmises à Mercialys.

Pour de plus amples informations sur le contrat-cadre signé entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino au titre de la Maîtrise d'ouvrage déléguée, se reporter au chapitre 6, § 6.2.3, p. 278 et 279.

### Tendance du risque
**Stable**

L'année 2018 sur ce risque a été marquée par la mise en place d'un nouveau contrat-cadre non exclusif entre Mercialys (donneur d'ordre) et Sudeco (agissant en tant que Maître d'ouvrage délégué). Via ce contrat, Mercialys bénéficie d'une visibilité satisfaisante quant au coût des projets mis en œuvre par rapport au budget tout au long du déroulement des chantiers, le risque de promotion pouvant également être supporté en intégralité par la Maîtrise d'ouvrage déléguée en cas de signature de contrats de promotion immobilière.

## E. Risque lié à la protection des données informatiques des clients, fournisseurs et collaborateurs

### Description du risque
Les collaborateurs de Mercialys sont amenés à manipuler plusieurs types de données informatiques. Celles-ci concernent d'autres collaborateurs (ressources humaines, communication interne), des visiteurs des centres *via* le développement d'outils digitaux (application des centres, Challenge Fidélité, etc) ainsi que des enseignes via notamment le développement de la plateforme servicielle « La Galerie des Services » ainsi que l'utilisation d'un outil CRM.

Ce risque se matérialise ainsi sous différentes formes :

- le risque financier lié à la perte des données informatiques ;
- le risque réglementaire lié à la protection des données personnelles, dans un contexte de renforcement de la loi en la matière *via* l'entrée en vigueur en 2018 du règlement européen ;
- le risque réputationnel lié au piratage des données.

### Gestion et couverture du risque
Afin de gérer ce risque, plusieurs actions sont menées :

- l'un des collaborateurs de Mercialys occupe la fonction de *Data Protection Officer* (DPO) ;
- chaque collaborateur se voit remettre une charte informatique à son arrivée chez Mercialys qui rappelle les bonnes pratiques en matière d'usage des ressources informatiques ;
- des formations dédiées à la protection et à l'utilisation de données personnelles sont dispensées à la Direction mais également à l'ensemble des collaborateurs le nécessitant (tout particulièrement aux équipes du service marketing) ;

- une politique de sauvegarde et d'archivage des données est mise en œuvre afin d'assurer une sauvegarde régulière et complète des informations permettant de maintenir l'activité en cas de problème. Une procédure rappelle l'usage du réseau, et l'archivage des documents est dupliqué afin de faire face à toute éventualité ;
- l'hébergement des données est soumis à des règles strictes de sécurité. Il est notamment interdit d'héberger des données en dehors de l'Union Européenne ;
- des procédures sont mises en place afin d'assurer le respect de la protection des données personnelles dans le cadre de leur récupération et de leur utilisation.

**Tendance du risque**
**Baisse**

L'année 2018 a été marquée par l'entrée en vigueur du nouveau Règlement général sur la protection des données (RGPD) au niveau européen et la mise en conformité de Mercialys avec cette nouvelle réglementation. Étant donné l'ensemble des mesures mises en œuvre et notamment l'instauration d'un dispositif de maîtrise de risque propre à la RGPD, Mercialys juge la tendance de ce risque en baisse.

# 5.4 Relations avec le groupe Casino

## 5.4.1 Risques liés aux accords conclus avec le groupe Casino

Suite à l'évolution de son actionnariat, la Société a adapté sa gouvernance conformément aux engagements pris lors de l'annonce de son nouveau plan stratégique le 9 février 2012. Une Convention de partenariat a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 2 juillet 2012. La stratégie de Mercialys a évolué d'un modèle unique, standardisé d'extension de galeries marchandes, à un modèle beaucoup plus vaste, plus différenciant et spécifique à chaque site, nécessitant pour être pleinement mis en œuvre d'être pensé en amont et intégré à la conception du projet. Mercialys et Casino ont jugé opportun en 2014 de la proroger jusqu'au 31 décembre 2017. Le 31 janvier 2017, Mercialys et Casino, tout en maintenant les grands équilibres de 2012 et 2014, ont décidé d'apporter de nouveaux aménagements à cette Convention et notamment de la prolonger jusqu'en décembre 2020.

Le principe fondamental de la Convention de partenariat, selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans la nouvelle Convention aux mêmes conditions financières.

Cependant, le non-renouvellement de cette Convention pourrait limiter les opportunités de croissance dans un marché où les possibilités de création ou d'acquisition de nouveaux centres commerciaux sont actuellement relativement limitées. Toute modification significative de la stratégie du groupe Casino ou l'impossibilité de mettre en œuvre de telles opérations pourrait également affecter les perspectives de développement de Mercialys.

Mercialys a, par ailleurs, conclu le 11 mars 2015 une nouvelle Convention de prestations de services avec le groupe Casino qui vient se substituer à la convention du 8 septembre 2005. Cette Convention de prestations de services vise à fixer les termes de mise à disposition d'équipes nécessaires au fonctionnement de Mercialys (gestion administrative notamment en matière juridique ou de ressources humaines, assistance comptable et financière, services informatiques et prestations liées à l'activité immobilière). Ces prestations de services concernent des fonctions de support de Mercialys. Elles permettent également à la Société, en matière immobilière, d'avoir accès à l'expertise et aux moyens techniques des équipes de promotion du groupe Casino, notamment dans le cadre d'opérations de promotion ou d'opérations de restructuration que Mercialys mènerait en propre. En décembre 2018, certaines prestations au titre de cette Convention ont fait l'objet d'une résiliation (en matière de juridique immobilier, assistance en matière de développement immobilier et *fund management*). Cette résiliation sera effective au terme d'un préavis de 12 mois. Le non-renouvellement de cette convention à l'échéance pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

De plus, à fin 2018, il a été mis un terme à la Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés l'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis. Une nouvelle convention à durée déterminée avec une première période courant 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.

En outre, par un avenant n° 2 à l'acte modificatif à la Convention d'avance en compte courant, signé le 18 janvier 2019, Mercialys et Casino ont décidé de prolonger cette convention d'une durée d'un an, soit jusqu'en décembre 2020. Dans ce cadre, Mercialys pourrait avoir à supporter un remboursement anticipé de toute avance encore en cours, au jour où Casino ou une société contrôlée par Casino cesserait d'être administrateur de Mercialys, et ne détiendrait plus directement ou indirectement une participation d'au moins 5 %.

Les différents contrats et conventions liant Mercialys au groupe Casino ou à des sociétés de ce dernier sont détaillés au sein du chapitre 6, p. 275 et suivantes.

## 5.4.2 Risques liés à l'actionnaire de référence

L'Assemblée générale de la Société qui s'est tenue le 21 juin 2013 a permis de constater la perte de contrôle par le groupe Casino, principal actionnaire, de la majorité des droits de vote en Assemblée générale. Toutefois, en cas d'un très faible taux de participation des autres actionnaires, il était estimé que le groupe Casino aurait pu être susceptible de prendre seul des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels et la distribution de dividendes. Cependant, suite à la cession de 15 % du capital de Mercialys, annoncée le 26 juillet 2018 par le groupe Casino, ce risque est désormais considéré comme éteint.

# 5.5 Assurances et risques juridiques

## 5.5.1 Assurances et couverture des risques

### 5.5.1.1 Présentation générale de la politique d'assurance

Dans le cadre de la Convention de prestation de services entre Mercialys et Casino, Mercialys est assurée en qualité d'assuré additionnel dans les programmes d'assurances mis en œuvre par la Direction des assurances du groupe Casino.

Cette assistance porte notamment sur :

- l'analyse et la quantification des risques assurables, dont la prévention et la protection des risques techniques ;
- la négociation et la souscription des garanties dans les programmes d'assurances du groupe Casino, auprès d'assureurs solvables ;
- l'arbitrage entre le transfert du financement des risques au marché de l'assurance et la conservation en auto-assurance ;
- la gestion administrative des polices d'assurances et la supervision de la gestion des sinistres.

La politique de prévention et de protection des risques techniques mise en œuvre par Mercialys s'inscrit dans le cadre de celle déployée par le groupe Casino, avec le support des services ingénieries des assureurs du Groupe. Les centres commerciaux sont régulièrement expertisés, en fonction de l'importance des capitaux assurés et de la périodicité des expertises. Les rapports des ingénieurs prévention des assureurs sont accompagnés de recommandations qui font l'objet d'un suivi commun entre Mercialys, la Direction des assurances du groupe Casino et les ingénieurs prévention des assureurs.

### 5.5.1.2 Les principales couvertures d'assurances souscrites

Mercialys bénéficie des synergies et des économies de primes par la mutualisation des couvertures d'assurances, tout en disposant de garanties similaires à celles souscrites par des entreprises de même taille dans le secteur. Ces couvertures d'assurances sont sujettes à des variations, des adaptations pour tenir compte de la sinistralité, des contraintes du marché de l'assurance ou de l'évolution des risques de Mercialys.

Mercialys bénéficie notamment des programmes de couvertures d'assurances de dommages aux biens, de responsabilité civile professionnelle, de construction et de responsabilité civile des mandataires sociaux.

À la date d'établissement du présent Document de référence, 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.

### 5.5.1.3 Auto-assurance

La conservation en auto-assurance est un choix stratégique de la gestion et du financement du risque. Elle vise l'optimisation et le contrôle des budgets des primes d'assurances en atténuant les fluctuations du marché de l'assurance.

Cette conservation en auto-assurance est destinée à financer les sinistres de fréquences et d'intensités faibles.

### 5.5.1.4 Les couvertures d'assurances

En cas de sinistre majeur dit « d'intensité », le financement de ces risques est transféré au marché de l'assurance. Les garanties et les limites de couverture sont déterminées avec le soutien des cabinets conseils et de courtage, des pratiques de marché des assureurs, des modèles d'analyses des risques, et des enjeux financiers.

#### A. Assurance de dommages aux biens et/ou de pertes d'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 |

### B. Responsabilité civile

Sont notamment couverts les dommages corporels, matériels et/ou financiers subis par des tiers du fait d'une faute, une erreur, une omission dans la prestation de Mercialys ou dans l'exploitation de son activité dans une limite de 75 millions d'euros par sinistre et par an. Ces programmes couvrent également les risques de pollution.

Les limites de couvertures d'assurances de Mercialys sont, généralement, identiques à celles dont dispose le groupe Casino.

### C. Assurance construction

Elle a pour objet de couvrir les risques auxquels Mercialys pourrait être exposée en sa qualité de maître d'ouvrage et ce dans le respect des réglementations et des obligations légales d'assurances.

Les limites de couvertures sont conformes aux pratiques et aux obligations d'assurances en matière de construction.

#### 5.5.1.5 La gestion des sinistres

La gestion des sinistres est confiée à la Direction des assurances du groupe Casino, avec le soutien des directions opérationnelles et administratives de Mercialys. La Direction des assurances du groupe Casino supervise l'instruction des sinistres et le règlement des indemnités d'assurances, en relation avec les assureurs, les experts et les conseils.

## 5.5.2 Risques juridiques

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers dans lesquels sont ou seront exploitées des galeries marchandes, Mercialys est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, les règles de droit commun relatives à l'attribution de permis de construire, ainsi que de nombreuses autres réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.

Toute modification substantielle de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme cela est usuellement le cas pour les propriétaires de centres commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, notamment sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

#### 5.5.2.1 Risques liés à la réglementation sur les baux commerciaux

La Société est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Certaines stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la marge de manœuvre dont disposent les propriétaires afin d'ajuster les loyers en fonction des conditions du marché.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique. Cette indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer à la réglementation. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) n'est alors possible que si elle est prévue aux termes du contrat.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel »), publiée au *Journal Officiel* le 19 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au *Journal Officiel* le 5 novembre 2014, ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

Les modifications d'ordre public ont été intégrées aux baux commerciaux conclus ou renouvelés par Mercialys depuis l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

#### 5.5.2.2 Risques liés à la réglementation en matière d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'exploitation des centres commerciaux

L'activité de la Société est soumise aux règles d'urbanisme, et notamment au régime des autorisations d'exploitation commerciale. Outre les sanctions administratives en cas de non-respect de ce régime (mise en demeure sous astreinte, par le Préfet, de ramener la surface commerciale concernée à l'autorisation accordée et décision préfectorale de fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement sous astreinte, jusqu'à régularisation effective), des sanctions pénales peuvent être prononcées.

Par ailleurs, en tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies. Le maire n'autorise ainsi l'ouverture de l'établissement par arrêté qu'après avis positif de la Commission de sécurité suite à une visite de réception effectuée par cette dernière. Par ailleurs, la Commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé. En cas d'infraction à la réglementation, la fermeture du site peut être décidée par le maire ou par le préfet.

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme ou aux exigences de sécurité mises à la charge des établissements recevant du public, entraînant un accroissement des restrictions ou des contraintes en matière de développement de ces centres commerciaux, pourrait limiter les possibilités et les perspectives de croissance de la Société. À l'inverse, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance des permis de construire ou d'autorisation de construire (autorisation d'exploitation commerciale) pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de la Société en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux centres commerciaux.

### 5.5.2.3 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobilier cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC depuis le 1er novembre 2005 et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné, notamment, par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

En outre, en application de la loi de finances rectificative pour 2006, le régime fiscal des SIIC est également conditionné à la non-détention, par une ou plusieurs personnes agissant de concert, de 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société ; cette condition s'appréciant de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Le non-respect de ce plafond de détention à compter du 1er janvier 2010, au titre d'un exercice, est susceptible d'entraîner l'imposition de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice concerné. Depuis la date d'application de ces dispositions, la participation du groupe Casino est toujours demeurée en dessous de ce seuil.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

### 5.5.2.4 Procédures judiciaires d'arbitrage

Dans le cadre de ses activités normales, 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 la contestation par un locataire du montant de travaux refacturés au titre de 2017. La procédure est actuellement pendante avec une assignation reçue en mars 2018. Néanmoins, le risque paraît peu significatif ; le montant sur lequel porte la contestation représente moins de 1,5 % du Résultat net part du Groupe au titre de 2018.

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.

# 5.6 Déclaration de performance extra-financière et dispositif sur le changement climatique

## 5.6.1 Conformité à la Directive Européenne sur le reporting extra-financier et Déclaration de performance extra-financière (DPEF)

Pour des raisons de seuils de déclenchement, Mercialys n'est pas soumise à la Déclaration de performance extra-financière qui vient remplacer le dispositif Grenelle 2 jusqu'ici en vigueur et auquel la Société se conformait rigoureusement depuis 2012.

Désireuse malgré tout de continuer à s'inscrire dans une démarche de transparence, Mercialys a réorganisé cette année son chapitre relatif à la Responsabilité Sociétale des Entreprises (chapitre 2, p. 65 et suivantes) selon les meilleures pratiques de place, en respectant les impératifs réglementaires liés à la Directive Européenne sur le reporting extra-financier, et en soumettant ces informations à un auditeur comme en atteste l'avis de l'Organisme Tiers Indépendant figurant en p. 98 et 99.

Le chapitre 2 présente l'ensemble des chantiers de la stratégie RSE mise en œuvre par Mercialys et la façon dont ils couvrent de manière exhaustive ses 27 risques extra-financiers. Les risques extra-financiers adressés dans le chapitre 2 dépasse ainsi largement le périmètre des 3 risques extra-financiers prioritaires présentés dans le présentés dans le présent chapitre, p. 264, qui sont considérés par le Comité de prévention des risques de la Société comme appartenant aux 12 risques majeurs au sein des 67 identifiés au sein de la Société, quelle que soit leur nature (financière, extra-financière ou opérationnelle).

Conformément à la Directive sur le reporting extra-financier, les objectifs de chaque chantier présentés au chapitre 2 sont précisément décrits et un nombre limité d'indicateurs chiffrés pertinents a été retenu afin de pouvoir mesurer l'efficacité des plans d'action mis en œuvre et l'évolution des risques résiduels au cours des années.

Des indicateurs alternatifs sont également proposés en annexe de ce même chapitre, p. 85 à 93, afin de garantir une continuité et une lisibilité avec les exigences de l'article 225 de la loi Grenelle 2, ainsi que se conformer aux pratiques préconisées par les organismes sectoriels tels que l'EPRA et le CNCC et à satisfaire aux attentes des agences de notation extra-financières et autres parties prenantes.

Les éléments relatifs à la gouvernance de la RSE, à l'écosystème et au modèle d'affaires de Mercialys, éléments également requis dans la DPEF, figurent pour leur part dans la partie Rapport intégré, figurent pour leur part dans la partie Rapport intégré, p. 2 à 31.

À noter enfin que Mercialys continuera comme par le passé à faire auditer ses informations extra-financières, obligation à laquelle elle n'est plus soumise depuis l'entrée en vigueur de la directive.

## 5.6.2 Dispositif de lutte contre le changement climatique

Concernant le changement climatique en particulier, Mercialys est bien consciente du risque financier que ce dernier peut représenter 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.

La Société s'est d'ailleurs inscrite dans une trajectoire de réduction de ses émissions compatible avec la limitation de l'augmentation de la température mondiale à 2 °C. Mercialys cherche à réduire de 80 % ses émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2, en réduisant notamment ses consommations d'énergie et en limitant les fuites de fluides frigorigènes de ses installations de climatisation.

La Société s'engage à soumettre cette « trajectoire 2 °C » courant 2019 à validation de la « Science Based Target Initiative » (SBTi). La SBTi est une organisation indépendante à but non lucratif qui vérifie la compatibilité des objectifs carbone fixés par les entreprises avec l'objectif décidé par les 195 États membres de la Convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques (CCNUCC) de limiter l'augmentation mondiale de la température à 2 °C d'ici 2050 par rapport à 1990.

Pour plus de détails sur la stratégie carbone de Mercialys, se reporter au chantier « Énergie et gaz à effet de serre », chapitre 2, § 2.4, p. 71 et 72.

# 5.7 Dispositif de lutte contre le risque de corruption

Tous les actifs de Mercialys sont localisés en France, où l'environnement juridique est strict en ce qui concerne la lutte contre la corruption. Selon l'indice de perception de la corruption publié par *Transparency International* pour 2018, la France est au 21e rang sur 180. Cependant, le secteur de l'immobilier recèle des situations potentielles de corruption, toutes les fonctions de l'entreprise pouvant être concernées par ce risque. Dans ce cadre, Mercialys met en œuvre des procédures de contrôle, ainsi que des mesures de formation, de sensibilisation et d'information régulières auprès de ses collaborateurs, afin de préserver l'intégrité de ses états financiers et sa réputation auprès de l'ensemble de ses parties prenantes. La Société s'inscrit ainsi dans une démarche rigoureuse de maîtrise de ce risque, bien qu'elle ne soit pas soumise à la loi Sapin 2 sur cette thématique compte tenu des seuils de déclenchement s'appliquant à ce titre.

Ainsi, la lutte contre la corruption constitue un axe majeur d'attention pour Mercialys, et s'articule autour des piliers suivants :

- d'une part, une mesure du risque au travers de la cartographie des risques dont l'analyse et la mise à jour régulière sont réalisées *via* le Comité de prévention des risques présidé par le Directeur général de Mercialys, et qui réalise un reporting auprès du Comité d'audit, des risques et du développement durable. Au travers de cette cartographie sont identifiées, *via* des entretiens avec les différents responsables, les fonctions à risques ainsi que les procédures mises en œuvre.
- d'autre part, des procédures de contrôle interne au niveau opérationnel et financier. Ces procédures intègrent notamment (i) la limitation des pouvoirs d'engagements au nom de la Société, (ii) le process de validation multidirection des dépenses mais également des transactions avec les locataires, et (iii) la capacité à procéder à des paiements pour le compte de Mercialys, qui est restreinte à quatre personnes au sein de la Direction générale (aucun paiement en numéraire ne pouvant être effectué ni accepté par des collaborateurs).

Par ailleurs, la Société diffuse auprès des collaborateurs les informations relatives à la démarche éthique, aux pratiques à respecter concernant la lutte contre la corruption *via* la Charte éthique et du code de conduite des affaires, et aux sanctions en cas de manquement. À ce titre, 84% des collaborateurs ont été formés en 2018 (contre 85% en 2017).

Enfin, dans le cadre de son programme de prévention des risques relatifs à l'éthique et à la conformité, Mercialys dispose d'un Directeur de la conformité et de l'éthique et d'une cartographie dédiée. Cette cartographie vise à réduire le niveau de risque de la Société au risque de non-conformité, qu'il s'agisse de « hard law » (lois et réglementations) ou de « soft law » (engagements internationaux) et de s'assurer des valeurs déterminées et portées par l'entreprise. Ce risque peut se traduire par des sanctions judiciaires mais également par des impacts en termes de réputation. Le Directeur de la conformité et de l'éthique se base sur la Charte éthique et code de conduite des affaires, ainsi que sur des échanges réguliers avec l'ensemble des services de Mercialys et ses prestataires pour le suivi de la cartographie. Il mène également des formations auprès des collaborateurs. Enfin, le Directeur de la conformité et de l'éthique assure le rôle de déontologue de Mercialys, notamment au titre de la loi relative à la protection des lanceurs d'alerte, effective depuis le 1er janvier 2018. Il peut être facilement contacté par l'ensemble des salariés dans le cadre d'un processus de lancement d'alertes conforme à la législation en vigueur.



**4**
Projets livrés en 2018

—

**4,9 M€**
Loyers additionnels en base annuelle

—

**568 M€**
Portefeuille de projets à horizon 2019-2025

6

# Organisation du groupe Mercialys et relations avec des sociétés du groupe Casino


**6.1 Organisation opérationnelle 276**

**6.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino 276**

6.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino 277

6.2.2 Convention de partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon 277

6.2.3 Activités de gestion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée 278

6.2.4 Convention de prestations de services avec Casino 280

6.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino 281

6.2.6 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino 281

6.2.7 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon 281

6.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis 282

6.2.9 Convention de prise en charge de frais avec Casino, Guichard-Perrachon 282

6.2.10 AFUL 283

**6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys 283**

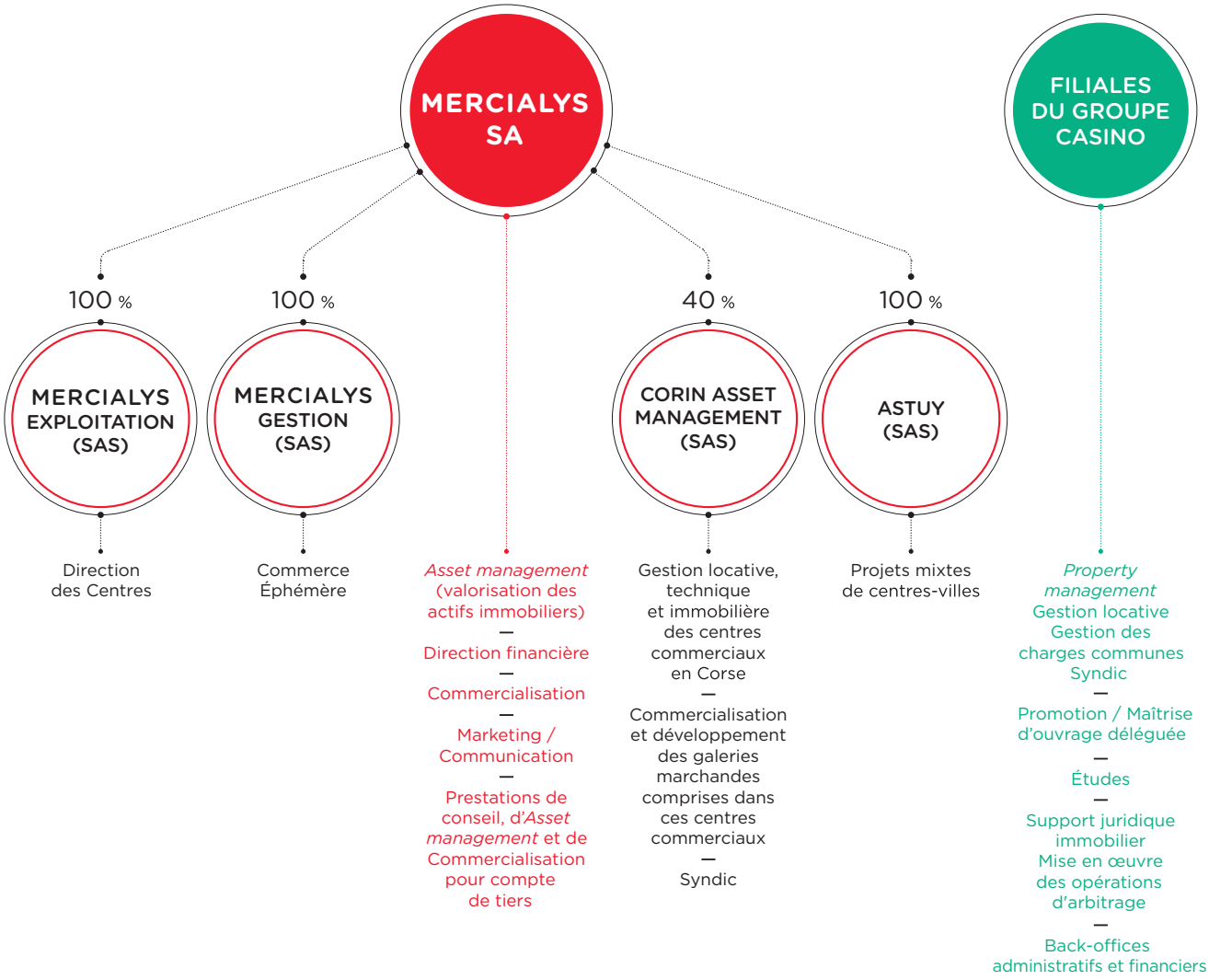
6.3.1 Filiales 285

6.3.2 Participations 287

# 6.1 Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite succinctement au chapitre 4, p. 197 et suivantes, et au chapitre 5, p. 253 et suivantes.

L'organigramme, ci-dessous, présente de façon synthétique la structure opérationnelle du groupe Mercialys, ainsi que les principales relations existantes (hors baux) avec des sociétés du groupe Casino :




# 6.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino

Mercialys entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du groupe Casino. La Société a conclu également avec plusieurs entités du groupe Casino diverses conventions portant sur :

- un accès privilégié aux opérations de promotion d'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. 277 et 278) ;
- 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 (p. 278 et 279) ;
- des services administratifs et financiers (cf. § 6.2.4, p. 280) ;
- des prestations de conseil pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux (cf. § 6.2.8, p. 282).

Les principales conventions conclues par la Société avec Casino, Guichard-Perrachon ou des sociétés du groupe Casino sont présentées ci-dessous.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 11 février 2015, le Conseil d'administration, dans le cadre du renforcement de la gouvernance de Mercialys, a autorisé la mise en place d'une procédure pour les conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys et les parties liées (cf. chapitre 4, § 4.1.6.1, p. 230).

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

- la Convention de partenariat (cf. § 6.2.2, p. 277 et 278) ;
- la Convention d'avance en compte courant (cf. § 6.2.5, p. 281) ;
- les contrats de licence de marques (cf. § 6.2.6 et 6.2.7 p. 281 et 282) ;
- la Convention de prestation de conseil du 23 mars 2015 avec L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis (cf. § 6.2.8, p. 282) ;
- la Convention de prise en charge de frais avec la société Casino, Guichard-Perrachon (cf. § 6.2.9, p. 282).

Les autres conventions portent sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au sens de l'article L. 225-39 du Code de commerce.

## 6.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino

Mercialys et ses filiales gèrent des baux conclus avec diverses entités du groupe Casino (hors Casino Restauration) : Distribution Casino France, 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 2018 au titre de ces baux se sont élevés à 51,2 millions d'euros. Ils s'élevaient à 53,6 millions d'euros en 2017.

Ces baux comportent des modalités similaires à celles contenues dans les baux conclus avec les sociétés hors groupe Casino.

Par ailleurs, en vue de l'installation de panneaux et centrales photovoltaïques au sein de ses centres commerciaux situés à La Réunion, Marseille La Valentine, Bordeaux-Pessac et Fréjus, Mercialys a consenti des baux emphytéotiques aux sociétés d'exploitation des centrales. Les baux conclus en 2009 ont une durée de 20 ans à compter du raccordement de la centrale moyennant une redevance annuelle de 2 euros/m² équipé. Le montant des loyers actualisés a été versé en amont à Mercialys qui les a réinvestis dans le capital de la société GreenYellow, filiale de la société Casino, Guichard-Perrachon, dédiée à la production et à la vente d'énergie solaire, ainsi qu'à l'optimisation de la performance énergétique. En 2014, Mercialys a cédé sa participation dans GreenYellow à Casino. Les baux conclus depuis 2010 ont une durée de 23 ans moyennant une redevance forfaitaire payable annuellement le 1er juillet de chaque année.

Casino Restauration, filiale à 100 % du groupe Casino, exploite 10 points de restauration (dont quatre cafétérias totalisant 4 440 m²), dans des locaux donnés à bail par Mercialys, Les baux relatifs aux cafétérias ont été établis à partir d'un modèle type.

Les loyers facturés pour l'exercice clos en 2018 au titre des baux consentis par Mercialys à Casino Restauration se sont élevés à 1,3 million d'euros contre 1,1 millions d'euros en 2017.

## 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 m²) avec une clause de survie d'une durée de trois ans à compter de la cessation de la Convention ;
- des engagements réciproques et gradués en plusieurs étapes pour accompagner le développement des projets, de l'identification des « projets à confirmer » jusqu'à la cession des projets à leur ouverture ;
- une valorisation des projets sur la base des loyers prévisionnels capitalisés par application des taux de la grille

de la Convention, avec un partage 50/50 de l'éventuel *upside/downside* à l'ouverture avec la possibilité d'asseoir la valorisation de l'actif sur la base d'un TRI projet prévisionnel.

Les principaux aménagements apportés à la Convention par Mercialys et Casino, le 31 janvier 2017, portent sur :

- le renouvellement de la Convention de partenariat pour trois années supplémentaires (échéance au 31 décembre 2020). Cette prorogation permet ainsi à Mercialys de continuer à alimenter son pipeline de développements, notamment sur des sites déjà existants et bénéficiant d'une excellente visibilité ;
- la pérennisation de la procédure de validation accélérée des projets, mise en place en 2014 à titre dérogatoire, avec la formalisation et le développement de ses conditions d'utilisation, laquelle restant soumise à l'accord des deux parties ;
- le maintien des mécanismes de détermination du prix (grille ou TRI), avec les ajustements suivants :
  - des précisions sur la détermination du taux applicable en cas d'utilisation de la grille en intégrant explicitement la grande surface alimentaire (hypermarché) dans le calcul,
  - l'utilisation de la surface des centres après extension pour déterminer la catégorie du centre dans la grille (au lieu de la moyenne des surfaces avant/après extension), permettant d'éviter d'éventuels effets de seuil significatifs qui généreraient une décote complémentaire non justifiée dans la valorisation de l'actif.

En vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, les taux de capitalisation, applicables dans le cadre de la Convention de partenariat, sont révisés par les parties chaque semestre.

Les taux de capitalisation applicables pour les réitérations signées par Mercialys au second semestre 2018 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 | 5,4 % | 6,0 % | 6,0 % | 6,3 % | 5,2 % |
| de 5 000 à 20 000 m² | 5,9 % | 6,3 % | 6,3 % | 6,7 % | 5,5 % |
| < 5 000 m² | 6,3 % | 6,7 % | 6,7 % | 7,3 % | 6,0 % |

Après prise en compte de l'évolution du rendement moyen des expertises du patrimoine de Mercialys par rapport au 30 juin 2018, la grille du taux de capitalisation applicable pour le premier semestre 2019 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 | 5,5 % | 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 % |

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 2018, 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. § 6.3.2.3, p. 288) 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 2018 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 6 333 milliers d'euros contre 6 122 milliers d'euros au 31 décembre 2017 (cf. chapitre 3, note 24.3, p. 152).

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 est signée jusqu'au 31 décembre 2019. Elle se renouvellera 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 bénéfice d'assistance :

- en matière de gestion administrative : juridique, ressources humaines, assurance et fiscalité ;
- en matière de comptabilité-finance : comptabilité, établissement des comptes annuels sociaux et des comptes consolidés annuels et semestriels, ingénierie et opérations financières, analyse et suivi des risques financiers, gestion des opérations bancaires et de trésorerie, assistance dans le pilotage de la structure financière, gestion et renouvellement des financements bancaires et obligataires, gestion du risque de taux ;
- en matière immobilière : gestion locative des actifs de la Société, gestion des charges communes, missions éventuelles de maîtrise d'ouvrage déléguée, recours au cas par cas à la cellule de promotion immobilière de Casino par le biais de contrats de promotion immobilière classiques sur les opérations de restructuration du patrimoine de la Société, recours à la cellule Études et expansion du groupe Casino ;
- en matière informatique : assistance, maintenance et évolution des outils, applications et infrastructures, exploitation des systèmes d'information, accès au support hotline, gestion du parc micro, gestion de la téléphonie (abonnements et équipements) ainsi qu'au cas par cas, études et développements informatiques spécifiques en mode projet.

L'exécution des prestations en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance, en matière immobilière ou en matière informatique (hors études et développements spécifiques qui feront l'objet de devis particuliers et hors gestion du parc micro qui sera externalisé) fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle révisée chaque année, d'un commun accord entre les parties, sur la base des coûts budgétés par Casino, qui interviendra au plus tard le 30 novembre de l'année en cours. Les parties pourront décider d'une régularisation du montant forfaitaire au 4e trimestre de chaque exercice.

En cas de désaccord entre les parties sur cette révision, la rémunération sera égale à celle de l'année précédente, à prestations identiques.

Dans les situations susceptibles de générer des risques de conflits d'intérêts avec la Société, le prestataire doit mettre en œuvre les moyens appropriés pour la préservation des intérêts de la Société, en concertation avec celle-ci.

L'exécution des prestations juridiques et fiscales, ou en matière de ressources humaines, d'assurances, de comptabilité, de consolidation, de centralisation, de contrôle de gestion, de gestion de trésorerie et d'informatique (hors études et développements spécifiques et hors gestion du parc micro-informatique) fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle révisée chaque année, d'un commun accord entre les parties, sur la base des coûts supportés par Casino.

Mercialys a la possibilité de faire procéder à une étude (*benchmark*) qualitative et financière des prestations, Casino s'engageant à prendre en compte les conclusions du *benchmark* pour proposer à la Société l'amélioration de la qualité et/ou des coûts des prestations.

Le coût des prestations particulières (conventions de compte courant, de gestion locative, de gestion des charges communes ou d'occupation de locaux) est défini dans le cadre de conventions spécifiques qui les régissent.

Pour les prestations de services conclues au cas par cas, telles que les conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée, de promotion immobilière et en cas de recours à la cellule Études et expansion du groupe Casino, la rémunération du prestataire est fixée d'un commun accord, au cas par cas, sur la base de prix de marché.

Les parties ont la faculté, à tout moment, de résilier en tout ou partie cette 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 2018, le montant des prestations facturées est ressorti à 2 080 milliers d'euros, hors taxes, contre 2 142 milliers d'euros, hors taxes en 2017 (cf. chapitre 3, note 24.5, p. 153), la baisse étant liée au calibrage des ressources allouées aux activités de juridique *corporate*.

En décembre 2018, Mercialys a procédé à la résiliation de certaines prestations en matière de juridique immobilier, d'assistance en matière de développement immobilier et de *fund management*. Cette résiliation sera effective au terme d'un préavis de 12 mois, soit le 31 décembre 2019, les autres prestations demeurant inchangées.

## 6.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino

Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon ont signé le 25 juillet 2012 une Convention d'avances en compte courant de maturité 3 ans, permettant à Mercialys de bénéficier d'une avance confirmée de Casino à hauteur de 50 millions d'euros. Par acte modificatif en date du 26 février 2015, cette convention a été prorogée jusqu'en décembre 2017 et Casino Finance a été substituée à Casino, Guichard-Perrachon dans ses droits et engagements.

Cette avance est composée de deux tranches selon les modalités suivantes :

- une tranche plafonnée à 10 millions d'euros, disponible le jour même, rémunérée au taux EURIBOR 1 mois majorée d'une marge de 60 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge A) ;
- une tranche d'un montant maximal de 50 millions d'euros, disponible sous trois jours, rémunérée au taux EURIBOR 1 mois, EURIBOR 2 mois ou EURIBOR 3 mois, majorée d'une marge de 85 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge B) ;
- une commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge, en ligne avec le mécanisme de la ligne de crédit revolving bancaire de Mercialys.

Par un avenant n° 1 à l'acte modificatif à ladite Convention, signée le 14 février 2017, Mercialys et Casino Finance ont décidé de prolonger cette Convention jusqu'en décembre 2019 afin que cette avance continue à être incluse dans le ratio de liquidité calculé par Standard & Poor's, participant à la notation BBB/perspective stable de Mercialys, et d'en faire évoluer les conditions comme suit compte tenu du coût des ressources financières de Casino :

- pour la tranche plafonnée à 10 millions d'euros, celle-ci sera rémunérée au taux EURIBOR 1 mois (avec plancher à 0 %) majorée d'une marge de 40 points de base, en diminution de 20 points de base ;
- pour la tranche de 50 millions d'euros, la marge a été portée à 95 points de base, le coût du tirage du RCF de Casino ayant évolué à la hausse.

Dans le cadre de la procédure des conventions entre parties liées, ces modifications ont été examinées par le Comité d'audit, des risques et du développement durable de Mercialys qui a émis un avis favorable et ont ensuite été approuvées par le Conseil d'administration de Mercialys réuni le 14 décembre 2016.

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 modifiactif de la Convention a été signé le 18 janvier 2019.

Pour 2018, le montant versé par Mercialys au titre de la non-utilisation de cette ligne s'est élevé à 193 milliers d'euros, hors taxes, contre 192 milliers d'euros hors taxes versés en 2017.

## 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. Compte tenu du coût global de ces effectifs et de la quote-part effective de temps concernée au titre du plan de charge, Mercialys a perçu une rémunération d'un montant de 296 milliers d'euros hors taxe contre 280 milliers d'euros hors taxes en 2017.

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 sera 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.

Cette nouvelle Convention a été conclue à des conditions normales ; il s'agit d'une convention courante.

## 6.2.9 Convention de prise en charge de frais avec Casino, Guichard-Perrachon

Le 14 décembre 2018, la Société a conclu avec la société Casino, Guichard-Perrachon, une convention de prise en charge de 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.

Dans le cadre de ce processus, ayant d'ores et déjà conduit à la vente, par Casino, Guichard-Perrachon, de 15 % du capital de Mercialys sous la forme d'un *equity swap* conclu le 26 juillet 2018, Casino, Guichard-Perrachon s'est engagé à prendre en charge les frais spécifiques exposés par Mercialys 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 euros H.T. ;
- la rémunération exceptionnelle totale, y compris les charges patronales y afférentes, qui serait, si l'Assemblée générale le décidait, attribuée et versée par Mercialys 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 total de 236 250 euros nets des charges patronales et un montant total estimé à 303 200 euros charges patronales incluses.

La conclusion de cette convention a été autorisée, dans le cadre de la procédure des conventions réglementées au titre de l'article L. 225-38 du Code de commerce, par le Conseil d'administration de la Société lors de sa réunion du 12 décembre 2018 sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations du 11 décembre 2018.

Cette convention a également été autorisée, dans le cadre de la procédure des conventions réglementées au titre de l'article L. 225-38 du Code de commerce, par le Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon lors de sa réunion du 13 décembre 2018.

### 6.2.10 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

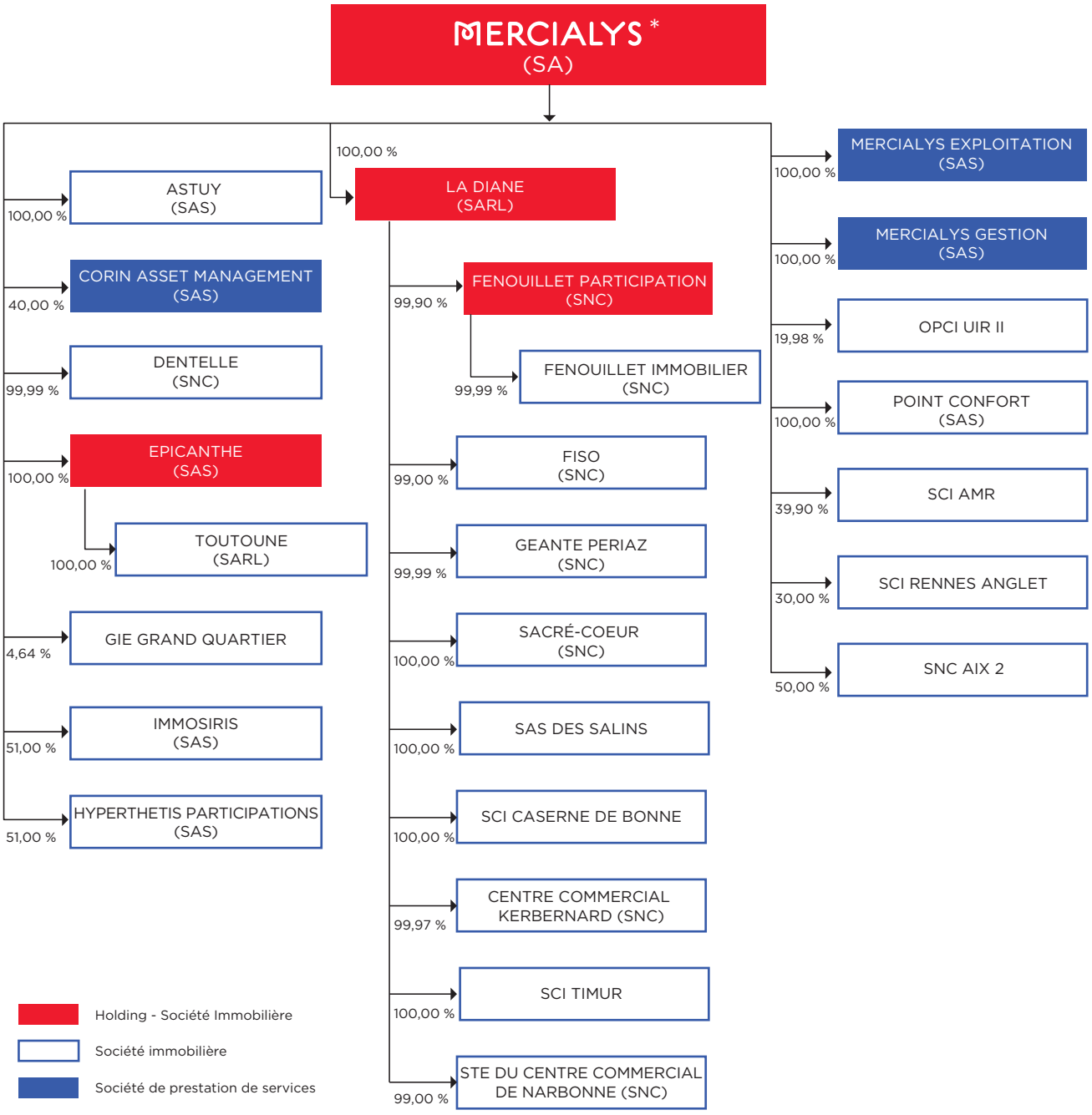
L'organigramme ci-après présente la structure du groupe Mercialys.

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 2018, les sociétés SNC Agout (acte de dissolution en date du 29 mai 2018), SNC Alcudia Albertville (acte de dissolution en date du 29 mai 2018) et la SCI MS Investissement (acte de dissolution en date du 15 novembre 2018), qui n'avaient plus aucune activité lors de l'exercice précédent, ont toutes les trois été dissoutes par confusion de patrimoine et sans liquidation au profit de Mercialys SA.

Le tableau des filiales et participations figure au chapitre 3, note 24, p. 182 et 183. 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 DÉCEMBRE 2018




*Détention directe et indirecte*
*Les % indiqués correspondent aux % 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 11,9 millions d'euros contre 11,9 millions d'euros en 2017. Le bénéfice de l'exercice 2018 ressort à 123 milliers d'euros, contre 183 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

### 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4 millions d'euros, contre 4 millions d'euros au 31 décembre 2017. Le résultat de l'exercice 2018 est une perte de 186 milliers d'euros contre un bénéfice de 76 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

## 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 oeuvre 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 2018, la société a enregistré un chiffre d'affaires hors taxes de 380 milliers d'euros contre 375 milliers d'euros au 31 décembre 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 185 milliers d'euros contre 214 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

### 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes 2,1 millions d'euros contre 3 millions d'euros en 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,2 million d'euros contre 94 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

### 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,4 million d'euros contre 1,4 million d'euros en 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 558 milliers d'euros contre 1,1 million d'euros au 31 décembre 2017.

### 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 14,6 millions d'euros contre 14,3 millions d'euros au 31 décembre 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 7,8 millions d'euros contre 11,1 millions d'euros au 31 décembre 2017.

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 de la société et sur les actifs immobiliers de la société, cette dernière option ne pouvant être exercée qu'une seule fois et sur l'ensemble des actifs Immobiliers.

Mercialys bénéficie d'une option d'achat portant sur l'intégralité des titres de 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 7,5 millions d'euros contre 7,1 millions d'euros au 31 décembre 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 6,3 millions d'euros contre 5,8 millions d'euros au 31 décembre 2017.

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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 478 milliers d'euros contre 458 milliers d'euros en 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 311 milliers d'euros contre 347 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

## 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1,4 million d'euros contre 1,5 million d'euros en 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 925 milliers d'euros contre 1,3 million d'euros au 31 décembre 2017.

## 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,4 millions d'euros contre 5,4 millions d'euros en 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,1 millions d'euros contre 1,5 millions d'euros au 31 décembre 2017.

## 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,7 millions d'euros contre 5,7 millions d'euros en 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 3,8 millions d'euros contre 6,9 millions d'euros au 31 décembre 2017.

## 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,1 million d'euros contre 1 million d'euros en 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 884 milliers d'euros contre 794 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

## 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,1 millions d'euros contre 4 millions d'euros en 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 millions d'euros contre 3,6 millions d'euros au 31 décembre 2017.

## L. Astuy, SAS

La société Astuy a été créée le 3 août 2016. Cette société a pour vocation d'intégrer les projets de promotion immobilière, notamment autour des actifs Monoprix de centre-ville.

Le résultat au 31 décembre 2018 est une perte de 3,8 milliers d'euros contre une perte de 3.1 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

## 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 2018 de 5,5 millions d'euros contre 5,3 millions d'euros au 31 décembre 2017. Le résultat au 31 décembre 2018 est un bénéfice de 935 milliers d'euros contre un bénéfice de 1,2 million d'euros en 2017.

La société Fenouillet Participation a clôturé l'exercice 2018 sur un bénéfice de 152 milliers d'euros contre une perte de 14 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

#### 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 125 milliers d'euros contre 906 milliers d'euros au 31 décembre 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 900 milliers d'euros contre une perte de 79 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

#### O. Toutoune, SARL

Cette société est propriétaire d'un terrain de 8 hectares à La Réunion. Il n'y a eu aucun chiffre d'affaire au 31 décembre 2018 tout comme au 31 décembre 2017. Le résultat est une perte de 24 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre une perte de 20 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

### 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 2018, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires comme lors de l'exercice précédent. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 16,3 millions d'euros contre 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

#### 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 2018, la société a affiché une perte de 14 milliers d'euros contre une perte 19 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

## 6.3.2 Participations

### 6.3.2.1 SNC Aix 2

Dans le cadre de la Convention de partenariat, Mercialys a acquis, le 2 décembre 2013, auprès du groupe Casino sa participation dans la société SNC Aix 2, en sorte que cette dernière est dorénavant détenue à parité par Mercialys et le groupe Altarea.

Cette société a développé le projet d'extension de la galerie marchande du centre commercial d'Aix-en-Provence, permettant d'accueillir 28 nouvelles boutiques. L'ouverture au public s'est déroulée en deux phases : l'une en mai 2014, l'autre en avril 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 2,1 millions d'euros contre 2,1 millions d'euros en 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 754 milliers d'euros contre 610 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

### 6.3.2.2 SCI AMR

En avril 2013, Mercialys a initié un partenariat avec Amundi au travers de la constitution de la SCI AMR, détenue à hauteur de 43,4 % par Mercialys et de 56,6 % par OPCIMMO (OPCI grand public géré par Amundi), à qui Mercialys a cédé ou fait apport de quatre galeries marchandes : Paris Saint-Didier, Montauban, Valence 2 et Angoulême. La SCI AMR a acquis également le 29 décembre 2016 les sites de Niort et Albertville, cédés par Mercialys. Suite à cette opération et l'arrivée de deux SCPI au capital de la SCI AMR, la participation de Mercialys a été ramenée à 39,9 %.

Un pacte a été signé entre les associés de la SCI AMR afin d'organiser la gouvernance de cette société.

Les associés ont le 29 décembre 2016 signé un avenant au pacte initial afin, notamment d'y insérer les deux nouveaux actifs, Niort et Albertville, d'y intégrer les deux SCPI mais également afin de proroger la durée de la SCI, celle-ci étant initialement de dix années. Les associés ont par ailleurs modifié la clause de rendez-vous, afin de pouvoir se prononcer sur la prorogation de la société, dans un délai de huit ans à compter du 29 décembre 2016. La prorogation de la société requerra une décision prise à la majorité renforcée des deux tiers. Si un associé minoritaire refuse la prorogation, il dispose du droit de céder sa participation sur la base d'un prix déterminé en fonction d'un ANR. En cas de désaccord entre les associés, la société devra être liquidée.

Le pacte prévoit un droit de refus en cas de transfert partiel ou total des parts d'un ou des associés.

Mercialys dispose par ailleurs d'un mandat d'asset management, d'un mandat de commercialisation et d'un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (loyers comptabilisés) de 9,7 millions d'euros contre 10,3 millions d'euros en 2017. Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 3 millions d'euros contre un bénéfice de 1,5 million d'euros au 31 décembre 2017.

### 6.3.2.3 Corin Asset Management

Cette société est détenue par Mercialys en partenariat avec la Société Corin qui détient 60 % du capital.

Elle assure la gestion locative, technique et immobilière des cinq centres commerciaux corses dont Mercialys a acquis 60 % des droits immobiliers indivis en décembre 2006 et janvier 2007. Elle assure également la commercialisation et le développement des galeries marchandes comprises dans ces centres commerciaux ainsi que la gérance de l'indivision existant entre Corin et la Société.

Les statuts de Corin Asset Management prévoient une clause d'incessibilité des actions. Cette période a pris fin le 19 septembre 2015.

Un droit de préemption existe en cas de cession d'actions 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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,2 million d'euros contre 1 million d'euros en 2017. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 128 milliers d'euros contre 92 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

### 6.3.2.4 OPCI UIR II

En juillet 2011, les sociétés Mercialys et Union Investment, un gérant de fonds allemand très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI, dénommé OPCI UIR II, dont la vocation est d'accueillir des actifs commerciaux matures en fonction des opportunités offertes par le marché.

Cet OPCI, détenu à hauteur de 19,99 % par Mercialys, a acquis, en 2011, la galerie marchande du centre commercial de Bordeaux-Pessac (33).

Mercialys et Union Investment ont conclu un *shareholder agreement* qui prévoit que :

- Mercialys disposait d'une option d'achat du 1er juillet 2014 au 28 juillet 2014 ;
- Mercialys disposait d'une option de vente *lock-up period* allant du 8 juillet 2011 au 1er janvier 2016 ;
- Union Invest bénéficiait d'une option de vente du 31 mai 2014 au 30 juin 2014.

Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription en cas de transfert partiel ou total des parts d'un ou des associés.

Le *Shareholder Agreement* prévoit également un droit de sortie conjointe totale ou proportionnelle ainsi qu'un droit de sortie forcée.

Il existe entre Mercialys et UIR II un mandat d'*asset management*, un mandat de commercialisation et un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, l'OPCI UIR II a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (produits immobiliers comptabilisés) de 5,4 millions d'euros. Le bénéfice de l'exercice s'est élevé à 1,4 million d'euros.

### 6.3.2.5 SCI Rennes Anglet

La société SCI Rennes Anglet, créée le 15 juin 2016, détient et exploite les sites de Rennes et Anglet. Elle est détenue à 30 % par Mercialys et 70 % par L'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 2018, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3.3 millions d'euros contre 6,5 millions d'euros en 2017. Le résultat de l'exercice est une perte de 4.5 millions d'euros contre un bénéfice de 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2017.

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.


1,12 €
Dividende total/action proposé au titre de 2018
—
0,50 €
Acompte/action versé au titre de 2018
—
9,4 %
Rendement sur le cours à fin 2018

7

# Vie boursière et capital


**7.1 Vie boursière 292**

7.1.1 Marché du titre Mercialys 292

7.1.2 Programme de rachat d'actions 294

7.1.3 Politique de distribution 296

7.1.4 Politique de communication 297

7.1.5 Agenda financier 2019 299

**7.2 Capital et actionnariat 300**

7.2.1 Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années 300

7.2.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration 301

7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote 302

7.2.4 Titres non représentatifs du capital 305

7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions 305

# 7.1 Vie boursière

## 7.1.1 Marché du titre Mercialys

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

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

En outre, la Société a émis 5 emprunts obligataires :

| 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.*

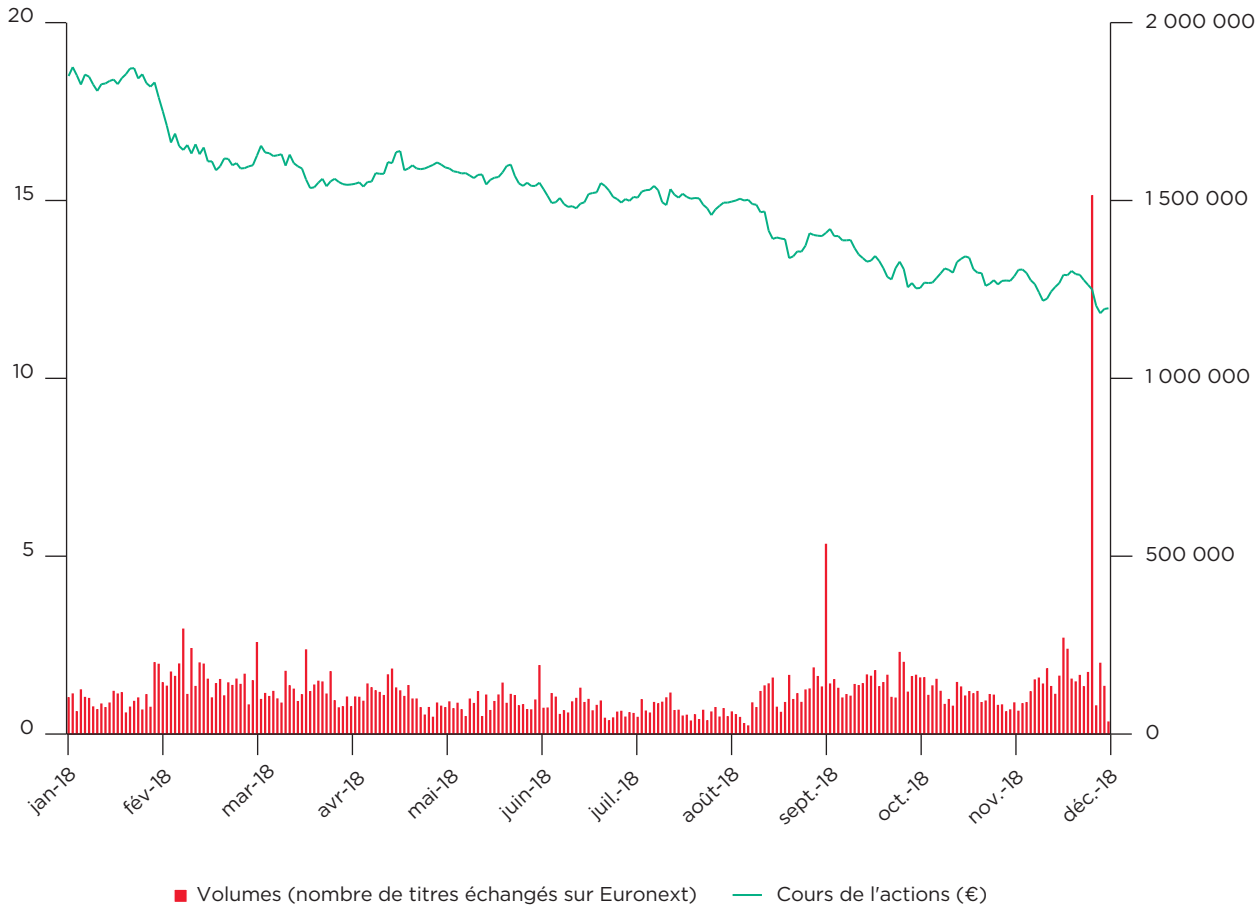
Mercialys est notée BBB/perspective stable par Standard & Poor's.

### Volumes traités et évolution des cours depuis 18 mois (1)

| | Cours extrêmes (en euros) | | Nombre de titres échangés (en milliers) | Capitaux échangés (en milliers d'euros) |
|---|---|---|---|---|
| | Plus haut | Plus bas | | |
| **2017** | | | | |
| Août | 17,305 | 16,505 | 1 932 | 32 630 |
| Septembre | 17,200 | 16,655 | 2 117 | 35 809 |
| Octobre | 17,600 | 16,540 | 3 245 | 55 188 |
| Novembre | 17,625 | 16,700 | 2 721 | 46 845 |
| Décembre | 18,445 | 17,500 | 1 891 | 33 816 |
| **2018** | | | | |
| Janvier | 18,750 | 18,080 | 2 120 | 39 042 |
| Février | 18,390 | 15,520 | 3 272 | 54 060 |
| Mars | 16,590 | 15,310 | 2 841 | 45 336 |
| Avril | 16,560 | 15,300 | 2 329 | 36 639 |
| Mai | 16,120 | 15,380 | 1 800 | 28 458 |
| Juin | 16,080 | 14,630 | 2 001 | 30 714 |
| Juillet | 15,590 | 14,710 | 1 583 | 24 022 |
| 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 |

*(1) Source : Euronext Paris.*

## Cours de l'action en 2018




## Performance boursière sur 5 ans

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Cours (en euros) [1] | | | | | |
| Plus haut | 19,26 | 24,56 | 21,94 | 19,70 | 18,75 |
| Plus bas | 14,80 | 17,98 | 17,43 | 16,51 | 11,74 |
| 31 décembre (cours de clôture) | 18,44 | 18,64 | 19,25 | 18,45 | 11,97 |
| **CAPITALISATION BOURSIÈRE AU 31 DÉCEMBRE (EN MILLIONS D'EUROS)** | **1 696** | **1 715** | **1 771** | **1 698** | **1 102** |

*(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 26 avril 2018 a autorisé le Conseil d'administration à acheter ou à faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-5 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2273/2003 du 22 décembre 2003), en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe dans la limite prévue par l'article L. 225-209 alinéa 6 du Code de commerce ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le prix d'achat des actions ne doit pas excéder vingt-cinq (25) 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 26 avril 2018, 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 2018 et jusqu'au 31 janvier 2019

### 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.

Durant l'exercice 2018, 2 363 088 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 15,382 euros et 2 144 692 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 15,311 euros. Au 31 décembre 2018, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 345 930 actions et 2 389 821 euros.

Du 1er janvier au 31 janvier 2019, 53 605 actions ont été achetées au prix moyen de 12,805 euros et 101 919 actions ont été cédées au prix moyen de 12,840 euros. Au 31 janvier 2019, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 297 616 actions et 3 012 011 euros.

### B. Autres opérations

Au cours de la période du 1er février 2017 au 31 janvier 2019 (période de 24 mois), aucune action n'a été annulée.

Entre le 1er janvier 2018 et le 31 janvier 2019, hormis les opérations décrites ci-dessus, la Société n'a procédé à aucune autre opération sur ses propres titres.

### C. Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1er janvier au 31 décembre 2018, ainsi que du 1er janvier au 31 janvier 2019 et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

| | Nombre d'actions | % du capital |
|---|---|---|
| **Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2017** | **171 961** | **0,19** |
| Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité | 2 363 088 | |
| Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité | (2 144 692) | |
| Nombre d'actions annulées | 0 | |
| Nombre d'actions attribuées gratuitement | (8 933) | |
| **Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018** | **381 424** | **0,41** |
| Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité | 53 605 | |
| Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité | (101 919) | |
| **Nombre d'actions détenues au 31 janvier 2019** | **333 110** | **0,36** |

La situation de la Société au 31 décembre 2018 et 31 janvier 2019 est la suivante :

| | 31/12/2018 | 31/01/2019 |
|---|---|---|
| Nombre de titres détenus en portefeuille | 381 424 | 333 110 |
| Pourcentage du capital autodétenu de manière directe et indirecte | 0,41 % | 0,36 % |
| Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois | 0 | 0 |
| Valeur comptable du portefeuille *(en millions d'euros)* | 5,0 | 4,3 |
| Valeur de marché du portefeuille *(en mllions d'euros)* (1) | 4,6 | 4,5 |

*(1) valeur déterminée en milllions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2018 soit 11,97 euros et du dernier cours au 31 janvier 2019, soit 13,40 euros.*

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 333 110 actions auto-détenues au 31 janvier 2019 sont affectées aux objectifs suivants :

- 297 616 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 35 494 actions à la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

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

Il est proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019 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° 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 pourraient être effectués par tous moyens, en particulier, par intervention 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 vingt (20) euros (hors frais d'acquisition) par action de un (1) euro de nominal.

Cette autorisation pourrait être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de la présente Assemblée générale, soit à titre indicatif, 8 871 806 actions sur la base du capital au 31 janvier 2019, déduction faite des 333 110 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 177,4 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 14è résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018.

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

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 27 avril 2017 a réitéré l'autorisation conférée au Conseil d'administration de réduire le capital social par annulation des actions détenues en propre. Cette autorisation donnée pour une durée de 26 mois est valable jusqu'au 26 juin 2019. Le renouvellement de cette autorisation sera proposé à l'Assemblée générale du 25 avril 2019.

## 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 25 juillet 2018, la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2018 de 0,50 euro par action, qui a été mis en paiement le 23 octobre 2018.

Au 31 décembre 2018, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 74,1 millions d'euros dont 72,2 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 1,9 million d'euros au titre du secteur taxable.

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 25 avril 2019 le versement d'un dividende au titre de 2018 de 1,12 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,50 euro par action déjà versé en octobre 2018), soit une hausse de 2,8 % par rapport à 2017. Le dividende représente ainsi un montant global de 103,1 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2018, 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 5,3 % sur l'actif net réévalué triple net EPRA de 21,14 euros par action à fin 2018.

Le dividende proposé correspond ainsi à 90 % du FFO 2018, conformément aux objectifs annoncés par Mercialys : un dividende s'inscrivant dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2018 et en hausse d'au moins 2 % par rapport à 2017. 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 0,93 euro par action, (ii) de la distribution à 60 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2018 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,06 euro par action, et enfin (iii) du solde de 60 % de bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2017 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,13 euro par action.

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,50 euro par action, la mise en paiement du solde du dividende, soit un montant de 0,62 euro par action, interviendrait le 2 mai 2019 (détachement du coupon le 29 avril 2019), sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira le 25 avril 2019.

Pour l'acompte sur dividende de 0,50 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 2013 | 1,16 € | Néant | 1,16 € |
| 31 décembre 2014 | 1,24 € | Néant | 1,24 € |
| 31 décembre 2015 | 1,33 € | Néant | 1,33 € |
| 31 décembre 2016 | 1,06 € | Néant | 1,06 € |
| 31 décembre 2017 | 1,09 € | Néant | 1,09 € |

*(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 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 :

148, rue de l'Université – 75007 Paris
(jusqu'au 30 mars 2019)

16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
(à compter du 1er avril 2019)

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.

Ci-dessous la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialys en 2018 :

| Nature des informations | Dates de publication |
|---|---|
| **Activité et résultats** | |
| Communiqué sur les résultats annuels 2017 | 14/02/2018 |
| Mise en ligne de la présentation des résultats annuels 2017 | 14/02/2018 |
| Communiqué sur l'activité du 1er trimestre 2018 | 23/04/2018 |
| Communiqué sur les résultats semestriels 2018 | 25/07/2018 |
| Mise en ligne de la présentation des résultats semestriels 2018 | 26/07/2018 |
| Communiqué sur l'activité à fin septembre 2018 | 17/10/2018 |
| **Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 26 avril 2018** | |
| Publication au BALO de l'avis de réunion | 19/03/2018 |
| Mise en ligne de la brochure « Avis de convocation 2018 » | 20/03/2018 |
| Mise en ligne du formulaire de vote par correspondance ou par procuration | 20/03/2018 |
| Mise en ligne du nombre de droits de vote et d'actions au 19 mars 2018 | 20/03/2018 |
| Communiqué sur les modalités de mise à disposition des documents préparatoires | 29/03/2018 |
| Publication au BALO de l'avis de convocation | 09/04/2018 |
| Publication aux Petites Affiches de l'avis de convocation | 09/04/2018 |
| Mise en ligne de la présentation | 26/04/2018 |
| Mise en ligne du compte rendu et votes | 02/05/2018 |
| **Vie de la Société** | |
| Communiqué sur le succès de l'émission obligataire de 300 M€ | 20/02/2018 |
| Communiqué sur la certification Breeam In-Use de 21 actifs | 22/02/2018 |
| Communiqué sur les innovations digitales depuis 2016 | 14/06/2018 |
| Communiqué sur le Challenge fidélité, le programme de fidélité dématérialisé de Mercialys | 20/06/2018 |
| Communiqué sur les initiatives concrètes en faveur du développement durable dans les centres commerciaux | 02/07/2018 |
| Communiqué sur l'évolution de l'actionnariat de Mercialys | 26/07/2018 |
| Communiqué sur les résultats des EPRA Awards 2018 | 06/09/2018 |
| Communiqué sur les résultats du GRESB 2018 | 10/09/2018 |
| Communiqué sur l'extension du centre commercial Cap Sacré Cœur à La Réunion | 01/10/2018 |
| Communiqué sur les résultats des Grands Prix de la Transparence 2018 | 03/10/2018 |
| Communiqué sur l'inauguration du centre commercial Cap Sacré Cœur à La Réunion | 06/11/2018 |
| Communiqué sur les résultats d'ISS Oekom 2018 | 22/11/2018 |
| Communiqué sur l'évolution du Conseil d'administration de Mercialys | 12/12/2018 |
| **Vie du titre** | |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 décembre 2017 | 08/01/2018 |
| Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2017 | 10/01/2018 |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 janvier 2018 | 06/02/2018 |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 28 février 2018 | 12/03/2018 |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mars 2018 | 13/04/2018 |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 avril 2018 | 23/05/2018 |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mai 2018 | 25/06/2018 |
| Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2018 | 03/07/2018 |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 juin 2018 | 10/07/2018 |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 juillet 2018 | 03/08/2018 |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 août 2018 | 11/09/2018 |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 septembre 2018 | 08/10/2018 |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 octobre 2018 | 14/11/2018 |
| Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 novembre 2018 | 14/12/2018 |

| Nature des informations | Dates de publication |
|---|---|
| **Autres informations réglementées** | |
| Mise en ligne de la présentation pour les investisseurs obligataires | 19/02/2018 |
| Communiqué sur la rémunération des dirigeants | 16/03/2018 |
| Communiqué sur la mise à disposition du Document de référence 2017 | 19/03/2018 |
| Dépôt et mise en ligne du Document de référence 2017 | 19/03/2018 |
| Mise en ligne du chapitre RSE du Document de référence 2017 | 19/03/2018 |
| Mise en ligne du chapitre rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux du Document de référence 2017 | 19/03/2018 |
| Mise en ligne des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2017 | 19/03/2018 |
| Mise en ligne du Rapport sur le contrôle interne et la gouvernance | 19/03/2018 |
| Mise en ligne de la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialys en 2017 | 19/03/2018 |
| Mise en ligne du Rapport intégré 2017 | 19/03/2018 |
| Communiqué sur la mise à disposition du Rapport financier semestriel 2018 | 25/07/2018 |
| Mise en ligne du Rapport financier semestriel 2018 | 25/07/2018 |
| Communiqué sur l'évolution de l'actionnariat de Mercialys | 26/07/2018 |

## 7.1.5 Agenda financier 2019

L'agenda financier de Mercialys est le suivant :

- Activité du 1er trimestre : **23 avril 2019** après Bourse – Période d'embargo (1) du 8 avril avant Bourse au 23 avril 2019 après Bourse ;
- Assemblée générale : **25 avril 2019** ;
- Résultats du 1er semestre : **24 juillet 2019** après Bourse – Période d'embargo (1) du 9 juillet avant Bourse au 24 juillet 2019 après Bourse ;
- Réunion d'informations financières : **25 juillet 2019** ;
- Activité à fin septembre : **16 octobre 2019** après Bourse – Période d'embargo (1) du 1er octobre avant Bourse au 16 octobre 2019 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 2018, 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 2018, le capital n'a fait l'objet d'aucune modification.

Celui-ci est également inchangé au 31 janvier 2019.

### 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] | | | |
| 2014 | - | - | - | 92 049 169 | 92 049 169 | 1 |
| 2015 | - | - | - | 92 049 169 | 92 049 169 | 1 |
| 2016 | - | - | - | 92 049 169 | 92 049 169 | 1 |
| 2017 | - | - | - | 92 049 169 | 92 049 169 | 1 |
| 2018 | - | - | - | 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 les Assemblées générales des actionnaires des 27 avril 2017 et 26 avril 2018 :

| | Opération | Montant maximal | Durée | Échéance |
|---|---|---|---|---|
| a) | Augmentation de capital avec maintien du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances | 32 millions d'euros [2] [3] | 26 mois | 26 juin 2019 |
| b) | Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre au public | 9,2 millions d'euros [2] [3] | 26 mois | 26 juin 2019 |
| c) | Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par 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 | 26 juin 2019 |
| d) | Augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise | 32 millions d'euros [3] | 26 mois | 26 juin 2019 |
| e) | Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS [1] | 10 % du capital [3] | 26 mois | 26 juin 2019 |
| f) | Émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du DPS [1] | 9,2 millions d'euros [2] [3] | 26 mois | 26 juin 2019 |
| g) | Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS [1] | 2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 1 840 983 actions) | 26 mois | 26 juin 2019 |
| h) | Attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel salarié de la Société et aux mandataires sociaux de la Société, ainsi qu'aux membres du personnel salarié des sociétés qui lui sont liées | 0,5 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 460 245 actions) dont 0,15 % pour les mandataires sociaux (soit 138 073 actions) | 26 mois | 25 juin 2020 |

*(1) DPS = droit préférentiel de souscription.*

*(2) Le montant nominal global des titres de créances qui pourront être émis sur la base de la délégation ne pourra excéder 200 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.*

*(3) Le montant nominal global des émissions de titres de créances qui peuvent être réalisées, sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites. Le montant nominal global des augmentations de capital qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 32 millions d'euros étant précisé que le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription, ne pourra dépasser 9,2 millions d'euros, compte non tenu du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières conformément à la loi.*

Aucune des autorisations conférées n'a été utilisée au cours de l'exercice 2018 à l'exception de celles relatives à l'attribution gratuite d'actions (cf. § 7.2.5.3, p. 305). Le Conseil d'administration a procédé en 2018 à l'attribution de 83 199 actions gratuites.

Il est proposé à l'Assemblée générale du 25 avril 2019 de renouveler l'ensemble des autorisations arrivant à échéance y compris celle relative à l'attribution gratuite d'actions.

Le Conseil d'administration est, par ailleurs, autorisé à réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation et ce, par périodes de 24 mois. Il n'a pas été fait usage de cette autorisation qui a été conférée pour une durée de vingt-six mois à compter du 27 avril 2017, soit jusqu'au 26 juin 2019. Le renouvellement de cette autorisation sera également proposé à l'Assemblée générale du 25 avril 2019.

# 7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

L'article 28-III des statuts de la Société prévoit les dispositions suivantes en matière de droit de vote :

*« Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation, à la seule exception des cas prévus par la loi ou les statuts. »*

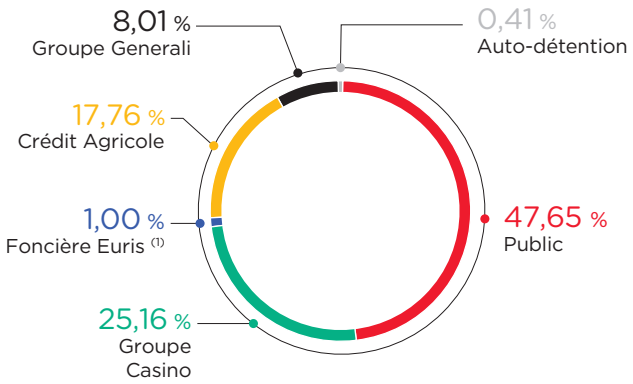
En outre, l'Assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2015 a rétabli statutairement le principe « une action, une voix ». En application de la faculté prévue par l'article L. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce, il n'est ainsi pas conféré de droits de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire.

*« Le vote ou le pouvoir émis par un intermédiaire qui, soit ne s'est pas déclaré en tant qu'intermédiaire inscrit comme détenteur de titres pour le compte de tiers non domiciliés en France, soit n'a pas révélé l'identité des propriétaires des actions au titre desquels il est inscrit, conformément à la réglementation en vigueur, ne sera pas pris en compte. »*

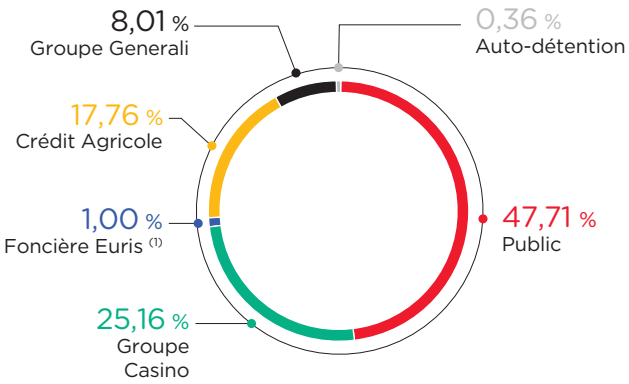
Au 31 décembre 2018, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 91 667 745 attachés à 92 049 169 actions ayant droit de vote. Le nombre de droits de vote est différent de celui du nombre d'actions composant le capital social en raison de la détention par la Société d'un certain nombre de ses propres actions (auto-détention).

Au 31 janvier 2019, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 91 716 059 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).

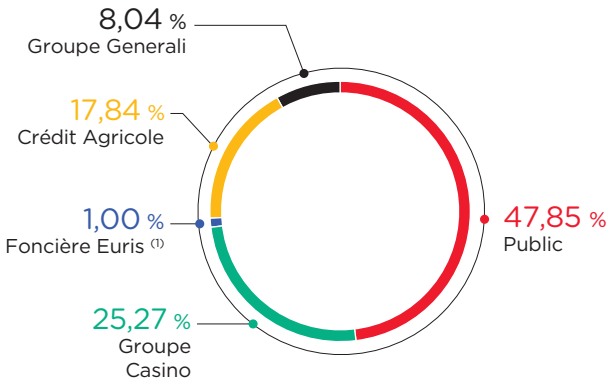
**RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2018(1)**



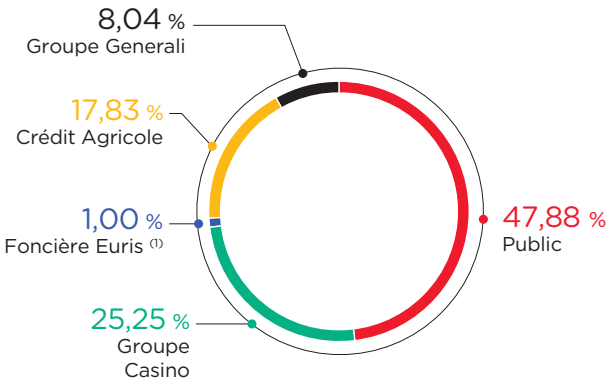

**RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 JANVIER 2019(1)**




**RÉPARTITION DES DROITS DE VOTE AU 31 DÉCEMBRE 2018(1)**




**RÉPARTITION DES DROITS DE VOTE AU 31 JANVIER 2019(1)**




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

La répartition du capital et des droits de vote à la clôture des trois derniers exercices ainsi qu'au 31 janvier 2019 est présentée ci-après.

Au terme d'un contrat de cession conclu le 26 juillet 2018, la société La Forézienne de Participations (filiale de Casino, Guichard-Perrachon) a cédé à Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (Cacib) 13 807 375 actions Mercialys représentant 15% du capital et des droits de vote.

Cette cession a été accompagnée d'un contrat financier sur les actions Mercialys (Total Return Swap - TRS) conclu le même jour par Casino, Guichard-Perrachon auprès de Cacib. Ce contrat financier porte sur un nombre de 13 807 375 actions Mercialys 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.

## Historique de la répartition du capital

| | 31/12/2016 | | 31/12/2017 | | 31/12/2018 | | 31/01/2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| **Actionnaires de référence** | **37 887 748** | **41,16** | **37 887 748** | **41,16** | **24 080 373** | **26,16** | **24 080 373** | **26,16** |
| dont groupe Casino | 36 969 014 | 40,16 | 36 969 014 | 40,16 | 23 161 639 | 25,16 | 23 161 639 | 25,16 |
| dont autres actionnaires (1) | 918 734 | 1,00 | 918 734 | 1,00 | 918 734 | 1,00 | 918 734 | 1,00 |
| **Crédit Agricole (2)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **16 349 829** | **17,76** | **16 349 829** | **17,76** |
| **Groupe Generali (3)** | **7 373 745** | **8,01** | **7 373 745** | **8,01** | **7 373 745** | **8,01** | **7 373 745** | **8,01** |
| **Auto-détention (4)** | **128 373** | **0,14** | **171 961** | **0,19** | **381 424** | **0,41** | **333 110** | **0,36** |
| **Public** | **46 659 303** | **50,69** | **46 615 715** | **50,64** | **43 863 798** | **47,65** | **43 912 112** | **47,71** |
| dont au porteur | 46 274 337 | 50,27 | 46 181 018 | 50,17 | 43 420 535 | 47,17 | 43 467 523 | 47,22 |
| dont au nominatif | 384 966 | 0,42 | 434 697 | 0,47 | 443 263 | 0,48 | 444 589 | 0,48 |
| **TOTAL** | **92 049 169** | **100** | **92 049 169** | **100** | **92 049 169** | **100** | **92 049 169** | **100** |

## Historique de la répartition des droits de vote (5)

| | 31/12/2016 | | 31/12/2017 | | 31/12/2018 | | 31/01/2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| **Actionnaires de référence** | **37 887 748** | **41,22** | **37 887 748** | **41,24** | **24 080 373** | **26,27** | **24 080 373** | **26,26** |
| dont groupe Casino | 36 969 014 | 40,22 | 36 969 014 | 40,24 | 23 161 639 | 25,27 | 23 161 639 | 25,25 |
| dont autres actionnaires (1) | 918 734 | 1,00 | 918 734 | 1,00 | 918 734 | 1,00 | 918 734 | 1,00 |
| **Crédit Agricole (2)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **16 349 829** | **17,84** | **16 349 829** | **17,83** |
| **Groupe Generali (3)** | **7 373 745** | **8,02** | **7 373 745** | **8,03** | **7 373 745** | **8,04** | **7 373 745** | **8,04** |
| **Auto-détention (4)** | **0** | **0,00** | **0** | **0,00** | **0** | **0,00** | **0** | **0,00** |
| **Public** | **46 659 303** | **50,76** | **46 615 715** | **50,73** | **43 863 798** | **47,85** | **43 912 112** | **47,88** |
| dont au porteur | 46 274 337 | 50,34 | 46 181 018 | 50,26 | 43 420 535 | 47,37 | 43 467 523 | 47,39 |
| dont au nominatif | 384 966 | 0,42 | 434 697 | 0,47 | 443 263 | 0,48 | 444 589 | 0,48 |
| **TOTAL** | **91 920 796** | **100** | **91 877 208** | **100** | **91 667 745** | **100** | **91 716 059** | **100** |

*(1) Actionnaires contrôlant la société Casino, Guichard-Perrachon, dont la société Foncière Euris. La société Foncière Euris a conclu des contrats Equity Swap portant sur 918 000 actions assortis d'une option de livraison physique des titres à échéance au 13 mars 2019 (déclaration AMF 214C0424 du 20 mars 2014 – déclaration AMF 217C0618 du 8 mars 2017) et sur 2 300 000 actions à dénouement exclusivement monétaire.*

*La société Rallye SA (contrôlée par Foncière Euris) a également conclu des contrats Equity Swap à dénouement exclusivement monétaire portant sur 1 843 405 actions.*

*(2) Sur la base de la dernière déclaration de franchissements de seuils faite auprès de l'AMF le 28 septembre 2018 par la société anonyme Crédit Agricole (déclaration AMF 218C1600 du 1er octobre 2018) par laquelle la société anonyme Crédit Agricole a déclaré 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 Crédit Agricole Corporate and Investment Bank 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. L'ensemble des déclarations de franchissements de seuils faites auprès de l'AMF par la société anonyme Crédit Agricole figure au § 7.2.3.1, B, p. 304 ci-après.*

*(3) Actions détenues au porteur. Information communiquée par la Société.*

*(4) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (cf. § 7.1.2, p. 294).*

*(5) 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, 0,41 % au 31 décembre 2018 et 0,36 % au 31 janvier 2019.*

Au 31 décembre 2018, le Groupe Casino détient directement et indirectement 25,16 % du capital et 25,27 % 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 24,26 % des droits de vote de la Société.

Au 31 janvier 2019, le Groupe Casino détient directement et indirectement 25,16 % du capital et 25,25 % 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 24,24 % 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 2019.

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

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

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

#### B. Franchissements de seuils légaux

Au cours de la période du 1er janvier 2018 au 31 janvier 2019, les déclarations de franchissements de seuils suivantes ont été effectuées auprès de l'AMF :

- M. Jean-Charles Naouri a déclaré que le 26 juillet 2018 (AMF 218C1387) :
  - la société La Forézienne de Participations qu'il contrôle a franchi individuellement en baisse les seuils de 1/3, 30 % et 25 % du capital et des droits de vote, détenant 22 235 085 actions Mercialys représentant 24,16 % du capital et des droits de vote ;
  - la société Casino, Guichard-Perrachon qu'il contrôle a franchi individuellement en hausse les seuils de 5 %, 10 % et 15 % du capital, détenant directement par assimilation au titre des dispositions de l'article L. 233-9 I, 4° bis du code de commerce 13 833 827 actions Mercialys représentant 15,03% du capital ;
  - le concert constitué de M. Jean-Charles Naouri et les sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement a franchi directement et indirectement en baisse les seuils de 1/3 et 30 % des droits de vote de la société Mercialys, détenant ainsi 24 997 865 droits de vote (y compris les droits de vote théoriques attachés au TRS conclu par la société Foncière Euris portant sur 918 000 actions Mercialys à option de livraison physique), soit 27,16 % des droits de vote existants.

  Ces franchissements de seuils résultent (i) de la cession, le 26 juillet 2018, par la société La Forézienne de Participations (filiale de Casino, Guichard-Perrachon) de 13 807 375 actions à la société Cacib et (ii) de la conclusion par la société Casino, Guichard-Perrachon avec ce même établissement financier, le même jour, d'un TRS sur ce même nombre d'actions Mercialys (cf. § 7.2.3, p. 302).

- La société anonyme Crédit Agricole a déclaré avoir franchi en hausse, le 26 juillet 2018, indirectement, par l'intermédiaire de la société Cacib qu'elle contrôle, les seuils de 5 %, 10 % et 15 % du capital et des droits de vote, du fait de l'acquisition d'actions Mercialys hors marché en couverture du contrat financier sur actions Mercialys (TRS) conclu avec la société Casino, Guichard-Perrachon, et détenir indirectement 16 616 490 actions Mercialys représentant 18,05 % du capital et des droits de vote (AMF218C1386).

- La société anonyme Crédit Agricole a déclaré avoir franchi, indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Cacib et Caceis Bank qu'elle contrôle (AMF 218C1600):
  - en hausse, le 24 septembre 2018, par suite d'une augmentation du nombre d'actions Mercialys empruntées par Caceis Bank, les seuils de 20 % du capital et des droits de vote et détenir indirectement 18 806 849 actions Mercialys représentant 20,43 % du capital et des droits de vote ;
  - en baisse, le 25 septembre 2018, par suite d'une diminution du nombre d'actions Mercialys empruntées par Caceis Bank, les seuils de 20 % du capital et des droits de vote, et détenir indirectement 16 349 829 actions Mercialys représentant 17,76 % du capital et des droits de vote.

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 2019, 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 2018, les actions détenues directement par les membres des organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 32,21 % du capital et 32,34 % des droits de vote à l'Assemblée générale.

À la date du 31 janvier 2019, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 32,21 % du capital et 32,33 % des droits de vote en Assemblée générale.

### 7.2.3.4 Déclarations des dirigeants

À la connaissance de la Société, les opérations réalisées en 2018 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 avril 2018 | Éric Le Gentil, Président-Directeur général | Actions | Acquisition | 6 400 | 16,440 |
| 26 juillet 2018 | La Forézienne de Participations, administrateur | Actions | Cession | 13 807 375 | 15,410 |
| 26 juillet 2018 | Casino Guichard-Perrachon, administrateur | Instrument dérivé lié aux actions | Conclusion d'un contrat d'échange (*swap*) sur des actions Mercialys | 13 807 375 | 15,410 |

### 7.2.3.5 Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2018, les salariés de la Société détiennent 80 656 actions, représentant 0,09 % du capital et des droits de vote, dont :

- 72 500 actions dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise et des différents fonds communs de placement ;
- 8 156 actions, inscrites au nominatif, provenant d'attribution gratuite d'actions autorisée par une Assemblée générale extraordinaire postérieurement au 6 août 2015 (loi Macron).

### 7.2.3.6 Actions nanties

À la connaissance de la Société, 5 790 actions Mercialys inscrites au nominatif étaient nanties au 31 décembre 2018.

## 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 2018.

### 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 2018.

### 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 2018 figure dans le tableau ci-après :

| Date Assemblée générale | Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution | Date d'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement | Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées | Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'administration | Nombre de droits à actions annulés | Nombre d'actions restant à attribuer définitivement en fin d'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20/04/2016 | 20/04/2016 | 20/04/2019 (1) | 20/04/2021 | 17 139 | 3 726 | 13 413 |
| 20/04/2016 | 20/04/2016 | 20/04/2019 (2) | 20/04/2021 | 11 525 | 1 838 | 9 687 |
| 20/04/2016 | 20/03/2017 | 20/03/2019 (3) | 21/03/2019 | 14 478 | 3 810 | 10 668 |
| 20/04/2016 | 20/03/2017 | 20/03/2020 (4) | 21/03/2022 | 12 283 | 0 | 12 283 |
| 27/04/2017 | 27/04/2017 | 27/04/2020 (5) | 28/04/2022 | 41 750 | 0 | 41 750 |
| 27/04/2017 | 27/04/2017 | 27/04/2020 (5) | 28/04/2022 | 14 562 | 4 283 | 10 279 |
| 27/04/2017 | 21/12/2017 | 21/03/2019 (3) | 22/12/2019 | 2 624 | 0 | 2 624 |
| 26/04/2018 | 26/04/2018 | 26/04/2021 (6) | 27/04/2023 | 46 959 | 0 | 46 959 |
| 26/04/2018 | 26/04/2018 | 26/04/2021 (6) | 27/04/2023 | 26 496 | 0 | 26 496 |
| 26/04/2018 | 26/04/2018 | 26/04/2020 (3) | 27/04/2020 | 9 744 | 1 653 | 8 091 |
| **TOTAL** | | | | **197 560** | **15 310** | **182 250** |

*(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise portant chacun sur 50 % de la dotation initiale : la performance absolue du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (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 est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi que pour 50 % des actions attribuées, à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne (hors indexation) sur trois ans (2016, 2017 et 2018) supérieure ou égale à 3 %, et la performance moyenne du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR moyen), correspondant au rendement total pour l'actionnaire, sur trois ans (2016, 2017 et 2018) supérieure ou égale à 8 %.*

*(3) 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.*

*(4) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi que pour 50 % des actions attribuées, à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne (hors indexation) sur trois ans (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 %,.*

*(5) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance : la performance absolue du cours de l'action de la Société 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 la Société 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.*

*(6) 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.*

Les plans d'attribution gratuite d'actions mis en place le 20 avril 2016 ont donné lieu à l'attribution définitive d'actions le 20 avril 2018 :

| 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 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20/04/2016 | 20/04/2016 | 20/04/2018 (1) | 20/04/2020 | 17 139 | 13 566 | 3 573 |
| 20/04/2016 | 20/04/2016 | 20/04/2018 (2) | 20/04/2020 | 9 031 | 3 671 | 5 360 |
| **TOTAL** | | | | **26 170** | **17 237** | **8 933** |

*(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 deux années consécutives (2016 et 2017) et permettant l'acquisition des actions par moitiés.*

*(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement 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 deux ans (2016 et 2017) supérieure ou égale à 3 %, et la performance moyenne du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR moyen), correspondant au rendement total pour l'actionnaire, sur deux ans (2016 et 2017) supérieure ou égale à 8 %.*



92 049 169
Nombre total d'actions

—

48 %
Proportion de flottant

—

SBF 120
Membre
depuis 2009

8

# Assemblée générale


**8.1 Projets de résolutions 310**

8.1.1 Ordre du jour 310

8.1.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 312

8.1.3 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire 325

**8.2 Rapports des Commissaires aux comptes 346**

8.2.1 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription prévue aux résolutions 25 à 29 et 31 à 32 346

8.2.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission de titres de capital ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 348

8.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre 349

8.2.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital 350

# 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 2018 (1re résolution) ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (2e résolution) ;
- Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende (3e résolution) ;
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 au Président-Directeur général (4e résolution) ;
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 au Directeur général délégué (5e résolution) ;
- Convention réglementée : approbation de l'avenant n° 2 à l'acte modificatif de la Convention d'avances en compte courant conclu avec Casino Finance (6e résolution) ;
- Convention réglementée : approbation de l'accord de prise en charge par Casino, Guichard-Perrachon de 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 (7e résolution) ;
- Amendement de la politique de rémunération 2018 du Président-Directeur général et du Directeur général délégué : attribution d'une rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2018 (8e et 9e résolutions) ;
- Approbation de la rémunération exceptionnelle attribuée au titre de l'exercice 2018 au Président-Directeur général et au Directeur général délégué (10e et 11e résolutions) ;
- Approbation de la politique de rémunérations 2019 du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée (12e à 14e résolutions) ;
- Approbation de l'engagement réglementé visé à l'article L.225-42-1 du Code de commerce pris par la Société au bénéfice de M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, de M. Vincent Ravat, Directeur général, et de Mme Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, au titre d'une indemnité due en contrepartie d'un engagement de non-concurrence (15e à 17e résolutions) ;
- Ratification de la cooptation, en qualité d'administratrice, de Mme Stéphanie Bensimon (18e résolution) ;
- Renouvellement, pour une durée de trois ans, du mandat d'administrateur de M. Éric Le Gentil, Mme Élisabeth Cunin, Mme Pascale Roque et Mme Stéphanie Bensimon (19e à 22e résolutions) ;
- Ratification du transfert du siège social (23e résolution) ;
- Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions (24e résolution).

## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec maintien du droit préférentiel de souscription (25e résolution) ;
- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public (26e résolution) ;
- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par émission d'actions de la Société ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2-II du Code monétaire et financier (27e résolution) ;
- Autorisation conférée au Conseil d'administration, en cas d'émissions sans droit préférentiel de souscription par offre au public ou par placement privé, pour fixer le prix d'émission selon les modalités déterminées par l'Assemblée générale (28e résolution) ;
- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital réalisée avec ou sans droit préférentiel de souscription (29e résolution) ;
- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (30e résolution) ;
- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription, des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société (31e résolution) ;
- Délégation de pouvoir conférée au Conseil d'administration, dans la limite de 10 % du capital de la Société, à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (32e résolution) ;
- Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration (33e résolution) ;
- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital ou de céder des actions auto-détenues, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en faveur d'adhérents à un plan d'épargne d'entreprise (34e résolution) ;
- Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions de la Société au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux exécutifs (35e résolution) ;
- Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre (36e résolution) ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (37e 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 2018 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

Les comptes de l'exercice ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Ces comptes ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes (cf. chapitre 3, § 3.1.3, p. 157 et suivantes, et § 3.2.3, p. 184 et suivantes).

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

**Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

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 2018 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 74 074 298,77 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 26 avril 2018, des dividendes alloués au titre de l'exercice 2017 aux actions détenues par la Société au jour de leur mise en paiement, représentant un montant total de 294 172,42 euros.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

**Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

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 2018 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 80 851 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 1,12 euro par action, le dividende proposé correspondant ainsi à 90 % du FFO 2018, conformément à l'objectif annoncé par Mercialys (fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2018 et en progression d'au moins 2 % par rapport à 2017), en hausse de 2,8 % par rapport à 2017.

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,50 euro par action mis en paiement le 23 octobre 2018, le solde du dividende s'élève à 0,62 euro par action.

Le détachement du solde du dividende interviendra le 29 avril 2019. La date de mise en paiement interviendra le 2 mai 2019.

## 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 2018 :

| | | |
|---|---|---|
| Bénéfice de l'exercice | | 74 074 298,77 € |
| Report à nouveau | (+) | 299 966 407,92 € |
| **Bénéfice distribuable** | **(=)** | **374 040 706,69 €** |
| Dividende | (-) | 103 095 069,28 € |
| Affectation au compte « Report à nouveau » | (=) | 270 945 637,41 € |

Chaque action recevra un dividende de 1,12 euro.

L'Assemblée générale ordinaire prend acte :

- que le montant du dividende décidé par elle et qui s'élève à 1,12 euro inclut le montant de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,50 euro par action mis en paiement le 23 octobre 2018 ;
- qu'en conséquence, le solde du dividende s'élève à 0,62 euro par action et sera mis en paiement le 2 mai 2019.

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 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** |
| **31 décembre 2015** | | | |
| *Acompte (versé en 2015)* | *0,76 euro* | *Néant* | *0,76 euro* |
| *Solde (versé en 2016)* | *0,57 euro* | *Néant* | *0,57 euro* |
| **TOTAL** | **1,33 EURO** | **NÉANT** | **1,33 EURO** |

# Résolution 4 – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 au Président-Directeur général

**PRÉSENTATION**

Alors que le Code AFEP-MEDEF prévoyait un vote consultatif des actionnaires sur les rémunérations dues ou attribuées au Président-Directeur général au titre de l'exercice clos, la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « Loi Sapin II ») a introduit un vote contraignant des actionnaires (article L.225-100, II du Code de commerce).

Sous la 4e résolution, en application de l'article L.225-100, II du Code de commerce, il vous est donc demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 à Monsieur Éric Le Gentil, Président-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, § 4.2.2.1,B, p. 236 et suivantes).

La rémunération fixe de Monsieur Éric Le Gentil demeure inchangée depuis le 1er mars 2015.

Il est rappelé qu'afin d'ancrer plus fortement la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) au sein des priorités stratégiques, le mécanisme de rémunération variable 2018 a évolué en intégrant un objectif RSE quantifiable et en diminuant la part des objectifs managériaux desquels la mesure du critère social et sociétal a été retirée.

La rémunération variable annuelle est donc désormais structurée autour de deux types d'objectifs :

- des objectifs quantitatifs, pondérés à 80 % (vs 70 % au titre de 2017) dont 1 objectif RSE à 10 % ; et
- des objectifs managériaux, pondérés à 20 % (vs 30 % en 2017).

Par ailleurs, afin de réduire la différence de niveau par rapport aux pratiques du marché, la rémunération variable cible du Président-Directeur général a évolué et est désormais portée à 70 % de sa rémunération annuelle fixe (vs 50 % en 2017) et peut atteindre 140 % en cas de surperformance des objectifs (vs 100 % en 2017).

Au titre de l'exercice 2018, la rémunération variable du Président-Directeur général s'élève à 504 630 euros.

En application des articles L.225-37-2 et L. 225-100 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération du Président-Directeur général au titre de l'exercice 2018 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 Président-Directeur général, au titre de l'exercice 2018, ont été soumis, conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 26 avril 2018 qui les a approuvés (majorité de 94,62 %). Les éléments de rémunération variable dont le versement est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ont dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. annexe 1, p. 341 et 342).

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 au Président-Directeur général

L'Assemblée générale ordinaire, en application des articles L.225-37-2 et L.225-100 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 au Président-Directeur général, en raison de son mandat, tels que présentés dans ledit rapport.

# Résolution 5 – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 au Directeur général délégué

**PRÉSENTATION**

Alors que le Code AFEP-MEDEF prévoyait un vote consultatif des actionnaires sur les rémunérations dues ou attribuées au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos, la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « Loi Sapin II ») a introduit un vote contraignant des actionnaires (article L.225-100, II du Code de commerce).

Sous la 5e résolution, en application de l'article L.225-100, II, du Code de commerce, il vous est donc demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général délégué, 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, § 4.2.2.3, B, p. 243 et suivantes).

La rémunération fixe de Monsieur Vincent Ravat, qui demeure inchangée depuis le 1er mars 2017, est versée pour deux tiers par Mercialys et pour un tiers par Mercialys Gestion (filiale à 100 % de Mercialys) au sein de laquelle Monsieur Vincent Ravat exerce les fonctions de Directeur en charge de l'exploitation, de la commercialisation et du marketing.

Il est rappelé qu'afin d'ancrer plus fortement la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) au sein des priorités stratégiques, le mécanisme de rémunération variable 2018 a évolué en intégrant un objectif RSE quantifiable et en diminuant la part des objectifs managériaux desquels la mesure du critère social et sociétal de l'évaluation a été retirée.

La rémunération variable annuelle est donc désormais structurée autour de deux types d'objectifs :

- des objectifs quantitatifs, pondérés à 80 % (vs 70 % au titre de 2017) dont 1 objectif RSE à 10 % ; et
- des objectifs managériaux, pondérés à 20 % (vs 30 % en 2017).

Au titre de l'exercice 2018, la rémunération variable annuelle du Directeur général délégué s'élève à 187 440 euros, devant être versée à hauteur de deux tiers par Mercialys (soit 124 960 euros) et un tiers par Mercialys Gestion (soit 62 480 euros).

En application des articles L.225-37-2 et L.225-100 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération du Directeur général délégué au titre de l'exercice 2018 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 délégué, au titre de l'exercice 2018, ont été soumis, conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 26 avril 2018 qui les a approuvés (majorité de 95,85 %). Les éléments de rémunération variable dont le versement est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ont dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. annexe 2, p. 343 et 344).

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 au Directeur général délégué

L'Assemblée générale ordinaire, en application des articles L.225-37-2 et L.225-100 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 au Directeur général délégué, en raison de son mandat, tels que présentés dans ledit rapport.

# Résolution 6 – Convention réglementée avec la société Casino Finance

**PRÉSENTATION**

Par la 6e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver l'avenant n° 2, en date du 18 janvier 2019, 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 et par (ii) l'avenant n° 1 à l'acte modificatif en date du 14 février 2017 approuvé par l'Assemblée générale du 27 avril 2017.

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.

Ces avances en compte courant participent au dispositif de liquidité de Mercialys. Fin 2018, Mercialys bénéficiait ainsi de 410 millions d'euros de lignes de crédit conformées non tirées. La Convention contribue donc, dans le cadre d'une structure financière équilibrée, à la notation BBB/perspective stable attribuée par l'agence Standard & Poor's.

La Convention est composée selon les modalités suivantes :

- une tranche plafonnée à 10 millions d'euros, disponible le jour même, rémunérée au taux Euribor 1 mois (avec plancher à 0 %) majoré d'une marge de 40 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, majoré d'une marge de 95 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de Casino (marge B) ;
- une commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge, en ligne avec le mécanisme de la ligne de crédit revolving bancaire de Mercialys.

L'avenant n° 2 à l'acte modificatif en date du 18 janvier 2019 proroge quant à lui 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.

La conclusion de cet avenant a été autorisée par le Conseil d'administration de la Société lors de sa réunion du 12 décembre 2018.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

### Convention réglementée : approbation de l'avenant n° 2 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 par l'article L.225-38 du Code de commerce, approuve l'avenant n° 2 à l'acte modificatif de la Convention d'avances en compte courant conclu avec la société Casino Finance le 18 janvier 2019.

# Résolution 7 – Convention réglementée avec la société Casino, Guichard-Perrachon

**PRÉSENTATION**

Par la 7e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver la convention de prise en charge par Casino, Guichard-Perrachon de 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, conclue le 14 décembre 2018.

Dans le cadre de ce processus, ayant d'ores et déjà conduit à la cession, par Casino, Guichard-Perrachon de 15 % du capital de Mercialys sous la forme d'un *equity swap* conclu le 26 juillet 2018, Casino, Guichard-Perrachon s'est engagée à prendre en charge les frais spécifiques exposés par Mercialys 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 euros HT ;
- la rémunération exceptionnelle totale, y compris les charges patronales y afférentes, qui serait, si l'Assemblée générale le décidait, attribuée et versée par Mercialys 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 total de 236 250 euros nets des charges patronales et un montant total estimé à 303 200 euros charges patronales incluses.

Au regard de la situation financière de Mercialys, de l'effectivité du travail fournit pour une opération aussi importante et de la prise en charge par Casino, Guichard-Perrachon des rémunérations exceptionnelles envisagées, ces dernières n'appellent pas d'observations particulières au regard de l'intérêt social de Mercialys.

La conclusion de cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration de la Société lors de sa réunion du 12 décembre 2018 sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations du 11 décembre 2018.

Cette convention a également été autorisée par le Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon lors de sa réunion du 13 décembre 2018.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

### Convention réglementée : approbation de l'accord de prise en charge par Casino, Guichard-Perrachon de 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

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, approuve la convention de prise en charge par Casino, Guichard-Perrachon de 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, conclue le 14 décembre 2018.

# Résolutions 8 et 9 – Amendement de la politique de rémunération 2018 du Président-Directeur général et du Directeur général délégué : attribution d'une rémunération exceptionnelle

**PRÉSENTATION**

Par les 8e et 9e résolutions, le Conseil d'administration vous propose, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, d'amender la politique de rémunération 2018 telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018 afin d'y insérer le principe d'une rémunération exceptionnelle au bénéfice du Président-Directeur général et du Directeur général délégué.

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 et du Directeur général délégué durant l'exercice 2018. Lors de sa réunion du 12 décembre 2018, le Conseil d'administration a en conséquence décidé l'attribution d'une rémunération exceptionnelle, sous réserve de l'amendement par l'Assemblée générale de la politique de rémunération 2018, objet des 8e et 9e résolutions, et de l'approbation par cette dernière de leur versement, objet des 10e et 11e résolutions.

Cette rémunération exceptionnelle serait égale à un montant de trois mois de la rémunération annuelle fixe 2018 pour le Président-Directeur général et pour le Directeur général délégué. Ce montant forfaitaire a été déterminé par Mercialys en considération, d'une part, du temps alloué par les mandataires sociaux à l'accompagnement de la mise en œuvre de l'opération dans les meilleures conditions et, d'autre part, d'objectifs de motivation et de rétention des dirigeants concernés dans ce contexte particulier. Ce montant correspond à 25 % de la rémunération annuelle fixe du Président-Directeur général et 25 % de la rémunération annuelle fixe du Directeur général délégué et se situe dans une fourchette de 10 à 15 % de leur rémunération totale cible.

Ce montant sera *in fine* entièrement pris en charge (y compris les charges patronales) par Casino, Guichard-Perrachon conformément à la Convention en date du 14 décembre 2018, sous réserve de l'approbation de la 7e résolution.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

### Amendement de la politique de rémunération 2018 du Président-Directeur général : attribution d'une rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2018

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve la modification apportée à la politique de rémunération 2018, notamment les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution d'une rémunération exceptionnelle au Président-Directeur général, en raison de son mandat, tels que détaillés dans ledit rapport.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Amendement de la politique de rémunération 2018 du Directeur général délégué : attribution d'une rémunération exceptionnelle au titre de l'exercice 2018

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve la modification apportée à la politique de rémunération 2018, notamment les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution d'une rémunération exceptionnelle au Directeur général délégué, en raison de son mandat, tels que détaillés dans ledit rapport.

## Résolutions 10 et 11 – Approbation de la rémunération exceptionnelle attribuée au titre de l'exercice 2018 au Président-Directeur général et au Directeur général délégué

**PRÉSENTATION**

Sous les 10e et 11e résolutions, en application de l'article L.225-100, II du Code du commerce, sous réserve de l'approbation des 8e et 9e résolutions, il vous est demandé d'approuver, afin d'en permettre le versement, les éléments composant la rémunération exceptionnelle attribuée au Président-Directeur général et au Directeur général délégué au titre de l'exercice 2018 et s'élevant à :

- 112 500 euros pour le Président-Directeur général (montant net des charges patronales) ;
- 75 000 euros pour le Directeur général délégué (montant net des charges patronales).

Il est rappelé que ces rémunérations seront *in fine* intégralement prises en charge (en ce compris les charges patronales) par la société Casino, Guichard-Perrachon, conformément à l'accord conclu en date du 14 décembre 2018, sous réserve de l'approbation de la 7e résolution.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

**Approbation de la rémunération exceptionnelle attribuée au titre de l'exercice 2018 au Président-Directeur général**

L'Assemblée générale ordinaire, en application des articles L.225-37-2 et L.225-100 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, sous réserve de l'approbation de la 8e résolution, approuve le versement au profit de Monsieur Éric Le Gentil d'une rémunération exceptionnelle d'un montant de 112 500 euros (net de charges patronales) au titre de l'exercice 2018.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

**Approbation de la rémunération exceptionnelle attribuée au titre de l'exercice 2018 au Directeur général délégué**

L'Assemblée générale ordinaire, en application des articles L.225-37-2 et L.225-100 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, sous réserve de l'approbation de la 9e résolution, approuve le versement au profit de Monsieur Vincent Ravat d'une rémunération exceptionnelle d'un montant de 75 000 euros (net de charges patronales) au titre de l'exercice 2018.

## Résolution 12 – Approbation des principes et des 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

**PRÉSENTATION**

En application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, doivent être soumis au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Sous la 12e résolution il vous est donc demandé d'approuver les principes et 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 13 février 2019 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 fixe de 225 000 euros, soit 50% de son ancienne rémunération en qualité de Président-Directeur général. Il continuera à percevoir des jetons de présence en sa qualité d'administrateur de la Société.

Monsieur Éric Le Gentil ne percevra pas de rémunération variable en numéraire ou en titres.

Il est par ailleurs précisé que le cumul de la rémunération fixe du Président du Conseil d'administration tel que présentée ci-avant et la rémunération cible du Directeur général tel que présentée sous la 13e résolution est équivalente à la rémunération globale cible du précédent Président-Directeur général.

L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération 2019 de Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.2.2, p. 241).

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

**Approbation des principes et des 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**

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve la politique de rémunération 2019 attribuable au Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, telle que détaillée et présentée dans ledit rapport.

## Résolutions 13 et 14 – Approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2019

**PRÉSENTATION**

En application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Directeur général et à la Directrice générale déléguée, en raison de leur mandat, doivent être soumis au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Sous la 13e résolution, il vous est donc demandé d'approuver les principes et éléments composant la rémunération de Monsieur Vincent Ravat, en qualité de Directeur général, arrêtés par le Conseil d'administration du 13 février 2019 sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

Au regard de ses nouvelles fonctions de Directeur général, il a été décidé d'augmenter sa rémunération fixe et de la porter à 360 000 euros (vs 300 000 euros en 2018 en qualité de Directeur général délégué). Il sera également mis fin à son contrat de travail avec Mercialys Gestion à l'issue de la présente Assemblée générale.

L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération 2019 de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.2.4,II, p. 247 et suivantes).

Sous la 14e résolution, il vous est demandé d'approuver les principes et éléments composant la rémunération de Madame Elizabeth Blaise, en qualité de Directrice générale déléguée, arrêtés par le Conseil d'administration du 5 mars 2019 sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

Au regard de ses nouvelles fonctions de Directrice générale déléguée, il a été décidé de porter sa rémunération fixe à 230 000 euros versée par Mercialys, pour moitié au titre de son mandat et pour moitié au titre de son contrat de travail en sa qualité de Directrice Administrative et Financière.

L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération 2019 de Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise (cf. chapitre 4, § 4.2.2.4,III, p. 249 et suivantes).

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

**Approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Directeur général, au titre de l'exercice 2019**

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve la politique de rémunération 2019 attribuable au Directeur général, en raison de son mandat, telle que détaillée et présentée dans ledit rapport.

### QUATORZIÈME RÉSOLUTION

**Approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération de la Directrice générale déléguée, au titre de l'exercice 2019**

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au rapport de gestion, approuve la politique de rémunération 2019 attribuable à la Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, telle que détaillée et présentée dans ledit rapport.

# Résolutions 15 à 17 – Approbation de l'engagement réglementé visé à l'article L.225-42-1 du Code de commerce pris par la Société au bénéfice de M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d 'administration, de M. Vincent Ravat, Directeur général et de Mme Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée au titre d'une indemnité due en contrepartie d'un engagement de non-concurrence

**PRÉSENTATION**

Lors de la nomination de Monsieur Éric Le Gentil, en qualité de Président du Conseil d'administration, le Conseil d'administration a décidé de mettre en place une nouvelle clause de non-concurrence qui met fin à la précédente. A ce titre, en cas de cessation de ses fonctions, le Président du Conseil d'administration sera tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquera durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond, d'un an, sauf renonciation de la Société. En contrepartie de cet engagement, il lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à 1/12e de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Le versement de cette indemnité est exclu dès lors que Monsieur Éric Le Gentil fait valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité ne pourra lui être versée au-delà de 65 ans. Cette indemnité fera l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée. Sous la 15e résolution, il vous est demandé d'approuver cet engagement.

Lors de la nomination de Monsieur Vincent Ravat, en qualité de Directeur général, le Conseil d'administration a décidé de mettre en place une nouvelle clause de non-concurrence qui met fin à la précédente en sa qualité de Directeur général délégué. A ce titre, en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général sera tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquera durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, sauf renonciation de la Société. En contrepartie, de cet engagement, il lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à 1/12e de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette indemnité fera l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée. Sous la 16e résolution, il vous est demandé d'approuver cet engagement.

Une clause de non-concurrence a également été mise en place au bénéfice de Madame Elizabeth Blaise au titre de ses nouvelles fonctions de Directrice générale déléguée. A ce titre, en cas de cessation de ses fonctions, la Directrice générale déléguée sera tenue à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquera durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, sauf renonciation de la Société. En contrepartie, de cet engagement, il lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à 1/12e de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette indemnité fera l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée. Sous la 17e résolution, il vous est demandé d'approuver cet engagement.

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

### Approbation de l'engagement réglementé visé à l'article L.225-42-1 du Code de commerce pris par la Société au bénéfice de Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes s'agissant des engagements visés aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, statuant sur ce rapport spécial, approuve l'engagement correspondant à des indemnités en contrepartie d'une clause interdisant à Monsieur Éric Le Gentil, sauf renonciation de la Société, après la cessation de ses fonctions de Président du Conseil d'administration de la Société l'exercice d'une activité concurrente.

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

### Approbation de l'engagement réglementé visé à l'article L.225-42-1 du Code de commerce pris par la Société au bénéfice de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes s'agissant des engagements visés aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, statuant sur ce rapport spécial, approuve l'engagement correspondant à des indemnités en contrepartie d'une clause interdisant à Monsieur Vincent Ravat, sauf renonciation de la Société, après la cessation de ses fonctions de Directeur général de la Société l'exercice d'une activité concurrente.

## DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

### Approbation de l'engagement réglementé visé à l'article L.225-42-1 du Code de commerce pris par la Société au bénéfice de Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes s'agissant des engagements visés aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, statuant sur ce rapport spécial, approuve l'engagement correspondant à des indemnités en contrepartie d'une clause interdisant à Madame Elizabteh Blaise, sauf renonciation de la Société, après la cessation de ses fonctions de Directrice générale déléguée de la Société l'exercice d'une activité concurrente.

## Résolution 18 – Ratification de la cooptation de Mme Stéphanie Bensimon

**PRÉSENTATION**

Sous la 18e résolution, il vous est proposé de ratifier la nomination de Madame Stéphanie Bensimon, nommée à titre provisoire le 7 juin 2018 par le Conseil d'administration, en remplacement de Madame Marie-Christine Levet, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur.

Madame Stéphanie Bensimon est une administratrice indépendante, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

### DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

**Ratification de la cooptation, en qualité d'administratrice, de Madame Stéphanie Bensimon**

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 7 juin 2018, de Madame Stéphanie Bensimon en qualité d'administratrice, en remplacement de Madame Marie-Christine Levet, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## Résolution 19 – Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Éric Le Gentil

**PRÉSENTATION**

Le Conseil d'administration est actuellement composé de 11 administrateurs. La 19e résolution vous propose, sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le renouvellement pour une durée de 3 ans du mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil.

Conformément au communiqué de presse publié le 13 février 2019, suite à la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, le Conseil d'administration sera appelé, si cette résolution est approuvée, à se prononcer sur le renouvellement de Monsieur Éric Le Gentil en qualité de Président du Conseil d'administration ainsi que sur le renouvellement de Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général et de Madame Elizabeth Blaise en qualité de Directrice générale déléguée, afin de reconduire pour trois ans cette nouvelle gouvernance.

### DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

**Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil**

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler Monsieur Éric Le Gentil 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 2022 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## Résolutions 20 à 22 – Renouvellement du mandat de 3 administrateurs

**PRÉSENTATION**

Sous les 20e à 22e résolutions, il vous est proposé, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le renouvellement, pour une durée de 3 ans, des mandats d'administrateur respectifs de Mesdames Élisabeth Cunin, Pascale Roque, et Stéphanie Bensimon sous réserve de l'approbation de la 18e résolution (cf. présentation au chapitre 4, § 4.1.1.1, B, p. 205, 207 et 211).

Si vous approuvez ces propositions, le Conseil comprendra 54,5 % de femmes et 63,6 % d'administrateurs indépendants.

### VINGTIÈME RÉSOLUTION

**Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Élisabeth Cunin**

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de Madame Élisabeth Cunin arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler Madame Élisabeth Cunin 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 2022 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

**Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Pascale Roque**

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de Madame Pascale Roque arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler Madame Pascale Roque 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 2022 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

**Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Stéphanie Bensimon**

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de Madame Stéphanie Bensimon arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler Madame Stéphanie Bensimon 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 2022 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## Résolution 23 – Ratification du transfert du siège social

**PRÉSENTATION**

Sous la 23e résolution, il vous est demandé de ratifier le transfert du siège social de la Société du 148, rue de l'Université à Paris (7e) au 16-18, rue du Quatre-Septembre à Paris (2e) en date du 1er avril 2019, tel que décidé par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 13 février 2019.

Conformément aux dispositions de l'article 4, alinéa 3 des statuts de la Société, le Conseil d'administration a procédé aux modifications corrélatives des statuts.

### VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

**Ratification du transfert du siège social**

L'Assemblée générale ordinaire ratifie le transfert du siège social décidé par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 13 février 2019, du 148, rue de l'Université à Paris (75007) au 16-18, rue du Quatre-Septembre à Paris (75002), à compter du 1er avril 2019.

## Résolution 24 – Achat par la Société de ses propres actions

**PRÉSENTATION**

La 24e résolution renouvelle l'autorisation donnée au Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, d'acheter des actions de la Société. Le prix maximum d'achat serait fixé à 20 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 (cf. Tableau des délégations et autorisations relatives au capital social, annexe 3 p. 344 et 345).

À titre indicatif, sur la base du capital au 31 janvier 2019, déduction faite des 333 110 actions détenues en propre, le montant maximal théorique que la Société pourrait consacrer à des achats d'actions serait de 177,4 millions d'euros, correspondant à 8 871 806 actions.

Dans le cadre de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 26 avril 2018 et sur la base des données au 31 janvier 2019, la Société a acquis 1 402 915 actions et cédé 1 365 199 actions.

Au 31 janvier 2019, la Société détenait 333 110 actions (0,36 % du capital) dont 35 494 actions affectées à l'objectif de couverture de tout plan d'options d'achat d'actions, de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions et 297 616 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

Les objectifs du programme de rachat sont détaillés ci-dessous dans la 24e résolution ainsi que dans le descriptif du programme de rachat figurant au chapitre 7, § 7.1.2, p. 294.

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

### VINGT-QUATRIÈME 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° 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 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 vingt (20) euros (*hors frais d'acquisition*) par action de un (1) euro de nominal.

Cette autorisation pourra être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de la présente Assemblée générale, soit, à titre indicatif, 8 871 806 actions sur la base du capital au 31 janvier 2019, déduction faite des 333 110 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 177,4 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 14e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2018.

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

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs dans les conditions légales et réglementaires applicables, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et toutes autres formalités, et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

## 8.1.3 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### Résolutions 25 à 27 - Augmentation de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

**PRÉSENTATION**

L'Assemblée générale du 27 avril 2017 avait délégué à votre Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou de toute société dont elle détient, directement ou indirectement, une participation avec maintien du droit préférentiel de souscription (17e résolution) et suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (18e résolution) et par voie de placement privé (19e résolution) (cf. Tableau des délégations et autorisations relatives au capital social, annexe 3, p. 344 et 345).

Votre Conseil d'administration n'a pas fait usage de ces délégations et il vous est proposé de les renouveler.

Dans le cadre de la 25e résolution, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'administration pour une nouvelle période de 26 mois la compétence de décider de l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ou de valeurs mobilières, donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société ou de toute société qu'elle détient, directement ou indirectement, étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser :

- 32 millions d'euros (moins de 35 % du capital au 31 décembre 2018), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital (montant inchangé) ; et
- 200 millions d'euros, s'il s'agit de titres de créance (montant inchangé).

Chacun de ces montants constituerait un plafond global en vertu de la 33e résolution qui limite le montant nominal global des émissions de titres de capital, avec et sans droit préférentiel de souscription, ou de titres de créances pouvant être réalisées en vertu des 25e à 32e résolutions, respectivement à 32 millions et 200 millions d'euros.

Dans le cadre des 26e et 27e résolutions, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'administration pour une nouvelle période de 26 mois, la compétence de procéder à l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, avec suppression du droit préférentiel de souscription, soit par voie d'offre au public avec faculté d'octroyer aux actionnaires un délai de priorité (26e résolution), soit par voie de placement privé visé à l'article L.411-2-II du Code monétaire et financier (27e résolution), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de ces délégations ne pourra pas dépasser :

- 9,2 millions d'euros (moins de 10 % du capital au 31 décembre 2018), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital (montant inchangé), ce montant constituant en vertu de la 33e résolution un sous-plafond global pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription (hors émissions au profit des adhérents à un PEE) ; et
- 200 millions d'euros, s'il s'agit de titres de créance (plafond global en vertu de la 33e résolution).

Il vous est proposé que ces délégations soient suspendues en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

La faculté d'émettre sans droit préférentiel de souscription permettrait au Conseil de saisir plus rapidement les opportunités de marché en fonction de l'évolution des marchés financiers et de la stratégie du Groupe. Le Code monétaire et financier offre ainsi aux sociétés la possibilité de réaliser des augmentations de capital dans le cadre de placement privé réalisé auprès d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Pour les émissions réalisées sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission des valeurs mobilières sera fixé de telle sorte que la Société reçoive pour chaque action émise par la Société un montant au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, soit actuellement un montant égal à la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.

Pour les émissions réalisées avec droit préférentiel de souscription dans le cadre de la 25e résolution, la somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions de la Société qui pourrait être émises devra être au moins égale à la valeur nominale de l'action.

Le prix d'émission de toutes valeurs mobilières donnant droit à des actions serait déterminé en fonction des pratiques et conditions de marché.

Les droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières pouvant être émises dans le cadre de cette résolution pourraient être exercés à dates fixes, à tout moment, ou pendant une ou plusieurs périodes à fixer par le Conseil d'administration, commençant, au plus tôt, à compter de l'émission du titre primaire et s'achevant, en cas de remboursement, conversion ou échange d'un titre d'emprunt, trois mois au plus tard après l'échéance de l'emprunt ou, dans les autres cas, au plus tard sept ans après l'émission du titre y donnant accès.

## VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

### Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital, dans le cadre des articles L.225-127, L.225-129, L.225-129-2, L.228-91, L.228-92, L.228-93, L.228-94 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription d'actions de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Les émissions de bons de souscription d'actions nouvelles de la Société pourront être réalisées par offre de souscription ou par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes, étant précisé que le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires de droits au plus tard dans les trente jours suivant la date d'inscription sur leur compte du nombre entier de valeurs mobilières auquel ils ont droit.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder trente-deux (32) millions d'euros, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

En cas d'offre de souscription, le Conseil d'administration pourra, conformément à la loi, instituer, s'il le juge utile, un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les titres de capital ou autres valeurs mobilières donnant accès au capital qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées aux actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent, et en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Dans les limites fixées par l'Assemblée générale, et conformément à la loi, le Conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour décider de mettre en œuvre la présente délégation, pour fixer les conditions de ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime, des actions et des autres valeurs mobilières à émettre et la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, le cas échéant les conditions de rachat ou d'échange des valeurs mobilières à émettre en vue de les annuler ou non, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créance, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;

- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 dans la 17e résolution.

## VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

### Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce, et notamment celles de ses articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-135, L.225-136, L.225-148, L.228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, par voie d'offre au public, d'actions de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou en toute autre devise ayant cours légal ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder neuf millions deux cent mille (9 200 000) euros, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres de capital émis dans le cadre de la présente délégation. Toutefois, l'Assemblée générale délègue au Conseil d'administration le pouvoir d'instituer, s'il le juge utile pour tout ou partie d'une émission, un délai de priorité de souscription à titre irréductible et/ou réductible en faveur des actionnaires et d'en fixer les modalités et conditions d'exercice, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

L'Assemblée générale décide que si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

L'Assemblée générale délègue au Conseil d'administration, lors de toute offre publique d'échange décidée par la Société sur ses propres titres, le pouvoir de remettre en échange des valeurs mobilières visées à l'article L.228-91 du Code de commerce, émises dans le cadre de la présente émission.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'administration sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, soit actuellement la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %, et après correction, le cas échéant, de cette moyenne en cas de différence de date de jouissance.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit, qui seront fixés par le Conseil d'administration, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de

celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Dans les limites fixées par l'Assemblée générale et conformément à la loi, le Conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour décider de mettre en œuvre la présente délégation, fixer les conditions du ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime des actions et des autres valeurs mobilières à émettre, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, le cas échéant les conditions de leur rachat ou échange en vue de les annuler ou non, pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, pour procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créance, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 dans la 18e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

## VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

### Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par émission d'actions de la Société ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie de placement privé visé à l'article L.411-2-II du Code monétaire et financier

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, dans le cadre des articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-135, L.225-136, L.228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, par voie d'offres visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, d'actions de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder neuf millions deux cent mille (9 200 000) euros, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre au profit des personnes visées au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

L'Assemblée décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée.

Le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'administration sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, soit actuellement la moyenne pondérée des cours sur le marché réglementé d'Euronext Paris des trois derniers jours de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %, et après correction, le cas échéant, de cette moyenne en cas de différence de date de jouissance.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit, qui seront fixés par le Conseil d'administration, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Dans les limites fixées par l'Assemblée générale et conformément à la loi, le Conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre la présente délégation, pour fixer les conditions de ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime des actions et des autres valeurs mobilières à émettre, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, le cas échéant les conditions de leur rachat ou échange en vue de les annuler ou non, pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, pour procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créance, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 dans la 19e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

# Résolution 28 - Fixation dérogatoire du prix d'émission dans le cadre d'augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

**PRÉSENTATION**

Sous la 28e résolution, il vous est proposé de renouveler l'autorisation conférée à votre Conseil d'administration, dans le cadre d'émissions sans droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (26e résolution) ou de placements privés (27e résolution), de fixer, s'il le juge approprié, le prix d'émission sur la base de la moyenne pondérée des cours de l'action au cours des 10 dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %, dans le respect des conditions prévues par la loi (cf. Tableau des délégations et autorisations relatives au capital social, annexe 3, p. 344 et 345).

Il vous est proposé que cette autorisation soit suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

La 33e résolution limite le montant global des émissions de titres de capital, avec et sans droit préférentiel de souscription, ou de titres de créance, pouvant être réalisées sur la base des 25e à 32e résolutions.

## VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

### Autorisation conférée au Conseil d'administration, en cas d'émissions sans droit préférentiel de souscription par offre au public ou par placement privé, pour fixer le prix d'émission selon les modalités déterminées par l'Assemblée générale

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, dans le cadre de l'article L.225-136 du Code de commerce, lors d'une émission réalisée en vertu des 26e et 27e résolutions de la présente Assemblée, à fixer, par exception aux dispositions de l'article L.225-136-1° du Code de commerce, le prix d'émission selon les conditions suivantes :

- le prix d'émission sera égal au prix moyen pondéré de l'action au cours des dix dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 % ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, compte tenu du nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par an, cette limite étant appréciée au jour de la décision du Conseil d'administration fixant le prix de l'émission.

Cette autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 dans la 20e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

# Résolution 29 - Faculté d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires dans le cadre d'augmentations de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires

**PRÉSENTATION**

La 29e résolution a pour objet de renouveler l'autorisation conférée à votre Conseil d'administration, dans le cadre d'augmentations de capital réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription (25e, 26e, 27e et 28e résolutions), à augmenter le montant initial des émissions, en cas de demandes excédentaires, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (cf. Tableau des délégations et autorisations relatives au capital social, annexe 3, p. 344 et 345).

Ainsi, votre Conseil d'administration aurait la faculté, dans les 30 jours de la clôture de la souscription, d'augmenter le nombre de titres émis, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et du plafond prévu par les 25e, 26e, 27e et 28e résolutions selon le cas, et du plafond global prévu à la 33e résolution. Il vous est proposé que la présente délégation soit suspendue en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

## VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital réalisée avec ou sans droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce, sa compétence, lors de toute émission réalisée en vertu des 25e à 28e résolutions de la présente Assemblée, à l'effet d'émettre un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui initialement fixé dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit actuellement dans les trente jours de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale) et sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée et du plafond global prévu à la 33e résolution.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 dans la 21e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

# Résolution 30 - Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres

**PRÉSENTATION**

L'Assemblée générale du 27 avril 2017 avait délégué à votre Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise (cf. Tableau des délégations et autorisations relatives au capital social, annexe 3, p. 344 et 345).

Votre Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 30e résolution de renouveler cette délégation, pour une durée de 26 mois, dans la limite d'un montant nominal total de 32 millions d'euros (moins de 35 % du capital au 31 décembre 2018), (montant inchangé) qui constitue le plafond global d'augmentation de capital pour l'ensemble des émissions réalisées dans le cadre des 25e à 32e résolutions prévu par la 33e résolution.

Il vous est également proposé que la présente délégation soit suspendue en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

## TRENTIÈME RÉSOLUTION

### Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, conformément aux articles L.225-129 à L.225-130 du Code de commerce, délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite de titres de capital nouveaux ou par l'élévation du nominal des titres de capital existants, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de trente-deux (32) millions d'euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital.

L'Assemblée générale confère au Conseil d'administration tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, notamment à l'effet de :

- arrêter toutes les modalités et conditions des opérations autorisées et, notamment, fixer le montant et la nature des réserves et primes à incorporer au capital, fixer le nombre de titres de capital nouveaux à émettre ou le montant dont la valeur nominale des titres de capital existants composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les titres de capital nouveaux porteront jouissance ou celle à compter de laquelle l'élévation de la valeur nominale prendra effet ;
- prendre toutes les mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital au jour de l'augmentation de capital ;
- arrêter les conditions d'utilisation des droits formant rompus et, notamment, décider que ces droits ne seront ni négociables ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation, soit actuellement au plus tard 30 jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres de capital attribués ;
- constater l'augmentation de capital résultant de l'émission des titres de capital, modifier les statuts en conséquence, demander l'admission des titres sur un marché réglementé et procéder à toutes formalités de publicité requises ;
- et, généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 dans la 22e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

# Résolution 31 - Augmentation de capital dans le cadre d'une offre publique initiée par la Société

**PRÉSENTATION**

L'Assemblée générale du 27 avril 2017 avait délégué à votre Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique mise en œuvre par votre Société sur les titres d'une autre société cotée (cf. Tableau des délégations et autorisations relatives au capital social, annexe 3, p. 344 et 345).

Votre Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 31e résolution de renouveler cette délégation pour une durée de 26 mois afin que la Société dispose de cette faculté qui pourrait s'avérer nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement.

Le montant nominal total des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser :

- 9,2 millions d'euros (moins de 10 % du capital au 31 décembre 2018), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital (montant inchangé) ; et
- 200 millions d'euros (montant inchangé), s'il s'agit de titres de créance.

Il vous est également proposé que la présente délégation soit suspendue en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

La 33e résolution limite le montant global des émissions de titres de capital, avec et sans droit préférentiel de souscription, ou de titres de créance, pouvant être réalisées sur la base des 25e à 32e résolutions.

## TRENTE-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

### Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription, des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-148, L.228-91 et suivants du Code de commerce, délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, la compétence de décider l'émission d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, à l'effet de rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange, mixte ou alternative, initiée par la Société en France ou à l'étranger sur des titres d'une société dont les actions sont admises sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L.225-148 du Code de commerce.

L'Assemblée générale décide de supprimer en tant que de besoin le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ou valeurs mobilières.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder neuf millions deux cent mille (9 200 000) euros, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'administration aura tout pouvoir avec faculté de subdélégation à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, de constater le nombre de titres apportés à l'échange, de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix, la date de jouissance, les modes de libération, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre, suspendre le cas échéant l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières à émettre dans les cas et limites prévus par les dispositions réglementaires et contractuelles ainsi que le cas échéant pour y surseoir, d'inscrire au passif du bilan la prime d'apport sur laquelle il pourra être imputé, s'il y a lieu, l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération, de constater la réalisation des augmentations de capital, modifier corrélativement les statuts et de procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et la bonne fin des opérations autorisées par la présente délégation et, généralement, faire le nécessaire.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 dans la 23e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

# Résolution 32 - Augmentation de capital en vue de rémunérer des apports de titres consentis à la Société

**PRÉSENTATION**

L'Assemblée générale du 27 avril 2017 avait autorisé votre Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, à émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (cf. Tableau des délégations et autorisations relatives au capital social, annexe 3, p.344 et 345).

Votre Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 32e résolution de renouveler cette autorisation pour une durée de 26 mois, dans les mêmes conditions afin que la Société dispose de cette faculté qui pourrait s'avérer nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement.

Il vous est également proposé que la présente délégation soit suspendue en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

La 33e résolution limite le montant global des émissions de titres de capital ou de titres de créance pouvant être réalisées sur la base des 25e à 32e résolutions.

## TRENTE-DEUXIÈME RÉSOLUTION

### Délégation de pouvoir conférée au Conseil d'administration, dans la limite de 10 % du capital de la Société, à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux dispositions de l'article L.225-129 et suivants et L.225-147 du Code de commerce, délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, tous pouvoirs à l'effet de décider, dans la limite de 10 % du capital de la Société apprécié au jour de la décision du Conseil d'administration décidant l'émission et, sur le rapport du ou des Commissaire(s) aux apports mentionné aux 1er et 2e alinéas de l'article L.225-147 susvisé, l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, objets des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres de capital à émettre dans le cadre de la présente délégation.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'administration aura tout pouvoir, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, arrêter toutes les modalités et conditions des opérations autorisées, notamment pour statuer, sur le rapport du ou des Commissaire(s) aux apports mentionné aux 1er et 2e alinéas de l'article L.225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers et leurs valeurs (y compris, pour réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers), pour fixer les conditions, la nature et les caractéristiques des actions et autres valeurs mobilières à émettre, pour procéder, le cas échéant, à toute imputation sur les primes d'émission, et notamment de l'ensemble des frais occasionnés par l'augmentation de capital, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire le nécessaire.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 dans la 24e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

# Résolution 33 - Limitation globale des autorisations financières

**PRÉSENTATION**

La 33e résolution a pour objet de limiter le montant global des émissions de titres de capital ou de titres de créance pouvant être réalisées sur la base des 25e à 32e résolutions (cf. Tableau des délégations et autorisations relatives au capital social, annexe 3, p. 344 et 345).

Ainsi, le montant nominal global des augmentations de capital qui pourraient être réalisées, immédiatement et/ou à terme, ne pourra dépasser 32 millions d'euros, correspondant à moins de 35 % du capital au 31 décembre 2018 (montant inchangé), étant précisé que le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription dans le cadre des 26e, 27e, 28e, 29e, 31e et 32e résolutions ne pourra dépasser 9,2 millions d'euros (soit moins de 10 % du capital au 31 décembre 2018).

Le montant nominal global des émissions de titres de créance ne pourra dépasser 200 millions d'euros.

## TRENTE-TROISIÈME RÉSOLUTION

### Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, et sous réserve de l'adoption des 25e à 32e résolutions qui précèdent, décide que :

- le montant nominal global des émissions de titres de créance qui pourront être réalisées sur la base de ces résolutions ne pourra dépasser deux cents (200) millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
- le montant nominal global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sur la base de ces résolutions, ne pourra dépasser trente-deux (32) millions d'euros, étant précisé que le montant global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription, dans le cadre des 26e, 27e, 28e, 29e, 31e et 32e résolutions ne pourra dépasser neuf millions deux cent mille (9 200 000) euros, compte non tenu du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

L'Assemblée générale prend acte que le montant nominal global de trente-deux (32) millions d'euros n'inclut pas le montant nominal des actions :

- à émettre, le cas échéant, au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société, dans le cadre des émissions décidées en vertu de la 34e résolution ;
- à attribuer aux salariés et mandataires sociaux exécutifs en cas d'attributions gratuites d'actions à émettre par voie d'augmentation de capital dans le cadre de la 35e résolution.

# Résolution 34 - Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

**PRÉSENTATION**

L'Assemblée générale du 27 avril 2017 avait autorisé votre Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, à augmenter le capital social ou à céder des actions auto-détenues au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées (cf. Tableau des délégations et autorisations relatives au capital social, annexe 3, p. 344 et 345).

Votre Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 34e résolution de renouveler cette autorisation pour une durée de 26 mois.

Le nombre total d'actions susceptibles d'être émises au titre de cette résolution reste, sans changement, fixé à 2 % du capital social au jour de l'Assemblée (hors ajustements) et ne s'impute pas sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la 33e résolution.

Il vous est demandé de supprimer le droit préférentiel de souscription aux actions et titres donnant accès au capital pouvant être émis dans le cadre de cette autorisation. Le prix de souscription des actions, conformément aux dispositions de l'article L.3332-19 du Code du travail, ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés aux 20 séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la période de souscription, diminuée d'une décote n'excédant pas 20 % ou 30 % lorsque la durée d'indisponibilité du plan est supérieure ou égale à 10 ans.

Toutefois, s'il le juge opportun, le Conseil pourra décider de réduire ou supprimer la décote ainsi consentie afin de tenir compte des dispositions légales, réglementaires et fiscales de droit étranger applicables le cas échéant.

Le Conseil d'administration pourra également décider l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de l'abondement et de la décote sur le prix de souscription, ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires.

## TRENTE-QUATRIÈME RÉSOLUTION

### Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital ou de céder des actions auto-détenues, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en faveur d'adhérents à un plan d'épargne d'entreprise

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, et statuant dans le cadre des dispositions des articles L.3332-1 et suivants du Code du travail et de l'article L.225-138-1 du Code de commerce, délègue au Conseil d'administration, dans les conditions prévues par la loi, avec faculté de subdélégation, en application des articles L.225-129-2 et L.225-129-6 du Code de commerce, sa compétence à l'effet, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social de la Société, en une ou plusieurs fois, par émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L.233-16 du Code de commerce et dans les conditions fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Le nombre total d'actions pouvant être émises en vertu de la présente autorisation ne pourra être supérieur à 2 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à la date de la présente Assemblée, augmenté le cas échéant des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des bénéficiaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, étant précisé que ce plafond est indépendant du plafond visé à la 28e résolution et du plafond global prévu à la 33e résolution.

Le prix de souscription des actions fixé conformément aux dispositions de l'article L.3332-19 du Code du travail, ne pourra être inférieur de plus de 20 % ou 30 % lorsque la durée d'indisponibilité du plan est supérieure ou égale à 10 ans, à une moyenne des cours cotés de l'action de la Société lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieur à cette moyenne, étant précisé que l'Assemblée générale autorise expressément le Conseil d'administration, s'il le juge opportun, à réduire ou supprimer la décote susmentionnée, afin de tenir compte, notamment, des dispositions légales, réglementaires et fiscales de droit étranger applicables le cas échéant.

L'Assemblée générale décide également que le Conseil d'administration pourra décider l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de l'abondement et de la décote sur le prix de souscription, ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires.

L'Assemblée générale décide expressément de supprimer, au profit des bénéficiaires des augmentations de capital éventuellement décidées en vertu de la présente autorisation, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui seront émis ainsi qu'aux actions de la Société auxquelles pourront donner droit les titres émis en vertu de la présente autorisation ; lesdits actionnaires renonçant par ailleurs en cas d'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital à tout droit auxdites actions ou titres y compris à la partie des réserves, bénéfices ou primes qui serait incorporée au capital.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à céder les actions acquises par la Société conformément aux dispositions de l'article L.225-206 et suivants du Code de commerce, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans la limite de 2 % des titres émis par la Société aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L.233-16 du Code de commerce et dans les conditions fixées par les articles L.3332-18 et suivants du Code du travail.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration, conformément et dans les conditions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce, à émettre un nombre d'actions supérieur à celui initialement fixé au même prix que celui retenu pour l'émission initiale dans la limite du plafond prévu ci-dessus.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation ou de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation et procéder à cette ou à ces émissions dans les limites ci-dessus fixées, aux dates, dans les délais et suivant les modalités qu'il fixera en conformité avec les prescriptions statutaires et légales et plus particulièrement :

- déterminer si les émissions pourraient avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs et fixer le périmètre de l'augmentation de capital réservée aux adhérents à un plan d'épargne ;
- fixer les montants des augmentations de capital, les conditions et modalités d'émission, les caractéristiques des actions et, le cas échéant, des autres titres de capital, les dates et la durée de la période de souscription, les modalités et délais éventuels accordés aux souscripteurs pour libérer leurs titres, les conditions d'ancienneté que devront remplir les souscripteurs d'actions nouvelles ;
- sur ces seules décisions, après chaque augmentation de capital, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital ;
- de constater le montant des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites et de modifier les statuts en conséquence des augmentations de capital directes ou différées ;
- et d'une manière générale, de conclure tous accords, prendre toutes mesures et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service des valeurs mobilières dont l'émission est autorisée.

L'autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 dans sa 27e résolution.

# Résolution 35 – Attribution gratuite d'actions de la Société au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux exécutifs

**PRÉSENTATION**

L'Assemblée générale du 26 avril 2018, dans sa 15e résolution, a autorisé votre Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, à attribuer gratuitement des actions de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées. Les mandataires sociaux peuvent ainsi être bénéficiaires de cette autorisation, assujettie outre une condition de présence dans la Société ou les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation de conditions de performance (cf. Tableau des délégations et autorisations relatives au capital social, annexe 3, p. 344 et 345).

Dans le cadre de l'autorisation conférée le 26 avril 2018, votre Conseil d'administration, après avis favorable du Comité des nominations et des rémunérations, a consenti au cours de l'exercice 2018 des plans d'attributions portant sur un nombre total de 83 199 actions existantes représentant 0,09 % du capital à la date de l'autorisation. Les attributions réalisées sont présentées au chapitre 7, § 7.2.5.3, p. 305 et suivantes.

Il vous est proposé sous la 35e résolution, sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, de continuer à disposer de cette faculté et de renouveler pour une durée de 26 mois, l'autorisation au Conseil d'administration au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux exécutifs. Les mandataires sociaux exécutifs pourront être bénéficiaires de cette autorisation, outre une condition de présence dans la Société ou les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation de conditions de performance.

L'autorisation consentie lors de l'Assemblée générale du 26 avril 2018 arrive à échéance le 25 juin 2020. Il vous est donc proposé sous la 35e résolution de mettre un terme à cette autorisation en lui substituant une nouvelle autorisation pour une durée de 26 mois.

La résolution proposée fixe à 0,5 % du capital social à la date de la présente Assemblée (hors ajustements), le nombre total d'actions pouvant être attribué gratuitement sur 26 mois dont 0,15 % au profit des mandataires sociaux exécutifs. Ce plafond ne s'impute pas sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la 33e résolution.

Il est rappelé que l'ensemble des plans d'attributions gratuites d'actions en cours de validité portent exclusivement sur des actions existantes, sans effet dilutif sur le capital. Le nombre total des actions existantes pouvant être attribuées de façon définitive au titre des attributions consenties et non encore définitivement acquises s'établit à 0,20 % du capital au 31 décembre 2018.

Tout comme l'autorisation consentie par l'Assemblée du 26 avril 2018, l'autorisation précise, conformément aux dispositions légales, que les actions seraient attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition dont la durée serait fixée par le Conseil d'administration, étant entendu que cette durée ne pourrait être inférieure à un an, et que les actions devraient être conservées par ces derniers pendant une durée fixée par le Conseil d'administration, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourrait être inférieure à 2 ans. Toutefois, dans la mesure où la période d'acquisition pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions serait au minimum de 2 ans, le Conseil d'administration serait autorisé à n'imposer aucune période de conservation pour les actions considérées.

Par ailleurs, le Conseil d'administration serait autorisé à prévoir que, dans l'hypothèse de l'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la 2e ou la 3e des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou cas équivalent à l'étranger, les actions pourraient lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

## TRENTE-CINQUIÈME RÉSOLUTION

### Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux exécutifs de la Société et des sociétés qui lui sont liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'administration, conformément et dans les conditions prévues par les dispositions des articles L.225-197-1 à L.225-197-5 du Code de commerce, à procéder, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel salarié de la Société ou de certaines catégories d'entre eux et aux mandataires sociaux exécutifs, ainsi qu'aux membres du personnel salarié des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions prévues à l'article L.225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'actions de la Société, existantes ou à émettre ;
- décide que le nombre total des actions qui pourront être attribuées ne pourra excéder 0,5 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à la date de la présente Assemblée, dont 0,15 % pour les mandataires sociaux exécutifs, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés pour préserver les droits des bénéficiaires conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux dispositions contractuelles applicables ;
- décide qu'en ce qui concerne les mandataires sociaux exécutifs de la Société, l'attribution définitive de la totalité des actions devra être assujettie, outre une condition de présence dans la Société ou les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation de conditions de performance. Ces conditions de performance seront fixées par le Conseil d'administration en fonction de plusieurs critères comprenant à minima le taux de rentabilité pour l'actionnaire (*Total Shareholder Return* ou TSR) comparé avec celui des pairs. Elles seront appréciées sur une période minimale de trois exercices sociaux consécutifs.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à procéder, alternativement ou cumulativement, dans la limite fixée à l'alinéa précédent :

- à l'attribution d'actions provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues aux articles L.225-208 et L.225-209 du Code de commerce ; et/ou
- à l'attribution d'actions à émettre par voie d'augmentation de capital. Dans ce cas, l'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à augmenter le capital social du montant nominal maximum correspondant au nombre d'actions attribuées et prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions à émettre.

L'Assemblée générale décide que les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, étant entendu que cette durée ne pourra être inférieure à un an, et que les actions devront être conservées par ces derniers pendant une durée fixée par le Conseil d'administration, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux ans. Toutefois, l'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration, dans la mesure où la période d'acquisition pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions serait au minimum de deux ans, à n'imposer aucune période de conservation pour les actions considérées. À toutes fins utiles, il est rappelé que le Conseil d'administration aura la faculté de déterminer des périodes d'acquisition et de conservation différentes selon les dispositions réglementaires en vigueur dans le pays de résidence des bénéficiaires. Par ailleurs, l'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à décider que, dans l'hypothèse de l'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la 2e ou la 3e des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou cas équivalent à l'étranger, les actions pourront lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

L'Assemblée générale décide que les attributions définitives d'actions aux salariés pourront être soumises à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performance que le Conseil d'administration déterminera.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions légales, à l'effet, dans les limites ci-dessus fixées :

- de déterminer l'identité des bénéficiaires ou la ou les catégories de bénéficiaires des attributions d'actions, étant rappelé qu'il ne peut être attribué d'actions aux salariés détenant chacun plus de 10 % du capital social, et que l'attribution gratuite d'actions ne peut avoir pour effet de faire franchir à chacun de ces derniers le seuil de détention de plus de 10 % du capital social ;
- de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns ;
- de fixer les conditions et les critères d'attribution des actions, tels que, sans que l'énumération qui suit soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail ou du mandat social exécutif pendant la durée d'acquisition, et toute autre condition financière ou de performance individuelle ou collective ;
- de déterminer, dans les conditions et limites légales, les durées définitives de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions ;
- d'inscrire, le cas échéant, les actions attribuées gratuitement sur un compte nominatif au nom de leur titulaire, mentionnant l'indisponibilité et la durée de celles-ci ;
- de lever l'indisponibilité des actions durant la période de conservation en cas de licenciement, de mise à la retraite, d'invalidité correspondant au classement dans la 2e ou 3e des catégories prévues par les dispositions de l'article L.341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou de décès ;
- de doter, le cas échéant, une réserve indisponible affectée aux droits des attributaires, d'une somme égale au montant total de la valeur nominale des actions susceptibles d'être émises par voie d'augmentation de capital, par prélèvements des sommes nécessaires sur toutes réserves dont la Société a la libre disposition ;
- d'arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant d'attributions gratuites d'actions ;
- de procéder, le cas échéant, aux prélèvements nécessaires sur cette réserve indisponible afin de libérer la valeur nominale des actions à émettre au profit de leurs bénéficiaires ;
- en cas d'augmentation de capital, de modifier les statuts en conséquence et de procéder à toutes formalités nécessaires ;
- de procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires ; il est précisé que les actions éventuelles qui seraient attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées.

Conformément aux dispositions des articles L.225-197-4 et L.225-197-5 du Code de commerce, un rapport spécial informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées conformément à la présente autorisation.

L'autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 26 avril 2018 dans sa 15e résolution.

# Résolution 36 - Annulation par voie de réduction de capital des actions achetées par la Société

**PRÉSENTATION**

L'Assemblée générale du 27 avril 2017 avait autorisé votre Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, à réduire le capital social par annulation, dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social), des actions que la Société viendrait à acquérir en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et ce, par périodes de 24 mois (cf. Tableau des délégations et autorisations relatives au capital social, annexe 3, p. 344 et 345).

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé, sous la 36e résolution, de renouveler cette autorisation pour une durée de 26 mois, dans les mêmes conditions.

## TRENTE-SIXIÈME RÉSOLUTION

### Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, à procéder à tout moment, en une ou plusieurs fois, à la réduction du capital social par annulation, dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social depuis l'entrée en vigueur de la présente résolution), des actions acquises par la Société en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et ce, par périodes de vingt-quatre mois.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet de réaliser cette ou ces opérations de réduction du capital social dans les limites ci-dessus fixées et notamment constater sa réalisation et imputer la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur le poste de réserve ou de prime de son choix, modifier les statuts en conséquence et procéder à toute formalité.

L'autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée et prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 dans sa 28e résolution.

# Résolution 37 – Pouvoirs pour formalités

**PRÉSENTATION**

La 37e résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

## TRENTE-SEPTIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente Assemblée pour effectuer tous dépôts, publications ou formalités prescrits par la loi.

## ANNEXE 1 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION DUE OU ATTRIBUÉE AU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL, M. ÉRIC LE GENTIL, AU TITRE DE L'EXERCICE 2018

| Éléments de la rémunération | Montants ou valorisation comptable soumis au vote | Présentation |
|---|---|---|
| **Rémunération fixe** | **450 000 €**<br>*(montant versé hors indemnités de congés payés)* | Montant inchangé depuis le 1er mars 2015 |
| **Rémunération variable annuelle** | **504 630 €**<br>*(montant à verser sous réserve de l'approbation de la 4e résolution)* | Le montant de la part variable en pourcentage est décomposé comme suit :<br>• au titre de la croissance du FFO (hors coût de portage du refinancement de la dette 2019) réalisée à 28 % représentant 126 K€ ;<br>• au titre de la croissance organique des revenus locatifs hors indexation réalisée à 11,69 % représentant 52,6 K€ ;<br>• au titre de la marge d'EBITDA réalisée à 4,2 % représentant 18,9 K€ ;<br>• au titre de la progression des classements RSE : GRESB et EPRA réalisée à 12,25 % représentant 55,1 K€ ;<br>• au titre du *spread* de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC réalisée à 14 % représentant 63 K€ ;<br>• au titre de la vacance financière courante réalisée à 0 % ;<br>• au titre des loyers annualisés des ouvertures 2018 réalisés à 14 % représentant 63 K€ ;<br>• au titre des objectifs managériaux réalisés à 28 % représentant 126 K€.<br>Au total, le montant de la part variable 2018 s'établit à 504 630 €, correspondant à 112,14 % de sa rémunération fixe.<br>Le détail de ces informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.1, B, 3, p. 238 |
| **Rémunération variable pluriannuelle** | **70 313 €** | M. Éric Le Gentil est 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 n'est versée qu'à l'issue d'un délai de 3 ans sous condition de présence ainsi que sous deux conditions de performance, dont les modalités et l'analyse des conditions de performance, sont décrites au sein du chapitre 4, § 4.2.2.1, B, 4, p. 238.<br>À ce titre, M. Éric Le Gentil percevra la somme de 70 313 €, sous réserve de l'approbation de la 4e résolution présentée à l'Assemblée générale. Il est tenu de réinvestir 50 % de la rémunération ainsi acquise, après déduction des cotisations sociales et de l'impôt sur le revenu au taux marginal maximal, et doit conserver les actions correspondantes pendant toute la durée de son mandat.<br>Il s'agit du dernier dispositif de rémunération variable pluriannuelle existant à date. |
| **Rémunération exceptionnelle** | **112 500 €** | Sous réserve de l'approbation des 8e et 10e résolutions présentées à l'Assemblée générale, M. Éric Le Gentil pourrait percevoir la rémunération exceptionnelle d'un montant de 112 500 €, intégralement prise 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 du Président-Directeur général au cours de l'exercice 2018. |

| Éléments de la rémunération | Montants ou valorisation comptable soumis au vote | Présentation |
|---|---|---|
| **Attribution gratuite d'actions** | **AGA valorisées à 268 549 €**<br>*(valorisation comptable des instruments attribués au titre de l'exercice antérieur)* | Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2017 (26e résolution), le Conseil d'administration du 27 avril 2017 a décidé d'attribuer 19 269 actions à M. Éric Le Gentil, pouvant être portées à 28 904 actions en cas de surperformance des critères de performance.<br>Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2018 (15e résolution), le Conseil d'administration du 26 avril 2018 a décidé d'attribuer à M. Éric Le Gentil, 21 673 actions pouvant être portées à 32 509 actions en cas de surperformance des critères de performance.<br>Ces attributions représentent 0,04 % du capital (et 0,07 % du capital en cas de surperformance).<br>Les modalités et critères de performance sont décrits au chapitre 4, § 4.2.2.1, A, p. 234 et suivantes, et la valorisation au § 4.2.2.1, B, 6, p. 239. |
| **Jetons de présence** | **50 000 €**<br>*(montant versé)* | En tant qu'administrateur, M. Éric Le Gentil perçoit un jeton de présence.<br>Le montant individuel des jetons de présence 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.<br>Un jeton de présence supplémentaire d'un montant annuel, brut de 20 000 € est versé au Président du Conseil d'administration.<br>M. Éric Le Gentil est également membre du Comité des investissements. À ce titre, il perçoit comme les autres membres du comité un jeton de présence complémentaire composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel brut de 4 000 € et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel brut de 11 000 €. |
| **Avantages de toute nature** | **14 823 €**<br>*(valorisation comptable)* | Le Président-Directeur général est affilié au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise. |
| **Indemnité de départ** | **Sans objet** | Le Président-Directeur général ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions. |
| **Indemnité de non-concurrence** | **-** | En cas de cessation de ses fonctions, le Président-Directeur général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Président-Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à 1/12e de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. |
| **Régime de retraite supplémentaire** | **Sans objet** | Le Président-Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature. |

## ANNEXE 2 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION DUE OU ATTRIBUÉE AU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ, M. VINCENT RAVAT, AU TITRE DE L'EXERCICE 2018

| Éléments de la rémunération | Montants ou valorisation comptable soumis au vote | Présentation |
|---|---|---|
| **Rémunération fixe** | **300 000 €**<br>*(montant versé hors indemnités de congés payés)* | Rémunération mise en place à compter du 1er mars 2017, inchangée en 2018. |
| **Rémunération variable annuelle** | **187 440 €**<br>*(montant à verser sous réserve de l'approbation de la 5e résolution)* | Le montant de la part variable en pourcentage est décomposé comme suit :<br>• au titre de la croissance du FFO (hors coût de portage du refinancement de la dette 2019) réalisée à 8 % représentant 24 K€ ;<br>• au titre de la croissance organique des revenus locatifs hors indexation réalisé à 6,68 % représentant 20 K€ ;<br>• au titre de la marge d'EBITDA réalisée à 2,4 % représentant 7,2 K€ ;<br>• au titre de la progression des classements RSE : GRESB et EPRA réalisée à 7 % représentant 21 K€ ;<br>• au titre du spread de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC réalisé à 8 % représentant 24 K€ ;<br>• au titre de la vacance financière courante réalisée à 0 % ;<br>• au titre des loyers annualisés des ouvertures 2018 réalisés à 8 % représentant 24 K€ ;<br>• au titre du nombre de clients qualifiés dans les bases de données Mercialys réalisé à 8 % représentant 24 K€ ;<br>• au titre des objectifs managériaux réalisés à 14,4 % représentant 43,2 K€.<br>Au total, le montant de la part variable 2018 s'établit à 187 440 €, correspondant à 62,48 % de sa rémunération fixe, réparti en 2/3 pour Mercialys soit 124 960 € et 1/3 pour Mercialys Gestion soit 62 480 €.<br>Le détail de ces informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.3, B, 3, p. 245. |
| **Rémunération variable pluriannuelle** | **Sans objet** | M. Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle. |
| **Rémunération exceptionnelle** | **75 000 €** | Sous réserve de l'approbation des 9e et 11e résolutions présentées à l'Assemblée générale, M. Vincent Ravat pourrait percevoir la rémunération exceptionnelle d'un montant de 75 000 €, intégralement prise 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 du Directeur général délégué au cours de l'exercice 2018. |
| **Attribution gratuite d'actions** | **AGA valorisées à 119 360 €**<br>*(valorisation comptable des instruments attribués au titre de l'exercice antérieur)* | Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2017 (26e résolution), le Conseil d'administration du 27 avril 2017 a décidé d'attribuer 8 564 actions à M. Vincent Ravat, pouvant être portées à 12 846 actions en cas de surperformance des critères de performance.<br>Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2018 (15e résolution), le Conseil d'administration du 26 avril 2018 a décidé d'attribuer à M. Vincent Ravat 9 633 actions pouvant être portées à 14 450 actions en cas de surperformance des critères de performance.<br>Ces attributions représentent 0,02 % du capital (et 0,03 % du capital en cas de surperformance).<br>Les modalités et critères de performance sont décrits au chapitre 4, § 4.2.2.3, A, p. 241 et suivantes, et la valorisation au § 4.2.2.3 B, 5, p. 246. |
| **Jetons de présence** | **Sans objet** | Absence d'attribution. |
| **Avantages de toute nature** | **19 006 €**<br>*(valorisation comptable)* | Le Directeur général délégué est affilié au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il bénéficie également d'une voiture de fonction. |
| **Indemnité de départ** | **Sans objet** | Le Directeur général délégué ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions. |

| Éléments de la rémunération | Montants ou valorisation comptable soumis au vote | Présentation |
|---|---|---|
| **Indemnité de non-concurrence** | - | En cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général délégué serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général délégué une indemnité mensuelle équivalente à 1/12e de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. |
| **Régime de retraite supplémentaire** | **Sans objet** | Le Directeur général délégué ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. |

## ANNEXE 3 : DÉLÉGATIONS ET AUTORISATIONS RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

Vous trouverez, ci-après, un tableau récapitulatif comparatif des délégations et autorisations relatives au capital social conférées à votre Conseil d'administration par les Assemblées générales des actionnaires du 27 avril 2017 et du 26 avril 2018 dont le renouvellement est proposé à l'Assemblée générale du 25 avril 2019 :

| | Autorisations existantes | | | | Autorisations proposées à l'Assemblée générale du 25 avril 2019 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Date AG Résolution** | **Montant maximum** | **Durée Échéance** | **Utilisation** | **Résolution** | **Montant maximum** | **Durée Échéance** |
| 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 | 27/04/2017 N° 17 | 32 M€ [2] | 26 mois 26/06/2019 | Néant | N° 25 | 32 M€ [2] | 26 mois 24/06/2021 |
| 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 | 27/04/2017 N° 18 | 9,2 M€ [2] | 26 mois 26/06/2019 | Néant | N° 26 | 9,2 M€ [2] | 26 mois 24/06/2021 |
| 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 visé au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier | 27/04/2017 N° 19 | 9,2 M€ [2] | 26 mois 26/06/2019 | Néant | N° 27 | 9,2 M€ [2] | 26 mois 24/06/2021 |
| Fixation du prix d'émission des augmentations de capital sans DPS [1] (par offre au public ou par placement privé) | 27/04/2017 N° 20 | Cours moyen pondéré des 10 dernières séances de bourse - Décote possible de 5 % | 26 mois 26/06/2019 | - | N° 28 | Cours moyen pondéré des 10 dernières séances de bourse - Décote possible de 5 % | 26 mois 24/06/2021 |
| Augmentation du montant initial des émissions avec ou sans DPS [1] | 27/04/2017 N° 21 | 15 % de l'émission initiale | 26 mois 26/06/2019 | - | N° 29 | 15 % de l'émission initiale | 26 mois 24/06/2021 |
| Augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise | 27/04/2017 N° 22 | 32 M€ | 26 mois 26/06/2019 | Néant | N° 30 | 32 M€ | 26 mois 24/06/2021 |

| | Autorisations existantes | | | | Autorisations proposées à l'Assemblée générale du 25 avril 2019 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Date AG Résolution** | **Montant maximum** | **Durée Échéance** | **Utilisation** | **Résolution** | **Montant maximum** | **Durée Échéance** |
| Augmentation de capital par 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] | 27/04/2017 N° 23 | 9,2 M€ [2] | 26 mois 26/06/2019 | Néant | N° 31 | 9,2 M€ [2] | 26 mois 24/06/2021 |
| 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] | 27/04/2017 N° 24 | 10 % du capital à la date de la décision de l'émission | 26 mois 26/06/2019 | Néant | N° 32 | 10 % du capital à la date de la décision de l'émission | 26 mois 24/06/2021 |
| Limitation globale de l'ensemble des autorisations susvisées | 27/04/2017 N° 25 | 32 M€ [2] avec DPS [1] 9,2 M€ [2] sans DPS [1] | - | - | N° 33 | 32 M€ [2] avec DPS [1] 9,2 M€ [2] sans DPS [1] | - |
| Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS [1] | 27/04/2017 N° 27 | 2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation *(1 840 983* actions) | 26 mois 26/06/2019 | Néant | N° 34 | 2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation *(à titre indicatif, 1 840 983 actions au 13/02/2019)* | 26 mois 24/06/2021 |
| Achat par la Société de ses propres actions | 26/04/2018 N° 14 | 10 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation *(9 204 916 actions)* | 18 mois 25/10/2019 | Achat de 1 402 915 actions | N° 24 | 10 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation *(à titre indicatif, 9 204 916 actions au 13/02/2019)* | 18 mois 24/10/2020 |
| 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 | 26/04/2018 N° 15 | 0,5 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation *(460 245 actions)* dont 0,15 % pour les mandataires sociaux *(138 073 actions)* | 26 mois 25/06/2020 | Attribution de 83 199 actions [3] | N° 35 | 0,5 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation *(à titre indicatif, 460 245 actions au 13/02/2019)* dont 0,15 % pour les mandataires sociaux exécutifs *(à titre indicatif, 138 073 actions au 13/02/2019)* | 26 mois 24/06/2021 |
| Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues en propre | 27/04/2017 N° 28 | 10 % du capital à la date de l'annulation | 26 mois 26/06/2019 | Néant | N° 36 | 10 % du capital à la date de l'annulation | 26 mois 24/06/2021 |

*(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) Attribution sous réserve de la satisfaction de conditions de présence et/ou de performance.*

Aucune des délégations relatives à l'émission de titres de capital n'a été utilisée au cours de l'exercice 2018.

# 8.2 Rapports des Commissaires aux comptes

## 8.2.1 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription prévue aux résolutions 25 à 29 et 31 à 32

**Assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2019 résolutions n° 25 à 29 et 31 à 32.**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions :
  - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (25e résolution) d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies,
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (26e résolution) d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou en toute autre devise ayant cours légal ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies,
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (27e résolution) d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellés en euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- de l'autoriser, par la 28e résolution et dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation visée aux 26e et 27e résolutions, à fixer le prix d'émission, sur la base du prix moyen pondéré de l'action au cours des 10 dernières séances de Bourse éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 % ;
- de lui déléguer par la 29e résolution, pour une durée de 26 mois la compétence nécessaire, pour émettre un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui initialement fixé, en cas de demandes excédentaires dans le cadre d'augmentations de capital réalisées au titre des 25e, 26e, 27e résolutions, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission ;

- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois :
  - la compétence nécessaire à l'effet de procéder à l'émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société (31e résolution) d'actions et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société à l'effet de rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange, mixte ou alternative, initiée par la Société en France ou à l'étranger sur des titres d'une société dont les actions sont admises sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 225-148 du Code de commerce,
  - les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (32e résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra, selon la 33e résolution, excéder 32 millions d'euros au titre des 25e à 29e et 31e à 32e résolutions, étant précisé que le montant global des augmentations du capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription ne pourra dépasser 9,2 millions d'euros au titre des 26e à 29e et 31e à 32e résolutions. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra, selon la 33e résolution, excéder 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites pour les 25e à 29e et 31e à 32e résolutions.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration au titre des 26e, 27e et 28e résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 25e, 31e, 32e résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 26e et 27e résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre Conseil d'administration en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription, en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, ou en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

**Paris-La Défense et Lyon, le 11 mars 2019**

Les Commissaires aux comptes

| KPMG S.A. | ERNST & YOUNG et Autres |
|---|---|
| Isabelle Goalec | Nicolas Perlier |
| Associée | Associé |

## 8.2.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission de titres de capital ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider, en une ou plusieurs fois, une émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de votre Société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le nombre total d'actions pouvant être émises ne pourra pas être supérieur à 2 % du nombre total des actions représentant le capital social de votre Société, étant précisé que ce plafond est indépendant du plafond visé à la vingt-huitième résolution et du plafond global prévu à la trente-troisième résolution.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

**Paris-La Défense et Lyon, le 11 mars 2019**

Les Commissaires aux comptes

| KPMG S.A. | ERNST & YOUNG et Autres |
|---|---|
| Isabelle Goalec | Nicolas Perlier |

## 8.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de votre Société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 0,5 % du capital de la Société dont 0,15 % au profit des mandataires sociaux exécutifs.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 26 mois à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

**Paris-La Défense et Lyon, le 11 mars 2019**

Les Commissaires aux comptes

| KPMG S.A. | ERNST & YOUNG et Autres |
|---|---|
| Isabelle Goalec | Nicolas Perlier |

## 8.2.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une période de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

**Paris-La Défense et Lyon, le 11 mars 2019**

Les Commissaires aux comptes

| KPMG S.A. | ERNST & YOUNG et Autres |
|---|---|
| Isabelle Goalec | Nicolas Perlier |

55
Centres commerciaux
et actifs de centre-ville

—

872 922 m²
Surface locative brute

—

>600
Nombre
d'enseignes



9

# Informations complémentaires


**9.1 Informations sur la Société 354**

9.1.1 Historique de la Société 354
9.1.2 Informations générales 355
9.1.3 Acte constitutif et statuts 360
9.1.4 Documents accessibles au public 364
9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration 365

**9.2 Autres informations réglementaires 373**

9.2.1 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 373
9.2.2 Recherche et développement, brevets et licences 373

**9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document de référence 374**

9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires 374
9.3.2 Attestation du responsable du Document de référence 376

**9.4 Tables de correspondance 377**

9.4.1 Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2009 377
9.4.2 Rapport financier annuel 379
9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration 379
9.4.4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise 380

**9.5 Index thématique et glossaire 381**

9.5.1 Index thématique 381
9.5.2 Glossaire 384

# 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), l'ensemble des murs des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes situées sur des sites hypermarchés et supermarchés du groupe Casino et des cafétérias ainsi que quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes loués à des tiers, détenus par le groupe Casino.

Ont été également transmis, dans le cadre de ces apports, les contrats accessoires à ces actifs et notamment les baux y afférents. Ont été en revanche exclus du périmètre de ces apports les murs dans lesquels sont situés les hypermarchés, supermarchés (à l'exception de quatre supermarchés) et la plupart des supérettes des enseignes du groupe Casino, les parkings et la quasi-totalité des stations-service attenante aux hypermarchés et supermarchés dont le groupe Casino conserve par ailleurs la propriété. En effet, le groupe Casino entendait conserver en direct l'ensemble des hypermarchés, supermarchés, parkings et stations-service attenants qu'il détient et qui représentent le cœur de son activité, ainsi que ses actifs non commerciaux (entrepôts et bureaux) et ne transférer à Mercialys que les actifs commerciaux de rendement que constituent les galeries marchandes.

Ces apports concernaient 146 des 147 actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société (un actif de petite taille ayant été acquis préalablement aux opérations d'apports).

Par ailleurs, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a fait apport à la société Mercialys de la propriété d'un centre commercial.

Ces opérations sont devenues définitives le 14 octobre 2005.

Le 12 octobre 2005, la société Mercialys a été introduite en Bourse dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne.

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des sociétés d'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 60 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

En 2006, la société L'Immobilière Groupe Casino a procédé à la cession de 10 935 000 actions par voie de cession de bloc auprès d'investisseurs institutionnels, ramenant ainsi la participation du groupe Casino de 75,29 % à 60,30 %. Dans ce cadre-là, la SCI Vendôme Commerces a accru sa participation et le Groupe Generali et Cardif Assurances Vie sont entrés dans le capital de la Société.

En rémunération de l'apport, par le groupe Vindémia, filiale du groupe Casino, de quatre galeries marchandes réalisées en décembre 2007, la Société a émis 2 231 041 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 61,48 %.

En date du 19 mai 2009, le groupe Casino a apporté à la Société un portefeuille de 25 actifs dans le cadre du programme Alcudia/L'Esprit Voisin (programme pluriannuel lancé en juillet 2006 dans le but de rénover, restructurer, massifier et créer de la valeur sur une centaine de sites exploités en commun avec le groupe Casino) mis en œuvre par la Société. Le portefeuille était composé de quatre types d'actifs distincts : trois galeries commerciales ; sept extensions de galeries commerciales en développement avancé (CDEC et PC obtenus), programmes livrés « clefs en main » à Mercialys par Casino ; 10 lots de surfaces d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformées en extensions de galeries commerciales par Mercialys ; cinq murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe en milieu urbain, rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en œuvre du projet Alcudia/L'Esprit Voisin sur ses sites. En rémunération de ses apports, la Société a émis 14 191 700 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 66,08 % au moment de l'apport.

Dans le cadre de cette opération d'apport, l'Assemblée générale ordinaire de Casino, Guichard-Perrachon du 19 mai 2009 a également décidé le versement d'un dividende complémentaire en nature prenant la forme de l'attribution d'actions Mercialys aux actionnaires de Casino, à raison d'une (1) action Mercialys pour huit (8) actions Casino : ce paiement s'est traduit par le transfert par Casino, Guichard-Perrachon au profit de ses actionnaires de 14 013 439 titres de la société Mercialys, portant ainsi la participation de Casino, Guichard-Perrachon dans le capital de la Société à 50,89 %.

En 2012, Mercialys s'est engagée dans un nouveau plan stratégique à partir de sa vision de « Foncière Commerçante », visant à agir sur une différenciation accrue, une stimulation de la demande et un élargissement volontariste de l'offre. La mise en œuvre de cette stratégie industrielle s'est accompagnée d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place d'une dette d'un milliard d'euros, en partie par le biais d'une émission obligataire.

De plus, tout en restant un actionnaire de premier plan, Casino a réduit sa participation courant 2012 pour atteindre 40,17 % du capital. Une nouvelle convention de partenariat a été soumise au Conseil d'administration, le principe fondamental de la Convention de partenariat, selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance est préservé, aux mêmes conditions financières.

Afin de marquer le succès de sa première phase de développement et le lancement de sa nouvelle stratégie, Mercialys a souhaité restituer aux actionnaires leurs apports initiaux, par le biais d'une distribution exceptionnelle, qui a été approuvée par l'Assemblée générale du 13 avril 2012.

En 2013, Mercialys a poursuivi la mise en œuvre du programme L'Esprit Voisin. Douze programmes L'Esprit Voisin ont été lancés pour des livraisons en 2013 et 2014, représentant 120 nouveaux commerces, une valeur locative de 8,6 millions d'euros en année pleine et une surface GLA de 29 600 m² créée ou restructurée. Par ailleurs, Mercialys a finalisé son programme de cession initié en 2012 visant un recentrage de portefeuille autour des actifs les plus pertinents avec la stratégie de l'entreprise. Au terme de ce plan de cession, le portefeuille de Mercialys au 31 décembre 2013 était constitué de 91 actifs dont 61 centres commerciaux, incluant une proportion de 74 % de grands centres commerciaux.

En 2014, Mercialys a dépassé ses objectifs. Grâce à la dynamique de son portefeuille, les centres commerciaux de Mercialys ont surperformé le marché français. 2014 aura été également une année d'accélération de la croissance externe avec un montant record d'investissements bruts de 522 millions d'euros, au titre des livraisons, des projets en cours et des acquisitions. Au cours de 2014, les livraisons de nouveaux programmes se sont ainsi poursuivies à un rythme soutenu. La bonne performance de Mercialys démontre la solidité de son business model, résistant et créateur de valeur, assis à la fois sur les fondamentaux du secteur immobilier commercial et les atouts propres à Mercialys.

2015 a constitué une année de réussites, Mercialys ayant démontré sa capacité à réaliser des transactions globales avec des enseignes internationales, mais aussi à attirer des enseignes nouvelles et innovantes. Ces succès se sont illustrés à la fois lors des recommercialisations, de la commercialisation des projets de transformation de grandes surfaces alimentaires (GSA) et de cafétérias ou de grands projets tels que le *retail park* et l'extension de la galerie de Toulouse. Une nouvelle phase d'alimentation du pipeline de développement est également intervenue en 2015, Mercialys ayant acquis dix GSA à transformer, soit à 100 %, soit à 51 % *via* des filiales détenues avec un investisseur tiers. De plus, Mercialys a continué à développer son modèle de foncière de proximité innovante en mettant en place un segment de commerce du centre-ville. Dans ce cadre, Mercialys a acquis auprès de Monoprix cinq sites à transformer pour 110,6 millions d'euros, engendrant un rendement net immédiat de 5,9 %. Des projets urbains de commerces ou mixtes seront réalisés à moyen terme sur ces sites.

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

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 centres villes 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.

## 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 était situé, au 31 décembre 2018, au 148 rue de l'Université, Paris 75007 (France) – Tél. : 01 53 70 23 30.

À compter du 1er avril 2019, le siège social de la Société sera 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. 80.

## 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 détaillées au chapitre 2, § 2.6, p. 75 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. 197 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. 197 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 5 mars 2019 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. 365 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. 197 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.

## 9.1.4 Documents accessibles au public

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

# 9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a décidé de regrouper, de préciser et de compléter s'il y a lieu, les dispositions légales, réglementaires et statutaires qui lui sont applicables.

À cet effet, le Conseil d'administration a établi un Règlement intérieur permettant d'intégrer également les principes du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (Code AFEP-MEDEF), ainsi que le guide d'application du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise auxquels il adhère et d'en organiser la mise en œuvre.

Le présent Règlement intérieur décrit ainsi, d'une part le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration et des Comités qu'il a institués en son sein, d'autre part les règles de déontologie des membres du Conseil d'administration.

## I. Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

### Article 1 Nomination des administrateurs

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale des actionnaires, pour une durée de trois années. Ils sont rééligibles à terme de mandat. Le Conseil d'administration est renouvelé en partie chaque année.

Les propositions de nominations sont préalablement examinées par le Comité des nominations et des rémunérations visé aux articles 9 et 11 ci-après.

Les administrateurs devront être choisis en raison de leur compétence, de leur diversité d'expériences, de leur volonté d'être associés à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie de la Société et de ses filiales et ainsi de la contribution qu'ils peuvent apporter aux travaux du Conseil d'administration.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée générale. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

Le Conseil d'administration veille à appliquer les principes directeurs du Code AFEP-MEDEF, concernant sa composition et en particulier au regard de la représentation des femmes et des membres indépendants, selon les modalités et critères proposés en particulier par le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

### Article 2 Réunions et délibérations du Conseil d'administration

1. Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable.

   Les convocations sont faites par le Président ou en son nom par toute personne qu'il désigne ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des administrateurs peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

   Les réunions se tiennent en tout lieu fixé dans la convocation.

2. Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur pour le représenter dans une délibération du Conseil d'administration. Le mandat peut être donné par tout moyen attestant sans ambiguïté de la volonté du mandant. Chaque membre ne peut représenter qu'un seul autre membre. Toutefois, un administrateur participant par visioconférence ou télécommunication au Conseil, dans les conditions ci-après fixées, ne peut pas représenter un autre administrateur.

   Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables au représentant permanent d'une personne morale.

   Les délibérations du Conseil d'administration ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

   Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le Président du Conseil d'administration peut autoriser ponctuellement la participation aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication d'un administrateur qui en fait une demande motivée et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur.

   Les moyens de visioconférence ou de télécommunication doivent au moins transmettre la voix du participant et satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant l'identification des administrateurs concernés et leur participation effective à la réunion du Conseil dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue et simultanée. Ils doivent également garantir la confidentialité des délibérations.

   Ainsi, la visioconférence permet de visualiser par l'intermédiaire à la fois d'une caméra et d'une transmission simultanée de la voix, les personnes qui assistent par ce moyen au Conseil d'administration. Le dispositif employé doit également permettre tant à la ou aux personnes qui participent par ce moyen qu'aux personnes physiquement présentes à la réunion leur reconnaissance effective et mutuelle.

   La télécommunication est l'utilisation d'un système de conférence téléphonique permettant aux personnes physiquement présentes à la réunion et au (x) interlocuteur (s) qui assiste(nt) au Conseil par téléphone de reconnaître, sans aucun doute possible, la voix de chacun des intervenants.

   En cas de doute, ou de mauvaise réception, le Président de séance est autorisé à décider la poursuite de la réunion du Conseil sans tenir compte, dans le calcul du quorum et de la majorité, du ou des interlocuteurs dont la présence ou la voix ne peuvent plus être identifiées avec suffisamment de sécurité, à la condition que le quorum demeure suffisant avec les administrateurs restants. En outre, le Président peut également décider d'interrompre la participation au Conseil de l'administrateur concerné en cas de dysfonctionnement technique au cours de la réunion des moyens de visioconférence ou de télécommunication ne permettant plus de s'assurer de la totale confidentialité des délibérations.

Lorsqu'il recourt à la visioconférence ou à la télécommunication, le Président du Conseil d'administration doit s'assurer préalablement que tous les membres invités à assister au Conseil par l'un de ces moyens, disposent des moyens matériels leur permettant d'assister à la visioconférence ou de participer par télécommunication dans les conditions requises.

En outre, le procès-verbal des délibérations fait part du nom de la ou des personnes ayant assisté au Conseil par visioconférence ou télécommunication et des éventuelles interruptions de séance ou des incidents intervenus.

Les administrateurs participant aux réunions du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité sauf en ce qui concerne l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et du rapport de gestion.

Par ailleurs, le Président peut autoriser un administrateur à participer aux réunions par tout autre moyen de télécommunication sans que cette participation ne soit prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Le Conseil d'administration peut également autoriser, sans voix délibérative, des personnes non-membres du Conseil d'administration à participer à ses réunions y compris par visioconférence ou télécommunication.

3. Il est tenu un registre des présences signé par les membres du Conseil d'administration participant à la séance.

   La participation des personnes assistant au Conseil par visioconférence ou télécommunication est certifiée sur le registre de présence par la signature du Président de séance.

### Article 3 Procès-verbaux

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par un procès-verbal signé par le Président de séance et au moins un administrateur. Le procès-verbal est approuvé lors de la réunion suivante ; à cet effet, il est adressé préalablement en projet à chaque administrateur.

Le procès-verbal fait mention des moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés et du nom de chaque administrateur qui a participé au Conseil d'administration par ces moyens. À ce titre, il fait état de tout incident technique intervenu lors de la séance.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, le Directeur général, un Directeur général délégué, l'administrateur temporairement délégué dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

### Article 4 Rémunération des membres du Conseil d'administration

1. Le Conseil d'administration peut recevoir, à titre de jetons de présence, une rémunération globale annuelle déterminée par l'Assemblée générale.
2. Le montant des jetons de présence ainsi alloué par l'Assemblée générale en application de l'article 22-I des statuts est réparti par le Conseil d'administration, sur proposition ou avis du Comité des nominations et rémunérations, selon les modalités suivantes :
   - une partie fixe forfaitaire attribuée à chacun des administrateurs ;
   - une partie variable déterminée en fonction des présences effectives aux séances du Conseil.

Tout membre du Conseil d'administration peut également percevoir des jetons de présence d'un montant forfaitaire en considération de son expérience spécifique ou de missions particulières qui lui sont confiées.

Le Conseil d'administration fixe, s'il y a lieu, la rémunération du Président et du ou des Vice-Présidents du Conseil d'administration.

Il peut également allouer des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats spéciaux confiés à ses membres.

Les membres du Conseil peuvent se faire rembourser les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs mandats sur présentation des justificatifs.

Chaque administrateur, personne physique ou morale ou représentant permanent, s'engage à détenir, un nombre d'actions de la Société correspondant à un montant au moins équivalent à une année de jetons de présence, ces actions pouvant être acquises au moyen desdits jetons de présence. Les actions acquises pour satisfaire à cette obligation doivent être détenues sous la forme nominative.

## II. Compétences et pouvoirs du Conseil d'administration

### Article 5 Missions et pouvoirs du Conseil d'administration

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 événements 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 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 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 et 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. Etant 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.

Etant 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 ;
- d'apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société. Le Comité peut se saisir de toute situation de conflit d'intérêts potentiel ou avéré d'un administrateur et décider des suites à y donner ;
- de mettre en œuvre l'évaluation régulière du Conseil d'administration et de veiller au respect de l'application des règles de gouvernance au sein du Conseil au regard du Code AFEP-MEDEF et du guide d'application du Haut Comité de gouvernement d'entreprise.

### Article 12 Comité des investissements

#### 12.1 Composition – Organisation

Le Comité est composé de cinq membres dont deux membres indépendants, deux membres représentant l'actionnaire de référence et le Président du Conseil d'administration.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

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'intérêts réel ou potentiel dans lequel il pourrait, directement ou indirectement, être impliqué. Il est tenu de s'abstenir de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés.

Chaque administrateur doit consulter le Président avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations et des rémunérations ou le Conseil d'administration de ces questions.

## Article 17 Contrôle et évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

Les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société.

Les administrateurs doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle ; ils doivent s'assurer du bon fonctionnement des Comités techniques créés par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration organise une fois par an un débat sur son fonctionnement. Le Conseil d'administration procède également à une évaluation régulière de son propre fonctionnement, qui est confiée à l'initiative du Président du Conseil d'administration au Comité des nominations et des rémunérations.

Les administrateurs non exécutifs se réunissent, au moins une fois par an, hors la présence des administrateurs exécutifs 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 chiffre d'affaires trimestriel.

### VI. Adoption du Règlement intérieur

Le présent Règlement intérieur a été approuvé par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005. Sa dernière mise à jour a été approuvée par délibération du 5 mars 2019.

# 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. 300 et suivantes.

Il n'existe pas de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ni de conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions, ni d'accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

La Société n'a pas émis de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont décrites au § 9.1.3.2, p. 360 et suivantes.

Les pouvoirs du Conseil d'administration sont décrits au chapitre 4, § 4.1.2, p. 222 et 223. et au § 9.1.5, II, p. 366 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. 301. 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. 276 et suivantes.

Par ailleurs, il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

Les contrats de financement bancaires incluent une clause dans laquelle il est mentionné que la dette peut, sur demande d'un établissement prêteur, devenir immédiatement remboursable dans le cas d'un changement de contrôle. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif dans chacun des cas suivants :

- au cas où la part du capital et des droits de vote détenu par le groupe Casino dans la Société deviendrait inférieure à 20 % ou ;
- au cas où une entité autre que Casino, Guichard-Perrachon et/ou ses filiales, agissant seule ou de concert avec un tiers, détiendra directement ou indirectement plus de 50 % du capital ou des droits de vote de la Société.

Par ailleurs, le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 650 millions d'euros, mis en place le 23 mars 2012, arrivant à échéance le 26 mars 2019, le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 550 millions d'euros, mis en place le 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.

# 9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document de référence

## 9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires

### 9.3.1.1 Commissaires aux comptes titulaires

**Ernst & Young et Autres**

12, place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Associé signataire : Nicolas Perlier (depuis l'exercice 2016).

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

Renouvellement : Assemblée générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du dernier mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

**KPMG 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 2018 et 31 décembre 2017

| | Ernst & Young | | | | KPMG S.A. | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Montants (HT) | | % | | Montants (HT) | | % | |
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| **Diligences récurrentes** | | | | | | | | |
| Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés [2] | | | | | | | | |
| • Mercialys SA (société mère) | 156 000 | 151 500 | 49 % | 57 % | 156 000 | 151 500 | 68 % | 80 % |
| • Filiales intégrées globalement | 65 100 | 56 100 | 20 % | 21 % | 25 500 | 24 800 | 11 % | 13 % |
| • Revue DPEF | 38 000 | 31 000 | 12 % | 12 % | - | | - | - |
| **Diligences non récurrentes** | | | | | | | | |
| • Mercialys - Acompte sur dividendes | 5 000 | 2 500 | 2 % | 1 % | 5 000 | 5 000 | 2 % | 2 % |
| • Filiales - Acompte sur dividendes | 37 500 | 12 500 | 12 % | 5 % | 25 000 | | 11 % | - |
| • Mercialys - Opérations diverses[3] | 17 500 | 10 000 | 5 % | 4 % | 17 500 | 10 000 | 8 % | 5 % |
| **TOTAL** | **319 100** | **263 600** | **100 %** | **100 %** | **229 000** | **191 300** | **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 aux honoraires relatifs à l'émission d'une lettre de confort dans le cadre de l'émission obligataire de 300 millions d'euros, ainsi qu'à la revue de la mise en application d'IFRS 9.*

# 9.3.2 Attestation du responsable du Document de référence

**Responsable du Document de référence**

**Vincent Ravat,**

Directeur général

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le Rapport de gestion (cf. table de concordance figurant en page 379), présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

En application de l'article 28 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

- Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 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.

- Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

le Rapport de gestion, les comptes consolidés, les comptes annuels de la Société ainsi que les Rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document de référence de l'exercice 2016 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 mars 2017, sous le numéro de dépôt D.17-0212, respectivement aux pages 345, 207 à 257, 259 à 282, 208 à 209 et 260 à 261.

Les informations incluses dans ces deux documents de référence autres que celles visées ci-dessus, sont le cas échéant, remplacées ou mises à jour par les informations incluses dans le présent Document de référence. Ces deux documents de référence sont accessibles au siège social de la Société et sur le site Internet www.mercialys.fr.

Paris, le 18 mars 2019

Vncent Ravat

Directeur général



# 9.4 Tables de correspondance

## 9.4.1 Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2009

Afin de faciliter la lecture du présent document, le tableau thématique suivant permet d'identifier les informations minimales requises par l'annexe 1 du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 :


| | Pages |
|---|---|
| **1. PERSONNES RESPONSABLES** | |
| 1.1. Responsable du Document de référence | 376 |
| 1.2. Attestation du responsable du Document de référence | 376 |
| **2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES** | **374** |
| **3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES** | **33 À 63** |
| **4. FACTEURS DE RISQUES** | **253 À 273** |
| **5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR** | |
| 5.1. Histoire et évolution de la Société | |
| 5.1.1. Dénomination sociale | 355 |
| 5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement | 355 |
| 5.1.3. Date de constitution et durée de la Société | 355 |
| 5.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable | 355 |
| 5.1.5. Historique de la Société | 354 à 355 |
| 5.2. Investissements | 41, 51, 52, 105, 128 à 132, 163 |
| **6. APERÇUS DES ACTIVITÉS** | **34 À 38** |
| **7. ORGANIGRAMME** | |
| 7.1. Description sommaire du Groupe | 284 |
| 7.2. Liste des filiales importantes | 285 à 289 |
| **8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS** | |
| 8.1. Propriétés immobilières – immobilisations corporelles | 56 à 63, 127 à 132 |
| 8.2. Aspects environnementaux | 71 à 73, 83, 84 |
| **9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT** | |
| 9.1. Situation financière | 33 à 56, 101 à 107, 161 à 163 |
| 9.2. Résultat d'exploitation | 45 à 48, 102, 161 |
| **10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX** | |
| 10.1. Informations sur les capitaux | 40, 104, 162 |
| 10.2. Flux de trésorerie | 41, 105, 163 |
| 10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement | 38, 48 à 50, 135 à 139, 175 à 177 |
| 10.4. Restrictions à l'utilisation des capitaux | n/a |
| 10.5. Sources de financement attendues | n/a |
| **11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES** | **373** |
| **12. INFORMATION SUR LES TENDANCES** | **52** |
| **13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE** | **52** |
| **14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE** | |
| 14.1. Composition des organes d'administration et de direction | 198 à 221 |
| 14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction générale | 231 |
| **15. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES** | |
| 15.1. Rémunération versée et avantages en nature | 232 à 251 |
| 15.2. Sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pensions, retraites ou autres avantages | 237, 244 |

| | Pages |
|---|---|
| **16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION** | |
| 16.1. Date d'expiration des mandats | 199 |
| 16.2. Contrats de services liant les membres du Conseil d'administration à la Société ou à l'une de ses filiales | 231 |
| 16.3. Informations sur les comités du Conseil d'administration | 225 à 228 |
| 16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur | 198 |
| **17. SALARIÉS** | |
| 17.1. Nombre de salariés | 77 |
| 17.2. Participations et stock-options | 78, 305 |
| 17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital | 78 |
| **18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES** | |
| 18.1. Actionnaires détenant plus de 5 % du capital | 302 à 304 |
| 18.2. Existence de droits de vote différents | n/a |
| 18.3. Contrôle direct et indirect – Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire | 304 |
| 18.4. Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle | n/a |
| **19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉES** | **152 À 155, 180, 181, 276 À 283** |
| **20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS** | |
| 20.1. Informations financières historiques | 34 à 51, 102 à 156, 161 à 183, 376 |
| 20.2. Informations financières pro forma | n/a |
| 20.3. États financiers | 102 à 156, 161 à 183 |
| 20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles | 157 à 160, 184 à 187, 376 |
| 20.5. Date des dernières informations financières | 31 décembre 2018 |
| 20.6. Informations financières intermédiaires et autres | n/a |
| 20.7. Politique de distribution des dividendes | 296, 297 |
| 20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage | 270 à 271 |
| 20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale | 34 à 56 |
| **21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES** | |
| 21.1. Capital social | 300 |
| 21.2. Acte constitutif et statuts | 360 à 364 |
| **22. CONTRATS IMPORTANTS** | **275 À 283** |
| **23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERT ET DÉCLARATION D'INTÉRÊT** | **56 À 58** |
| **24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC** | **297 À 299, 364** |
| **25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS** | **182, 183, 283 À 288** |

## 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 | 161 à 183 |
| Comptes consolidés | 102 à 156 |
| Rapport de gestion | 379 |
| Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du Rapport financier annuel | 376 |
| Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés | 157 à 160, 184 à 187 |
| Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise | 380 |
| 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 | 186, 187 |

## 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 | 34 à 38, 42, 114, 167 |
| Résultats de l'activité de la Société, de ses filiales et des sociétés qu'elles contrôlent | 38 à 56 |
| Indicateurs clés de performance | 43 |
| Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière | 43 à 56 |
| Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France | 284 |
| Délais de paiement des fournisseurs et des clients | 195 |
| Progrès réalisés ou difficultés rencontrées | 42 à 56 |
| Description des principaux risques et incertitudes, notamment : | 253 à 273 |
| - les risques financiers liés aux effets du changement climatique | 272 |
| - les risques de marché (taux, change, actions) | 261 à 263 |
| Procédures de contrôle interne et de gestion des risques | 254 à 257 |
| Indications sur l'utilisation des instruments financiers : objectifs, politique de la Société en matière de gestion des risques financiers | 258, 259 |
| Informations sur les risques pays | n/a |
| Événements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice et la date du Rapport de gestion | 53, 156, 182 |
| Évolution prévisible et perspectives d'avenir | 52 |
| Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société | 305 |
| Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable | 65 à 99 |
| Informations sur la politique du risque d'accident technologique | n/a |
| Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (et consolidés) | 110 à 112 |
| Principaux actionnaires et répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2018 | 302, 303 |
| État de la participation des salariés au capital social | 305 |
| Achat et ventes d'actions propres | 294 à 296 |
| Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat | 296, 297, 313 |
| Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices | 296, 297, 313 |
| Activités de la Société en matière de recherche et développement | 373 |
| Observations formulées par le Comité d'entreprise sur la situation économique et sociale | n/a |
| Rapport sur la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) | 65 à 99 |
| Honoraires des contrôleurs légaux des comptes | 375 |
| **Annexes** | |
| Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices | 194 |

# 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 | 222, 223 |
| Mandats et fonctions des mandataires sociaux | 202 à 219 |
| Composition, ainsi que les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil | 198 à 201, 223 à 228 |
| Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration | 200 |
| Limitations des pouvoirs du Directeur général | 222 |
| Rémunération des mandataires sociaux | 232 à 251 |
| Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société | 305 |
| Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale | 231 |
| Suivi des délégations en matière d'augmentation de capital | 301 |
| Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale | 363, 364 |
| Référence à un Code de gouvernement d'entreprise | 198 |
| Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique | 373 |
| Observations des Commissaires aux comptes sur rapport sur le gouvernement d'entreprise | 186, 187 |

# 9.5 Index thématique et glossaire

## 9.5.1 Index thématique


| Thèmes | Pages |
|---|---|
| Achats responsables | 8, 17, 74, 75, 86 |
| Acquisitions | 105, 121, 128, 154, 155, 163, 171, 180 |
| Actif net réévalué | 21, 34, 37, 53, 54, 384 |
| Actionnariat | 29, 50, 300 à 307 |
| Actions gratuites | 77, 87, 146, 174, 240, 246, 301, 305 à 307, 349 |
| Actions propres | 146, 173, 294 à 296, 302, 303 |
| Administrateur | 26 à 28, 198 à 234 |
| Agences de notation | 23, 50, 262, 281, 292 |
| Agenda financier | 299 |
| Assemblée générale | 309 à 350, 363, 364 |
| Assurances | 269, 270 |
| Bilan | 40, 104, 162 |
| Biodiversité | 16, 17, 84 |
| Bourse | 292 à 299 |
| Capitaux propres | 50, 107, 145 à 147, 173, 174 |
| Cartographie | 226, 254, 255, 260, 273 |
| CDP | 23, 73 |
| Certifications environnementales | 17, 22, 70 |
| Cessions | 36, 51, 52, 105, 121, 163, 171 |
| Changement climatique | 16, 17, 22, 23, 25, 70 à 73 |
| Charges de personnel | 8, 46, 123, 168 |
| CNCC | 9, 25, 85 à 93, 203, 235, 238, 242, 245, 248, 250 |
| Code AFEP-MEDEF | 198 |
| Collaborateurs | 7, 8, 16 à 18, 22 à 25, 76 à 82, 87 à 89, 156, 194 |
| Comité d'audit, des risques et du développement durable | 17, 24, 28, 199, 225, 226, 230, 234, 254, 255, 260, 369, 370 |
| Comité de direction | 28, 80, 88, 222, 223 |
| Comité de prévention des risques | 24, 25, 254, 255 |
| Comité des investissements | 28, 199, 225, 227, 230, 231, 234, 371 |
| Comité des nominations et des rémunérations | 28, 199, 225, 227, 228, 232, 234, 370 |
| Commissaires aux comptes | 155, 182, 375 |
| Compte de résultats | 39, 102, 161 |
| Comptes consolidés | 102 à 160 |
| Comptes sociaux | 161 à 195 |
| Conflits d'intérêts | 229 à 231 |
| Conseil d'administration | 26, 27, 88, 93, 198 à 225, 229, 234, 360 à 362, 365 à 368 |
| Contrat de liquidité | 294 à 296 |
| Conventions | 152 à 154, 178, 179, 276 à 283 |
| Corruption | 76, 273 |
| Déchets | 16, 17, 83, 84, 91 à 93 |
| Délais de paiement | 195 |
| Dette financière | 48 à 50, 135 à 139, 175, 176 |
| Développement économique local | 9, 16 à 18, 73, 74, 86 |
| Dialogue social | 89 |

| Thèmes | Pages |
|---|---|
| Directeur général | 3, 4, 5, 27, 28, 30, 35, 198, 203, 222, 223, 247 à 249, 320, 361, 376 |
| Directrice générale déléguée | 3, 27, 28, 30, 35, 204, 223, 247 à 251, 320 |
| Diversité | 16 à 18, 23, 28, 78 à 80, 87, 88 |
| Dividendes | 34, 51, 52, 105, 148, 163, 173, 174, 296, 313 |
| Eau | 17, 18, 84, 93 |
| EBITDA | 45, 47, 139, 176, 235, 238, 242, 245, 250, 262, 341, 343 |
| Energie | 16 à 18, 22, 71, 72, 90 |
| Engagements hors bilan | 150 à 152, 178, 179 |
| Enseignes | 17, 18, 22, 68, 75, 83, 84, 86 |
| Environnement | 12, 13, 16, 20, 66, 83, 84, 89 à 92, 272 |
| EPRA | 8, 18, 25, 34, 37, 38, 53 à 56, 85 à 94, 235, 238, 242, 245, 248, 250 |
| Éthique | 25, 76, 86, 273 |
| Événements post clôture | 53, 156, 182 |
| Expertises | 51, 52, 56 à 63, 130 à 132, 261, 262 |
| Faits marquants | 114, 167 |
| Formation | 17, 18, 22, 23, 77 à 79, 87 |
| Fournisseurs | 8, 18, 19, 25, 74, 140, 177, 195 |
| Franchissements de seuils | 304 |
| Gestion des risques | 24, 25, 67, 143, 144, 254 à 273 |
| Gouvernance | 26 à 28, 197 à 251 |
| GRESB | 23, 235, 238, 242, 245, 341, 343 |
| Impôts | 47, 125 à 127, 140, 166, 170 |
| ISR | 23 |
| Jetons de présence | 232, 233 |
| Livraisons | 36, 37, 42, 51 |
| Loyers | 45, 121, 122, 167 |
| Mandat | 198 à 221 |
| Mandataires sociaux | 26 à 28, 202 à 204 |
| Marque | 14, 15, 281, 282 |
| MERY' 21 | 16, 17, 66 |
| Méthodes comptables | 110 à 113, 165 à 167 |
| Mobilité | 12, 13, 69 |
| Organigramme | 115 à 118, 276, 283 à 288 |
| Pacte d'actionnaires | 305 |
| Parties liées | 152 à 155, 180, 181, 230, 276 à 283 |
| Parties prenantes | 8, 9 |
| Patrimoine immobilier | 7, 56 à 63, 130 à 132, 261, 262 |
| Perspectives | 34, 52 |
| Plus-values | 46, 51, 125, 170 |
| Portefeuille de projets | 13, 36, 37 |
| Président | 2, 3, 26, 27, 29, 35, 199, 202, 222, 234 à 241 |
| Rachat d'actions | 294 à 296 |
| Rapports | 157 à 160, 184 à 193, 346 à 350 |
| Règlement intérieur | 365 à 373 |
| Rémunération fixe | 29, 30, 154, 182, 234, 241, 247, 249 |
| Rémunération long terme | 29, 30, 154, 182, 235, 236, 242, 243, 248 à 251 |
| Rémunération variable | 29, 30, 154, 182, 235, 236, 242, 243, 248 à 251 |
| Résolutions | 309 à 350 |

| Thèmes | Pages |
|---|---|
| Résultat des opérations | 47, 48, 235, 236, 238, 242, 243, 245, 248 à 251 |
| Résultat financier | 46, 47, 135, 136, 169 |
| Résultat net part du Groupe | 48, 145, 146, 313 |
| Statuts | 360 à 364 |
| Tableau des flux de trésorerie | 41, 105, 163 |
| Tables de correspondance | 377 à 380 |
| Taux de capitalisation | 51, 52, 130 à 132, 261, 278 |
| Taux d'intérêt | 38, 49, 143, 144, 175, 176, 262 |
| Trésorerie | 41, 48, 105, 120, 137, 163, 173 |
| Visiteurs | 9, 16, 17, 18, 67, 68, 70, 85 |

# 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'assoir 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 60 % des plus-values de cessions d'actifs), les SIIC sont exonérées de l'impôt sur les sociétés.

## Surface bâtie

Surface totale de terrain occupée par les bâtiments ou les parties de bâtiments d'un centre commercial.

## Surface commerciale utile

La surface commerciale utile (SCU) d'un centre commercial, dite aussi *Gross Leasable Area* (GLA) ou surface locative brute, correspond à la somme des surfaces de vente des commerces qui le compose, excluant les espaces collectifs de circulation (allées des galeries commerciales). La surface commerciale utile comprend 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. A 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 Ephémère, 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 Ephémère, 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 oeuvre de plans d'extension et de restructuration. A noter que les taux de vacance consolidés publiés par Mercialys n'intègrent pas les conventions liées à l'activité de Commerce Ephémère.

Crédits photo : DP MULTIMEDIA et Arnault de Giron

Conception & réalisation LABRADOR INFORMATION DESIGN +33 (0)1 53 06 30 80



LE MEILLEUR DE LA PROXIMITÉ

MERCIALYS

148, rue de l'Université - 75007 Paris

E-mail : contact@mercialys.com

www.mercialys.fr