

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE & EXTRAORDINAIRE

27 AVRIL  
2017





# Déroulement de l'Assemblée Générale

ORDRE DU JOUR

MISE EN PLACE DU BUREAU

CONSTATATION DU QUORUM

PRÉSENTATION DE L'ORDRE DU JOUR

PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ EN 2016 ET AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017

INTERVENTION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

QUESTIONS DE L'ASSEMBLÉE

VOTE DES RÉOLUTIONS

CLÔTURE



1

## STRATÉGIE & MESSAGES CLEFS

*Eric Le Gentil  
Président-Directeur général*

Bonjour

OUVERT  
Du lundi au vendredi  
de 8h30 à 20h30  
le samedi  
jusqu'à 20h00



## Un patrimoine de proximité vecteur de surperformance par rapport au secteur

*Toulouse Fenouillet : d'une galerie locale et d'une base logistique à un centre commercial régional de 82 000 m<sup>2</sup>*



*Livraison de 5 extensions de centres commerciaux réalisées via la transformation d'hypermarchés et d'1 nouveau retail park*



*Une nouvelle année de croissance à chiffres sur le Commerce Ephémère*



*Acquisition de 2 nouveaux sites à redévelopper dans le cadre des projets mixtes de centre-ville*





# Une dynamique opérationnelle excellente

## Loyers à périmètre constant



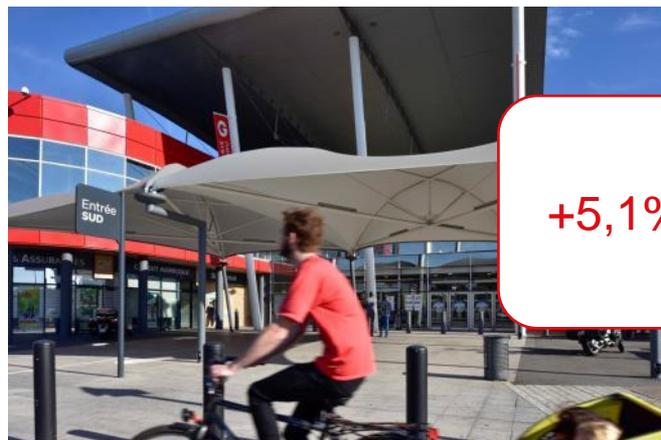
+3,5%

## Résultat opérationnel récurrent (FFO)



+5,4%

## Actif Net Réévalué



+5,1%



# De nombreuses nouvelles enseignes présentes sur le patrimoine

44 000 m<sup>2</sup> commercialisés en 2016

PULL&BEAR

KUSMI TEA  
PARIS

2 229 baux à fin d'année



FATHER & SONS

plus de 100 signatures liées aux projets de l'année

plus de 200 renouvellements et recommercialisations



Une quarantaine de nouvelles enseignes sur le patrimoine de Mercialis



Un mix-marchand équilibré avec



88% d'enseignes nationales et internationales

12% d'enseignes locales<sup>(1)</sup>



CALLIOPE



# Une forte adhésion des clients et parties prenantes

Une fréquentation en hausse de +1,2% sur 2016  
soit **240 points de base** de plus que le marché<sup>(1)</sup>

**200 millions** de visiteurs par an

Des initiatives digitales qui rencontrent un franc succès

**+61%** de trafic sur nos sites internet

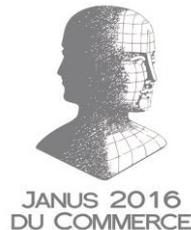
**30 000** connections par semaine sur  
La Galerie WiFi

**170 000** fans sur Facebook

## Une reconnaissance des organismes et associations sectoriels



Trophée CNCC dans la  
catégorie Développement  
Durable pour La Galerie  
Géant Pessac



Janus du Commerce de  
l'Institut Français du  
Design pour la marque G  
la Galerie



Obtention d'un EPRA  
Gold Award pour la  
qualité de  
l'information  
financière



Obtention du statut  
Green Star pour la  
première participation  
au GRESB

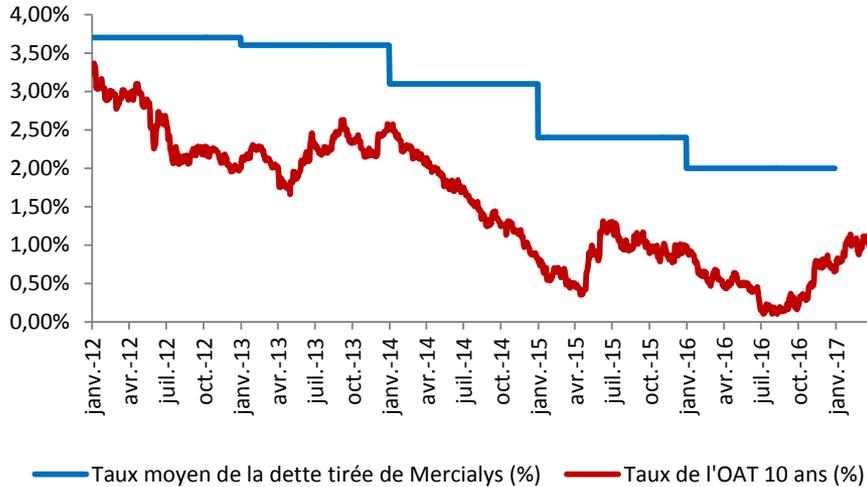


Intégration de  
l'indice ISR Gaïa  
d'Ethifinance

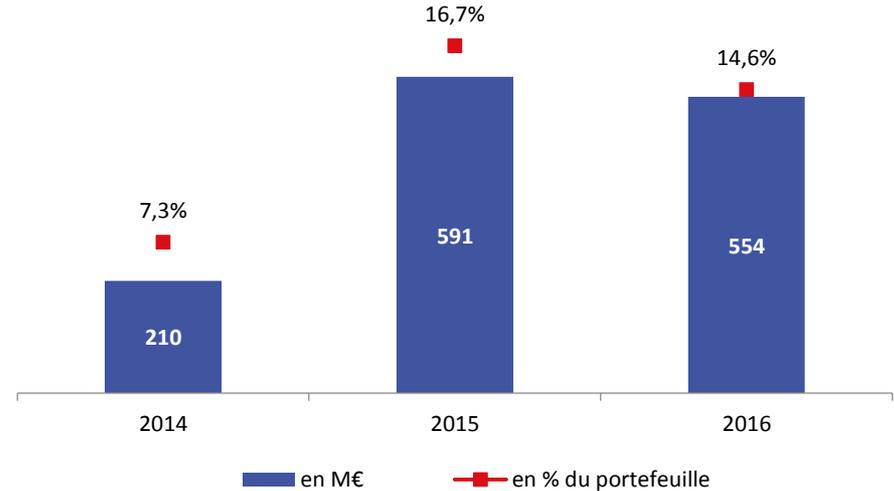
# Un pipeline de développements reconstitué depuis 2012 dans des conditions optimales



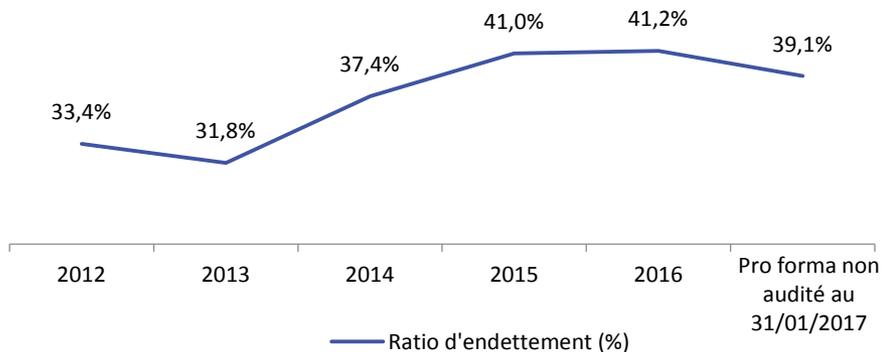
## Un environnement de taux historiquement favorable



## Un pipeline significatif alimentant la croissance à moyen terme



## Un niveau d'endettement maîtrisé



*Extension de 3 ans jusqu'en 2020 de la Convention de Partenariat conclue avec le Groupe Casino*



## Mercialys capitalise sur les conditions de marché en 2017

Une **amorce de remontée des taux souverains** constatée depuis le 2<sup>ème</sup> semestre 2016

Des **taux d'expertise** au plus bas

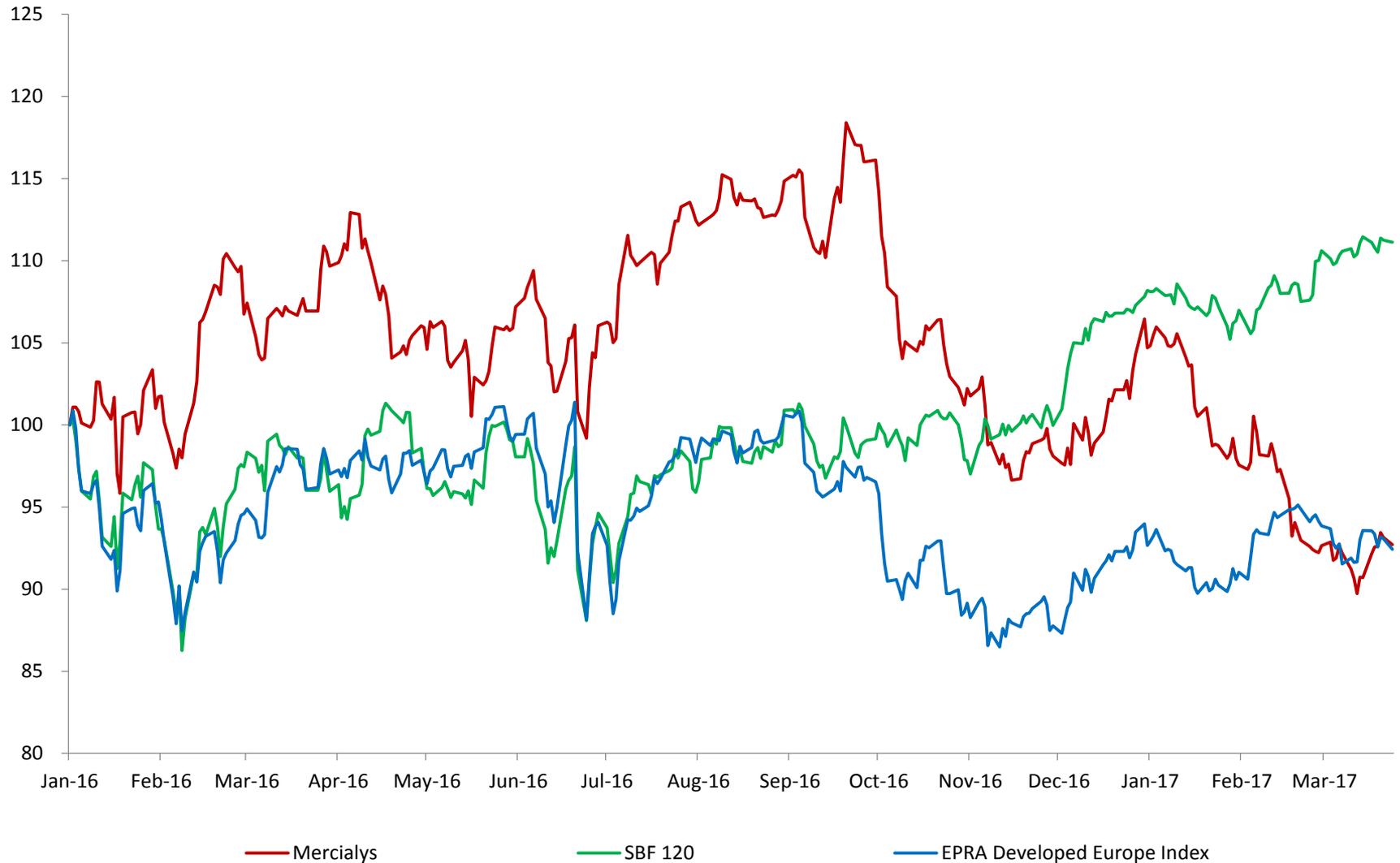
Des **liquidités toujours abondantes** à placer sur le marché de l'immobilier

Un moment opportun pour mettre en place une **stratégie de création de valeur actionnariale**, via:

- un **plan de cession d'actifs** cristallisant les plus-values
- un **abaissement du ratio d'endettement** significativement en deçà de 40% en 2017

Une **large marge de manœuvre** pour financer la croissance au travers du pipeline de développements

# Un secteur pénalisé par les craintes de remontée des taux et les incertitudes politiques et économiques





## Un excellent rendement pour les actionnaires

Un dividende proposé en ligne avec la politique de distribution fixée en 2016, soit **85%** du résultat opérationnel récurrent

- Mercialisys propose à l'Assemblée Générale le versement d'un dividende de **1,06 euro par action**, incluant l'acompte sur dividende de 0,43 euro par action payé en octobre 2016
- Cette proposition de dividende engendre un rendement de **5,5%** sur le cours de bourse au 30 décembre 2016

*Détachement du dividende le 2 mai et  
paiement le 4 mai 2017*

---



2

## STRUCTURE FINANCIÈRE & RÉSULTATS

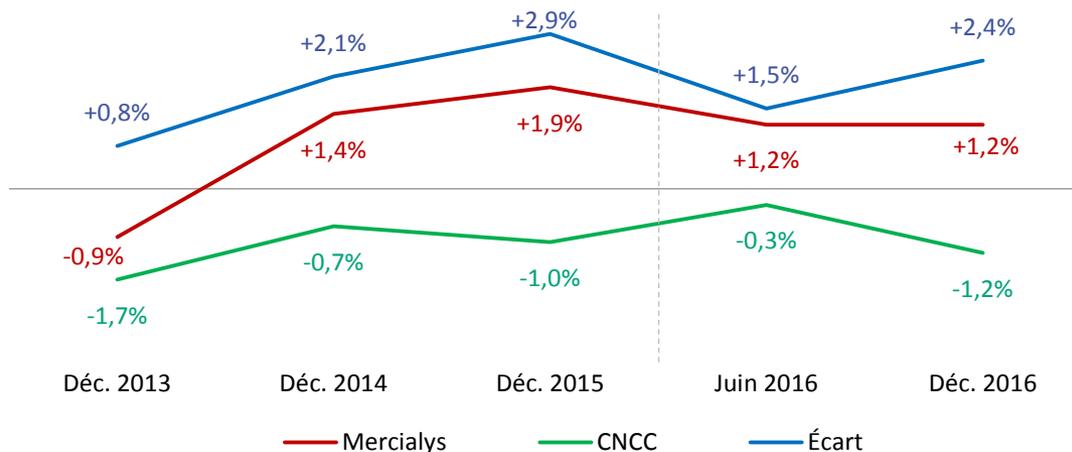
*Elizabeth Blaise*  
*Directeur financier*



# Un modèle de proximité très attractif pour les clients et les enseignes



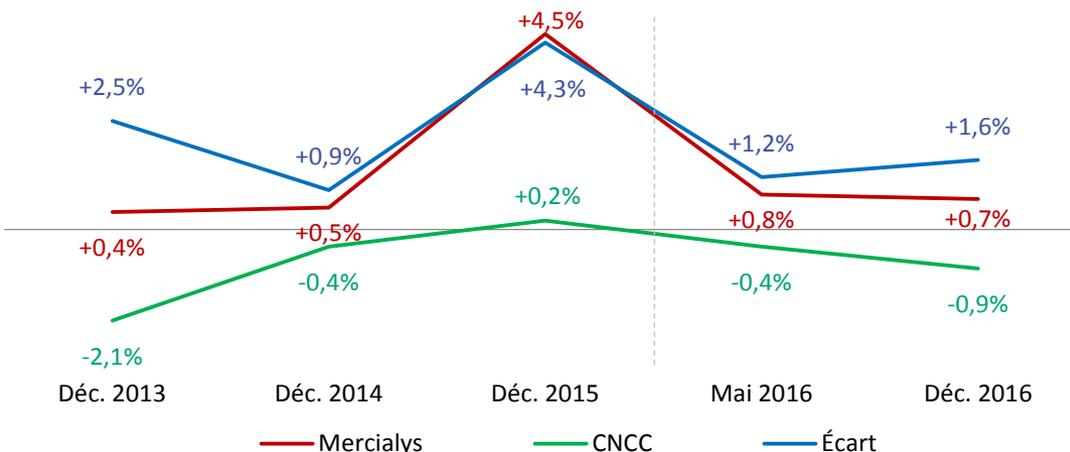
## Evolution cumulée de la fréquentation des centres (1)



**Surperformance de Mercialys sur le T1 2017:**

**+320 points de base**

## Evolution cumulée du chiffre d'affaires des commerçants (1)

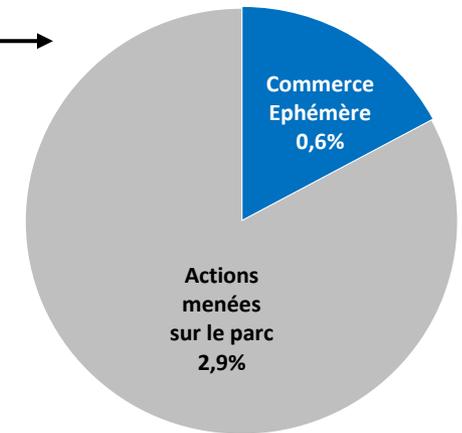
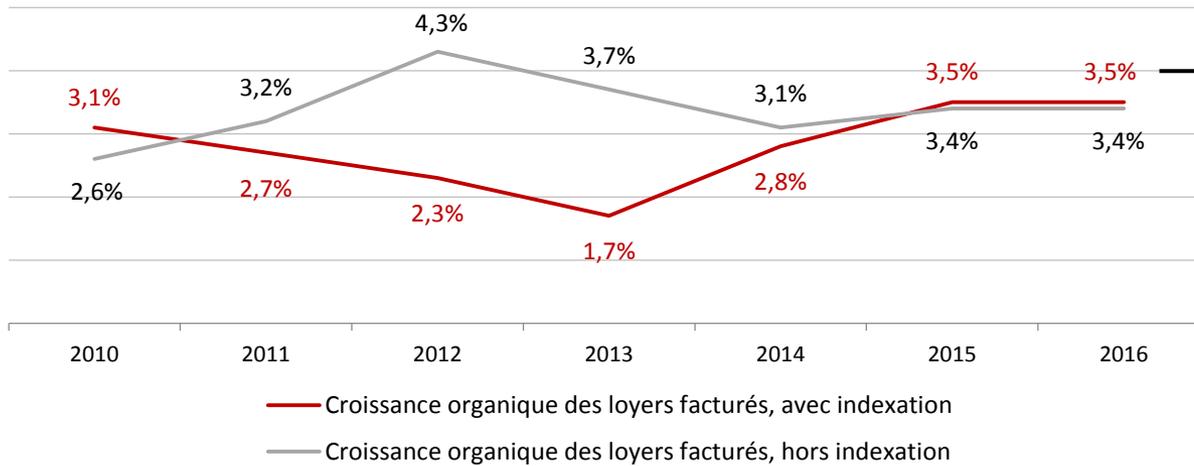


**Surperformance de Mercialys sur 12 mois glissants à fin février 2017:**

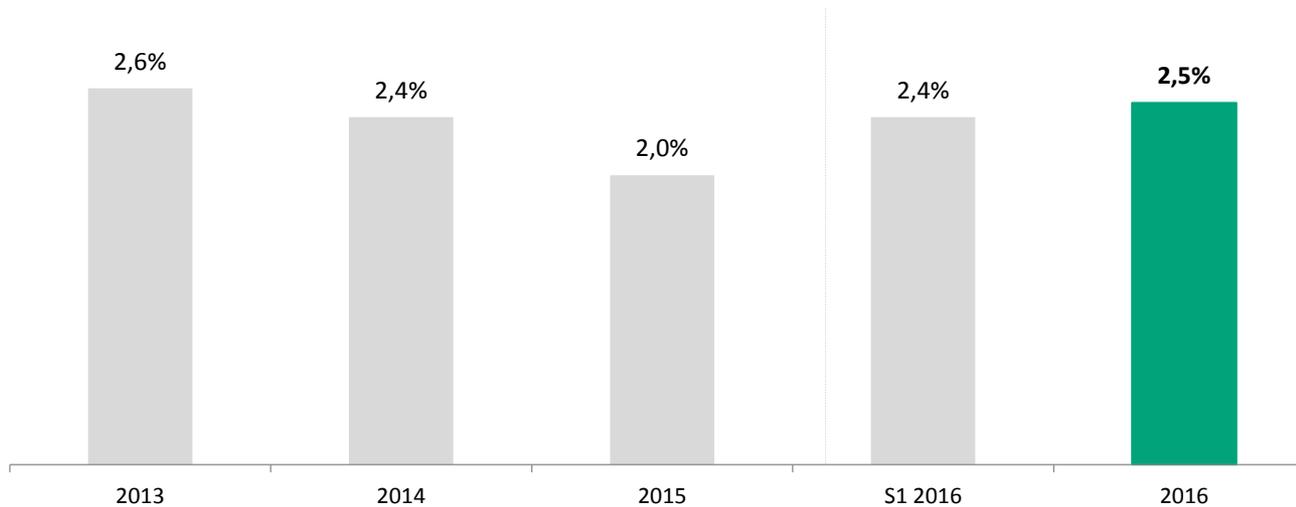
**+300 points de base**



## Une excellente performance en croissance organique



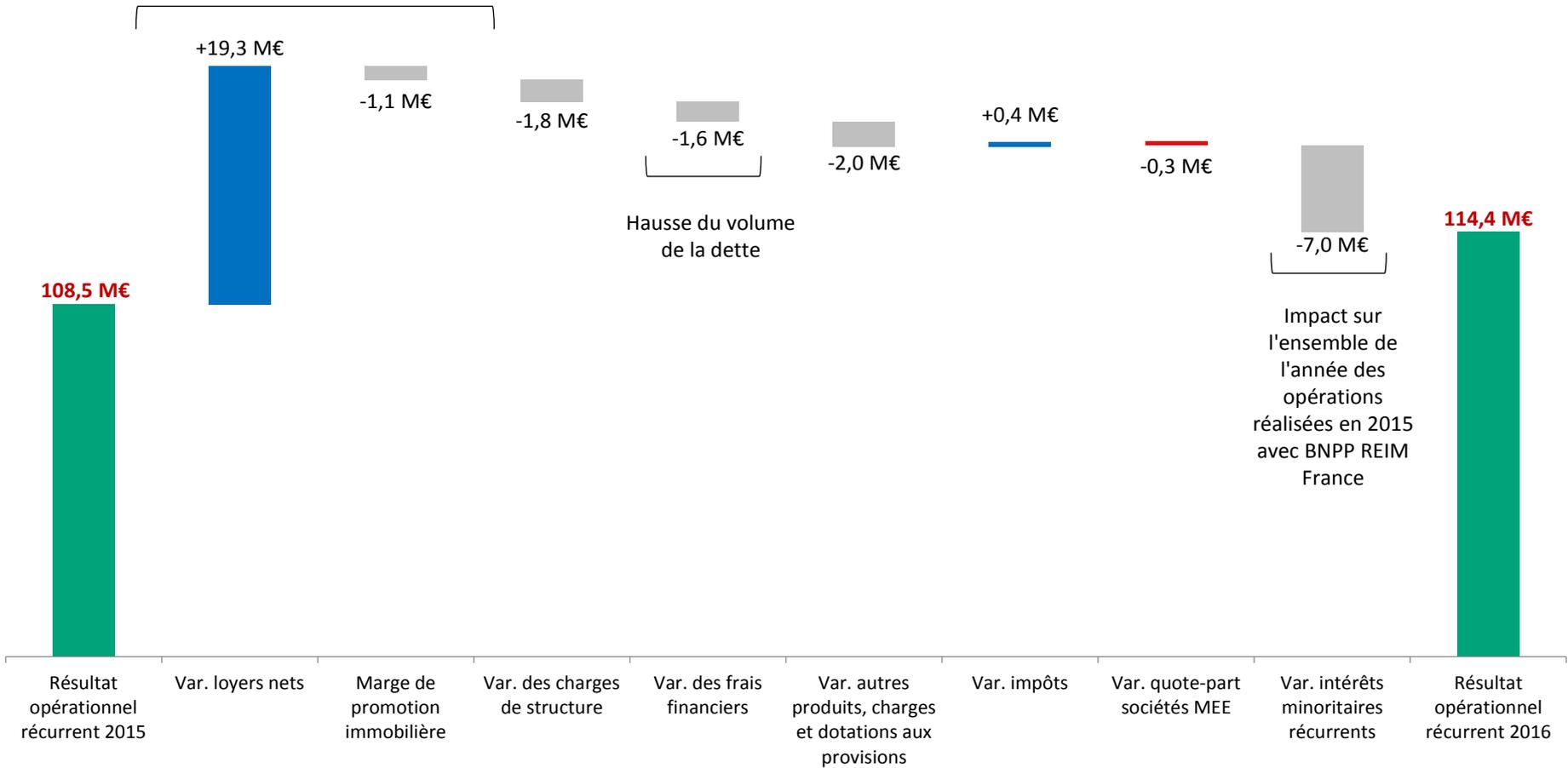
## Evolution du taux de vacance financière courante





# Une forte progression du résultat opérationnel récurrent (FFO) à +5,4%

Marge d'EBITDA de 84,6% contre 85,3% en 2015 (84,6% retraité des 1,1 M€ de marge de promotion immobilière)





## Évolution du Résultat net part du Groupe

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Résultat opérationnel récurrent	114,4	108,5
Dotation aux amortissements	-30,5	-24,8
Plus-values nettes consolidées et autres éléments	24,6	-4,8
Intérêts minoritaires: plus-values et amortissements	1,6	0,8
<b>Résultat net, part du Groupe</b>	<b>110,0</b>	<b>79,6</b>

2015, plus-values nettes sociales : **71 M€**

2016, plus-values nettes consolidées : **29 M€**

La différence de traitement comptable des plus-values explique la hausse sensible du Résultat net part du Groupe entre 2015 et 2016.

Mercialys ayant continué à exercer le contrôle sur les sociétés dont elle a cédé des parts en 2015, ces cessions avaient engendré une constatation des plus-values dans les comptes sociaux uniquement.

# Des cessions participant au renforcement de la structure financière et au financement des projets



**1<sup>er</sup> semestre 2016 – vente de 70% de l’hypermarché transformé de Rennes et du site d’Anglet à Schroders**

- Un impact de **40 M€** en trésorerie pour Mercialys
- Une cession intervenant après la restructuration majeure des hypermarchés
- **Un nouveau partenariat avec un spécialiste international de l’immobilier**

**Janvier 2017 – cession de l’hypermarché transformé de Toulouse Fenouillet au Groupe Casino**

- Cession pour **32,8 M€ AEM**
- Mercialys a réalisé **2 extensions du centre commercial** sur 4600 m<sup>2</sup> de surface d’hypermarché, renforçant encore l’attractivité globale du site

**2<sup>ème</sup> semestre 2016 – vente des centres commerciaux de Niort et Albertville à Amundi Immobilier**

- Un impact de **62 M€** en trésorerie pour Mercialys
- Une cession réalisée après les récentes restructurations et extensions de ces 2 sites
- **Un nouvel élan donné à ce partenariat (Angoulême, Montauban, Paris Saint-Didier, Valence 2, Niort et Albertville)**

**Janvier 2017 – cession de 5 galeries de services au Groupe Casino**

- Cession pour **38,9 M€ AEM**
- Mercialys poursuit le **recentrage de son portefeuille**, en vendant des actifs diffus, dont la taille ne permet pas la mise en place de projets globaux de transformation

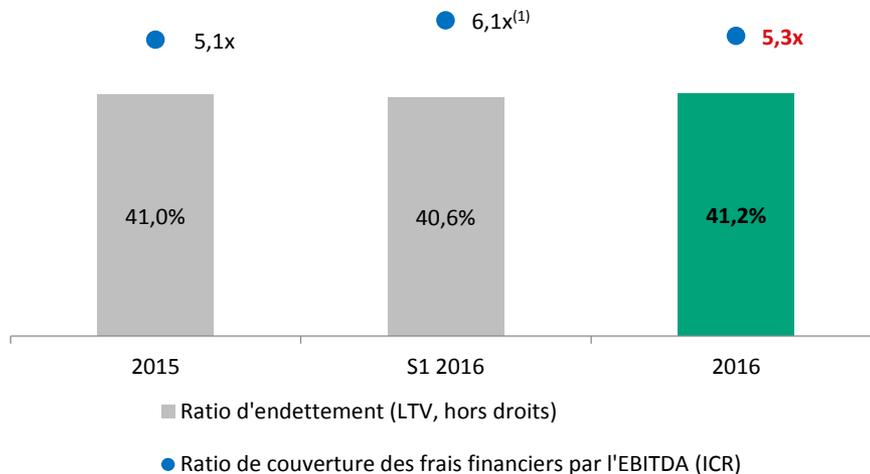


## Une structure financière solide et optimisée en 2017

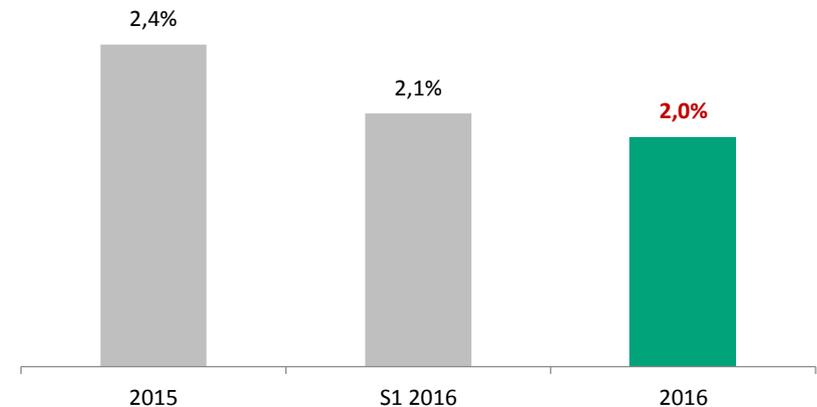
- Le ratio d'endettement ressort à **41,2%**
- La couverture des frais financiers par l'EBITDA reste à un niveau élevé de **5,3x**
- Notation financière par Standard & Poor's : **BBB / perspective stable**

- Ratio d'endettement pro-forma à fin janvier 2017<sup>(2)</sup>
  - **39,1%**
  - Ventes d'actifs pour **72 M€** en janvier 2017
- Le ratio d'endettement baissera **significativement sous 40%** en 2017

Evolution du ratio d'endettement (hors droits) et de la couverture des frais financiers par l'EBITDA



Evolution du coût de la dette tirée



(1) Au S1 2016, ce ratio intègre un effet favorable de +1,9 M€ lié à la reconnaissance des instruments financiers à leur juste valeur.

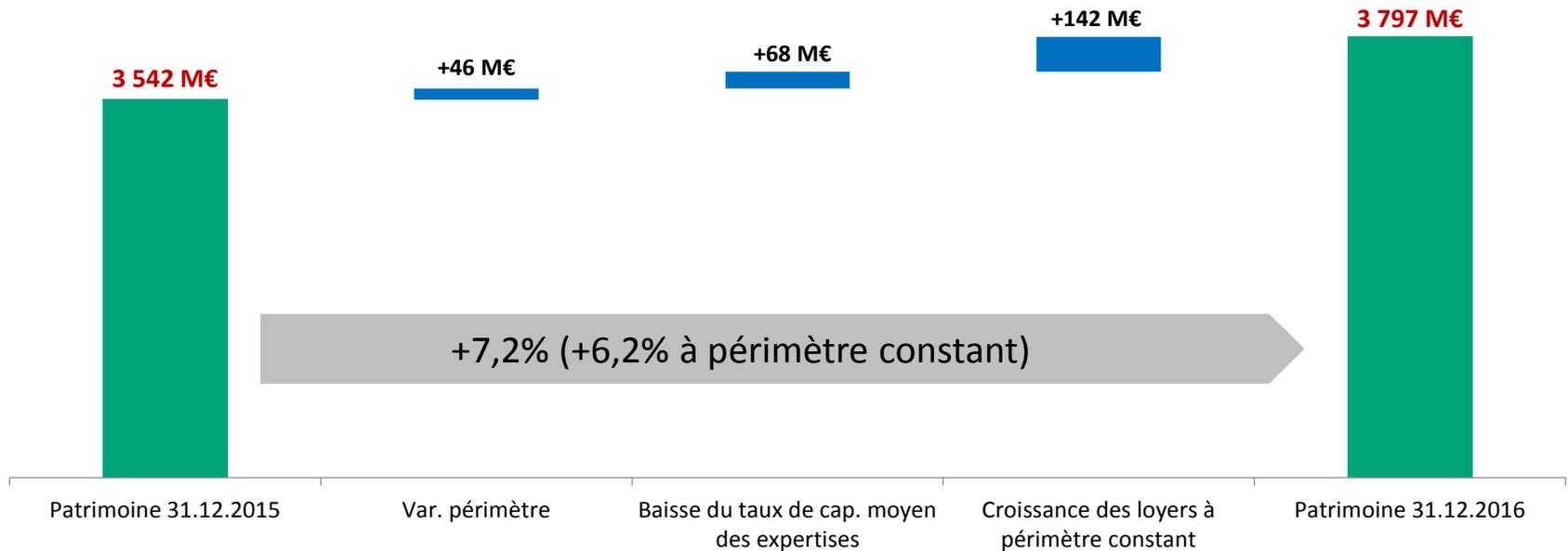
Retraité de cet effet, le ratio d'ICR ressortirait à 5,3x

(2) Chiffre pro-forma non audité



# Valeur du portefeuille en hausse de +7,2%, dont +6,2% à périmètre constant

## Décomposition de la valeur d'expertise du portefeuille, droits inclus<sup>(1)</sup>



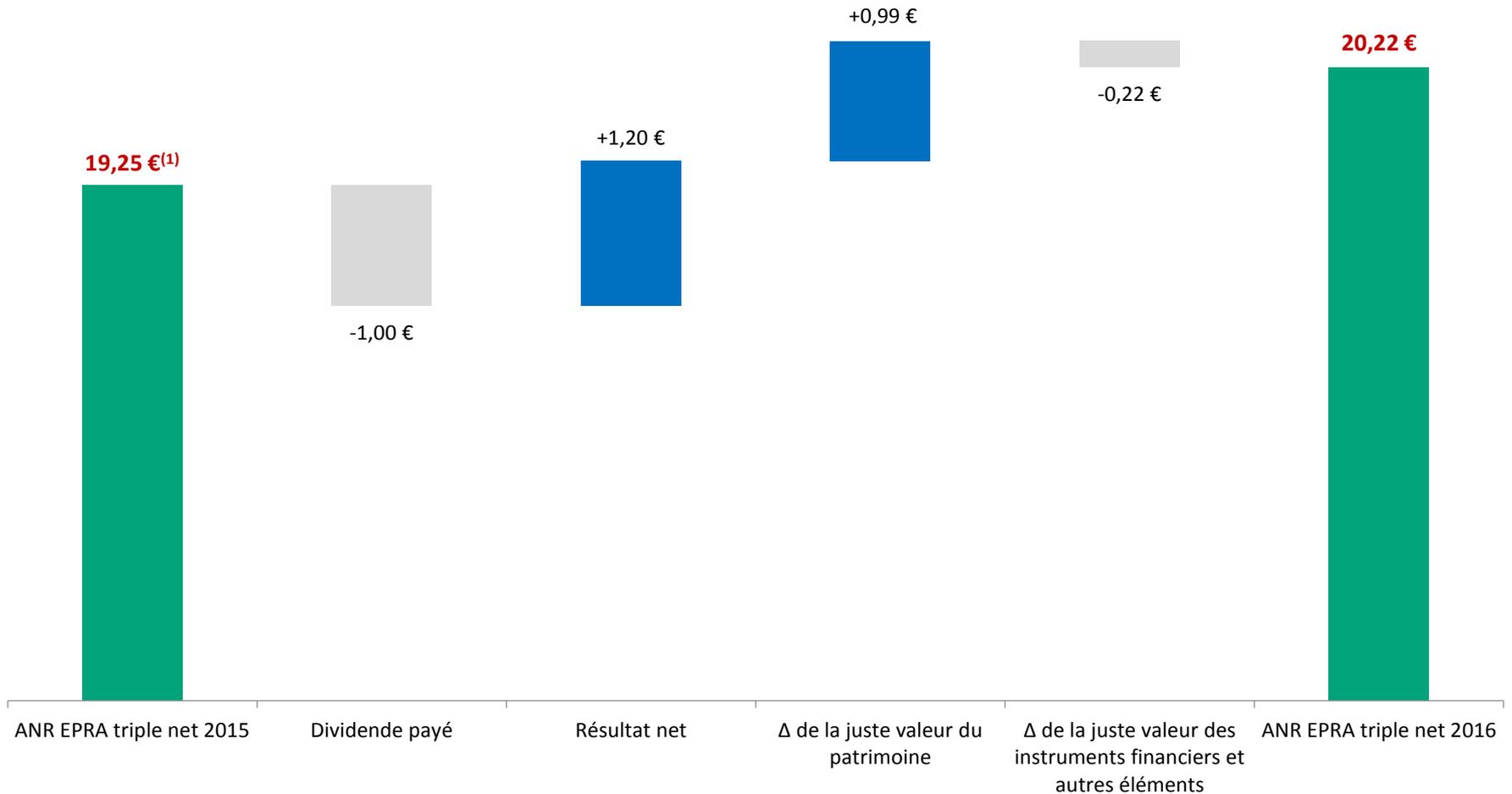
**Taux de capitalisation moyen des expertises**

	06/2015	12/2015	06/2016	12/2016
	<b>5,55%</b>	<b>5,36%</b>	<b>5,28%</b>	<b>5,25%</b>



## Actif Net Réévalué en progression robuste de +5,1%

Variation de l'Actif Net Réévalué triple net (EPRA, en €/action)





# L'attractivité du portefeuille de Mercialys reste forte en 2017

90 enseignes signées sur le premier trimestre 2017 (+50% sur un an)

> dont **une vingtaine** de nouvelles sur le patrimoine



PANDORA™



NATUR HOUSE  
Nutrition et Diététique



LE BOULANGER

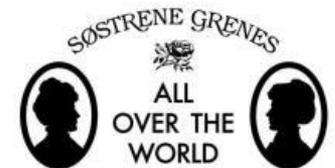
BORÉA

FRANCE

Sen'do <sup>Le</sup> Sushi



Foot Locker.

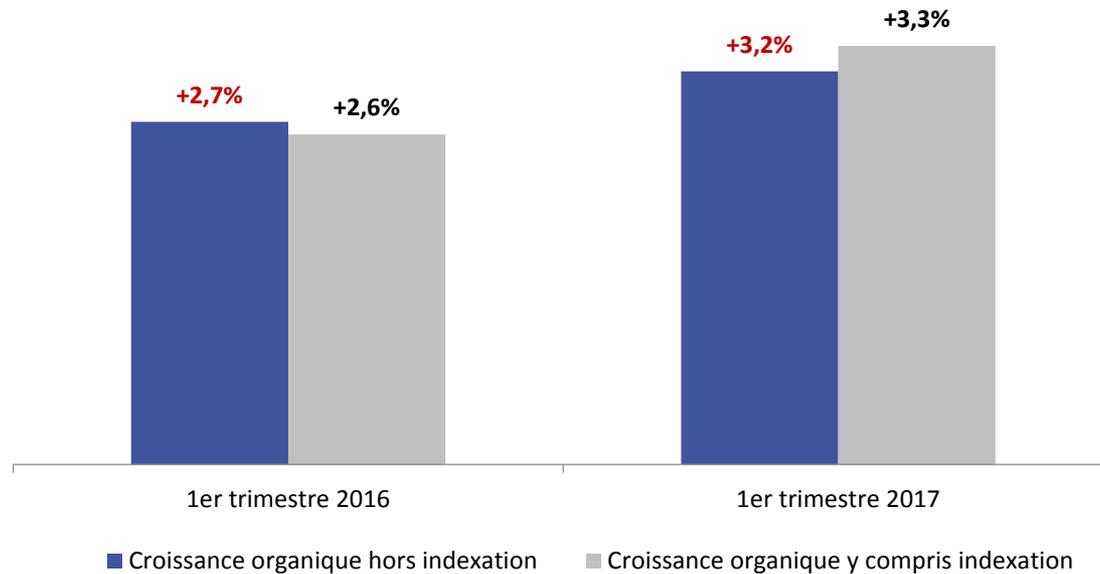


# Une croissance organique toujours soutenue, portée par cet intérêt marqué des enseignes



## +3,3% de croissance organique au 1<sup>er</sup> trimestre 2017

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin mars 2016	Cumulé à fin mars 2017	Var (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	44 992	45 689	+1,6%	+3,3%
Droits d'entrée	559	511		
<b>Revenus locatifs</b>	<b>45 551</b>	<b>46 200</b>	<b>+1,4%</b>	





3

## ACTIVITÉ & PROJETS

*Vincent Ravat  
Directeur général délégué*

# 2016, une année intense en projets



## 1 nouvel actif emblématique

- La Galerie Espaces Fenouillet à Toulouse

## 5 transformations de surfaces d'hypermarchés

- Aix-en-Provence, Angers, Anglet, Nîmes et Rennes

## 1 nouveau retail park

- Sainte-Marie à La Réunion

## 1 extension de centre commercial

- Carcassonne Salvaza

## 2 nouveaux sites Monoprix acquis

- Saint-Germain-en-Laye et La-Garenne-Colombe





## Projets 2016: Toulouse Fenouillet

Un mix marchand diversifié grâce à une stratégie de commercialisation innovante

- 2 nouvelles enseignes en France, 25 nouvelles enseignes à Toulouse et 29 nouvelles enseignes sur le patrimoine de Mercialys
- 110 magasins dont 12 locomotives, 10 restaurants, et un cinéma de 8 écrans

Une ouverture couronnée de succès : plus de 1 million de visiteurs en 2 mois

Mercialys a acquis 100% de cet actif à son ouverture, sur la base d'une expertise indépendante de **133,7 M€** AEM soit un taux de rendement de **5,4%**



# Projets 2016: 5 transformations de surfaces d'hypermarchés

## Surfaces d'hypermarchés transformées:

- 2 260 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence
- 2 020 m<sup>2</sup> à Angers
- 3 000 m<sup>2</sup> à Anglet
- 3 600 m<sup>2</sup> à Nîmes
- 2 410 m<sup>2</sup> à Rennes





## Projets 2016: Sainte-Marie à la Réunion

Ouverture d'un nouveau retail park de  
**4 000 m<sup>2</sup>**



Installation de **4 enseignes**:

- Sport 2000
- Géo
- Pardon!
- Bureau Vallée

## Projets 2016: Carcassonne Salvaza

Acquisition d'une extension de **1 100 m<sup>2</sup>** de la galerie de Carcassonne Salvaza pour **5,3 M€**

➤ **0,3 M€** de loyers additionnels et un taux de rendement initial de **6,1%**



## Projets 2016: acquisition de 2 nouveaux sites Monoprix

Acquisition de **2** sites à transformer dans d'excellentes localisations

- **69,6 M€** AEM et un taux de rendement immédiat de **5,6%**
- **30 M€** d'investissement à moyen terme pour mener à des projets mixtes de centre-ville

### SAINT-GERMAIN-EN-LAYE



### LA GARENNE-COLOMBES



## 2017, une année toujours très active



### Une nouvelle vague de transformation de surfaces d'hypermarchés

- 9 sites
- 21 220 m<sup>2</sup> de surface à transformer
- 25 M€ d'investissements
- 1,9 M€ de loyers annualisés additionnels
- 7,6% de rendement sur coût des travaux



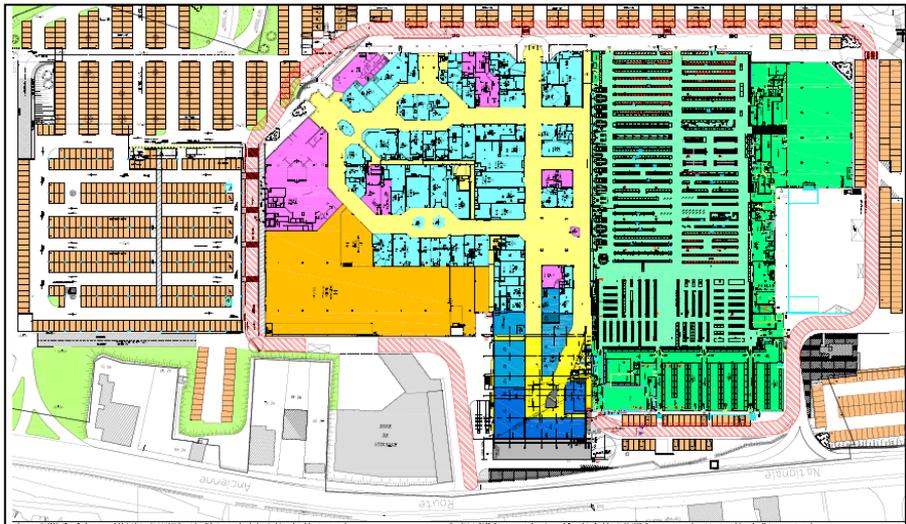
### Des projets majeurs d'extension de galeries

- 3 sites
- 16 050 m<sup>2</sup> de nouvelle surface commercialisable
- 45 M€ d'investissements
- 3,1 M€ de loyers annualisés additionnels
- 7,0% de rendement sur coût des travaux



## Projets 2017: Rennes Saint-Grégoire

- **6 320 m<sup>2</sup>** de nouvelle surface commercialisable
- Restructuration de Brico Dépôt, Maison du Monde et de la cafétéria Casino pour créer **23 magasins et 5 moyennes surfaces**



## Projets 2017: Morlaix Saint-Martin-des-Champs



- **6 230 m<sup>2</sup>** de nouvelle surface commercialisable
- Création de **2 moyennes surfaces** et **16 magasins** pour continuer à renforcer ce site, qui bénéficie d'une position de leader dans sa zone de chalandise



## Projets 2017: Saint-Étienne Monthieu



- 3 500 m<sup>2</sup> de nouvelle surface commercialisable
- Renforcement de l'attractivité commerciale et du mix marchand de proximité avec **une nouvelle enseigne locomotive**





# L'empreinte des centres commerciaux sur le territoire





## Ambition en matière de RSE

« Des sites commerciaux responsables et engagés dans les dynamiques sociétales de leur territoire »

2 axes

axe 1

Une entreprise responsable

10 chantiers

axe 2

Des sites engagés dans la cité

5 chantiers

Une stratégie RSE qui s'applique à l'ensemble de nos actifs

2015

UN PLAN D' ACTIONS DÉTAILLÉ À HORIZON 5 ANS

2020



# Objectifs à horizon 2020

## AXE 1

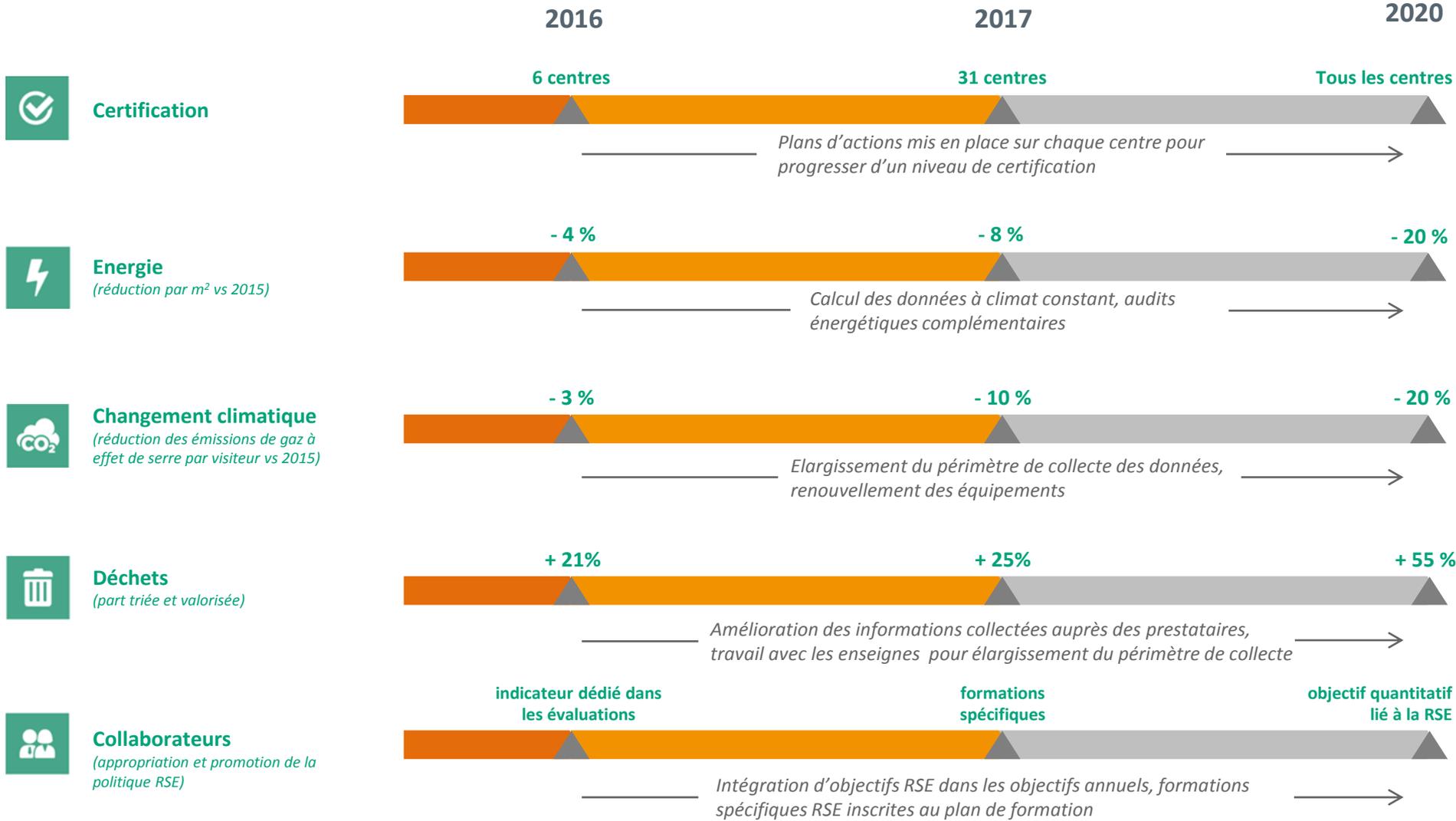
	Certification	Faire progresser tous nos centres d'un niveau de certification
	Energie	-20% de consommations d'énergie par m <sup>2</sup> vs 2015
	Changement climatique	-20% d'émissions de gaz à effet de serre par visiteur vs 2015
	Eau	-15% de consommations d'eau vs 2015
	Déchets	55% de déchets valorisés vs 2015
	Biodiversité	Etre un acteur de la protection de la biodiversité ordinaire
	Collaborateurs	Améliorer l'engagement des collaborateurs
	Santé et sécurité des visiteurs	100% des centres avec un haut niveau de gestion des risques
	Achats responsables	80% des contrats de plus de 10 K€ avec des clauses responsables
	Investissement responsable	Mercialys, valeur ISR de référence

## AXE 2

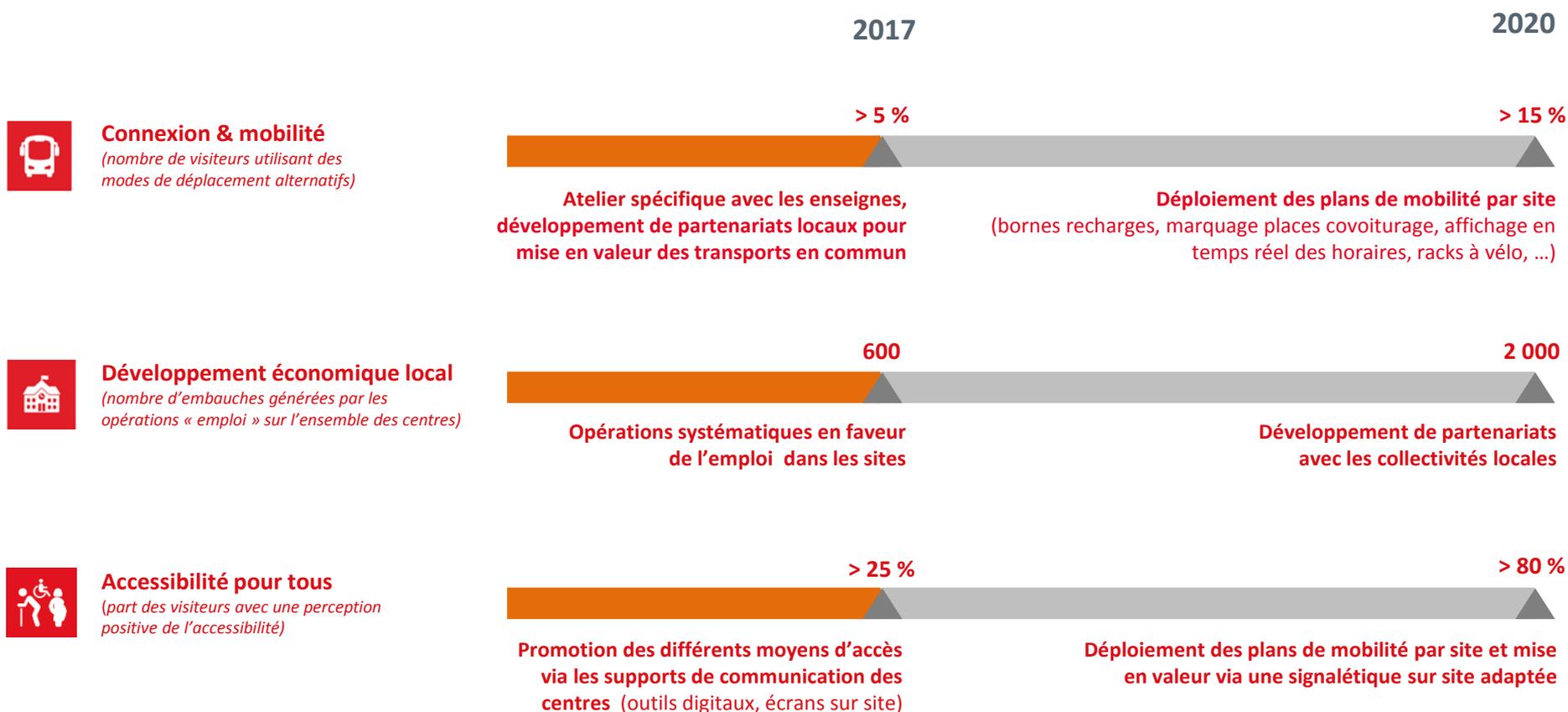
	Connexion et mobilité	+15% de visiteurs venant en mode de transport alternatif à la voiture essence individuelle vs 2015
	Développement économique local	Contribuer au développement économique local
	Accessibilité pour tous	80% de visiteurs ayant une perception positive de l'accessibilité des centres
	Vie publique et citoyenne	Etre un facilitateur du Vivre Ensemble
	Consommation engagée et alternative	+15% de baux pour ces nouvelles formes de consommation vs 2015



# AXE 1 : Réalisations 2016 et feuille de route pour 2017



# AXE 2 : Feuille de route pour 2017





4

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

*Daniel Marque  
Secrétaire du Conseil  
d'administration*

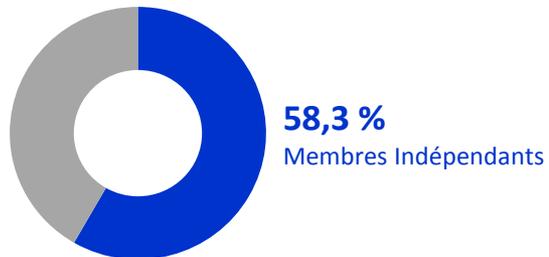


## Organisation du Conseil d'administration

- › Mercialys adhère au Code de gouvernement d'entreprise **AFEP-MEDEF**
- › Un Conseil d'administration aux **meilleurs standards**

**Indépendance du Conseil  
d'administration**

**Parité au sein du Conseil  
d'administration**





# Composition du Conseil d'administration

Éric Le Gentil  
Président-Directeur général

**Bruno Servant**  
Generali Vie



**Victoire Boissier**

Michel Savart<sup>(1)</sup>



**Bernard Bouloc**

**Ingrid Nappi-Choulet<sup>(1)</sup>**



**12 MEMBRES**



**Anne-Marie de Chalambert**

**Marie-Christine Levet**



**Élisabeth Cunin-Diéterlé**



Antoine Giscard d'Estaing  
Casino, Guichard-Perrachon<sup>(1)</sup>



Yves Desjacques  
La Forézienne de Participations

Jacques Dumas<sup>(1)</sup>



Vincent Ravat,  
Directeur général délégué

**Administrateurs indépendants**



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

12 MEMBRES

10 réunions en 2016  
Taux de présence : 90 %

### Comité d'audit et des risques

4 membres  
Présidente indépendante

75 % d'indépendants  
5 réunions en 2016  
Taux de présence : 95 %

### Comité des nominations et des rémunérations

5 membres  
Président indépendant

60 % d'indépendants  
6 réunions en 2016  
Taux de présence : 90 %

### Comité des investissements<sup>(1)</sup>

5 membres  
dont le Président-Directeur général  
Présidente indépendante

40 % d'indépendants  
6 réunions en 2016  
Taux de présence : 100 %



## La rémunération des dirigeants comprend les éléments suivants :

### ➤ Une rémunération annuelle constituée :

- d'une rémunération fixe ;
- d'une rémunération variable annuelle, basée sur des objectifs quantitatifs à hauteur de 70% en 2017 et sur des objectifs managériaux à concurrence de 30% ;
- une rémunération variable long terme, versée sous conditions de performances évaluées sur 3 ans et de présence, avec une obligation de réinvestissement partiel en actions Mercialis, laquelle sera remplacée, pour 2017, par une proposition d'attribution gratuite d'actions, soumises à conditions de performance et de présence.

Les modalités de détermination de ces éléments de rémunération sont arrêtées chaque année par le Conseil d'administration après avis du Comité des Nominations et des Rémunérations.

Après étude du marché de l'immobilier par des consultants extérieurs spécialisés en rémunération, la rémunération fixe du Président-Directeur général est positionnée à environ 15% en-dessous de la médiane du marché.

La rémunération fixe du Directeur général délégué est positionnée, elle, à environ 20% en-dessous de la médiane du marché.



## Direction générale

› **Avis consultatif sur la rémunération due ou attribuée au titre de 2016 à M. Eric Le Gentil, Président-Directeur général**

Éléments de rémunération	Montant brut	
	2016	2015
Rémunération fixe	453 446 €	444 787 €
Rémunération variable annuelle	320 625 €	382 500 €
Rémunération exceptionnelle	175 000 €	150 000 €
Jetons de présence	50 000 €	50 000 €
Avantages de toute nature	13 600 €	13 368 €
<b>Sous- total</b>	<b>1 012 671 €</b>	<b>1 040 65 €</b>
Rémunération variable pluriannuelle <sup>(1)</sup>	325 000 €	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 337 671 €</b>	<b>1 040 65 €</b>

<sup>(1)</sup> **Obligation de réinvestissement en actions Mercialys :**

Achat de **17 400 actions** (289 K€ soit le montant attribué net de charges sociales) correspondant à un **montant supérieur à l'obligation** fixée par le Conseil d'administration (**162 K€**)



## Direction générale

- › **Avis consultatif sur la rémunération due ou attribuée au titre de 2016 à M. Vincent Rebillard, Directeur général délégué jusqu'au 30 août 2016**

Éléments de rémunération	Montant brut	
	2016	2015
Rémunération fixe	104 308 €	150 350 €
Rémunération variable annuelle	-	98 550 €
Rémunération exceptionnelle	81 000 €	67 500 €
Rémunération exceptionnelle différée	-	208 554 €
Jetons de présence	-	-
Avantages de toute nature	8 175 €	10 062 €
<b>TOTAL</b>	<b>193 483 €</b>	<b>535 016 €</b>

**Rémunération sur 8 mois**, étant précisé que M. Vincent Rebillard a également été rémunéré au titre de ses fonctions de Directeur du pôle Immobilier groupe Casino, salarié de la société Casino, Guichard-Perrachon.



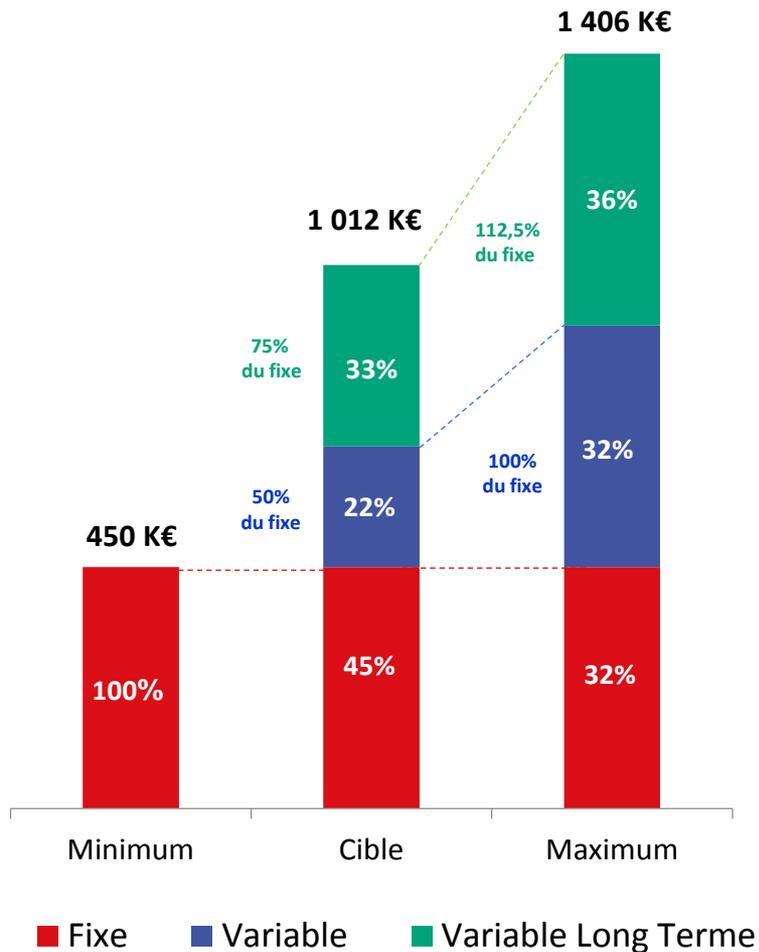
- › **Avis consultatif sur la rémunération due ou attribuée au titre de 2016 à M. Vincent Ravat, Directeur général délégué depuis le 30 août 2016**

Éléments de rémunération	Montant brut	
	2016	2015
Rémunération fixe	109 422 €	-
Rémunération variable annuelle	49 860 €	-
Rémunération exceptionnelle	50 000 €	-
Jetons de présence	-	-
Avantages de toute nature	7 056 €	-
<b>TOTAL</b>	<b>216 338 €</b>	-

**Rémunération sur 4 mois**, dont 2/3 versée par Mercialys et 1/3 par Mercialys Gestion au titre du maintien du contrat de travail de M. Vincent Ravat en qualité de Directeur en charge de la commercialisation.



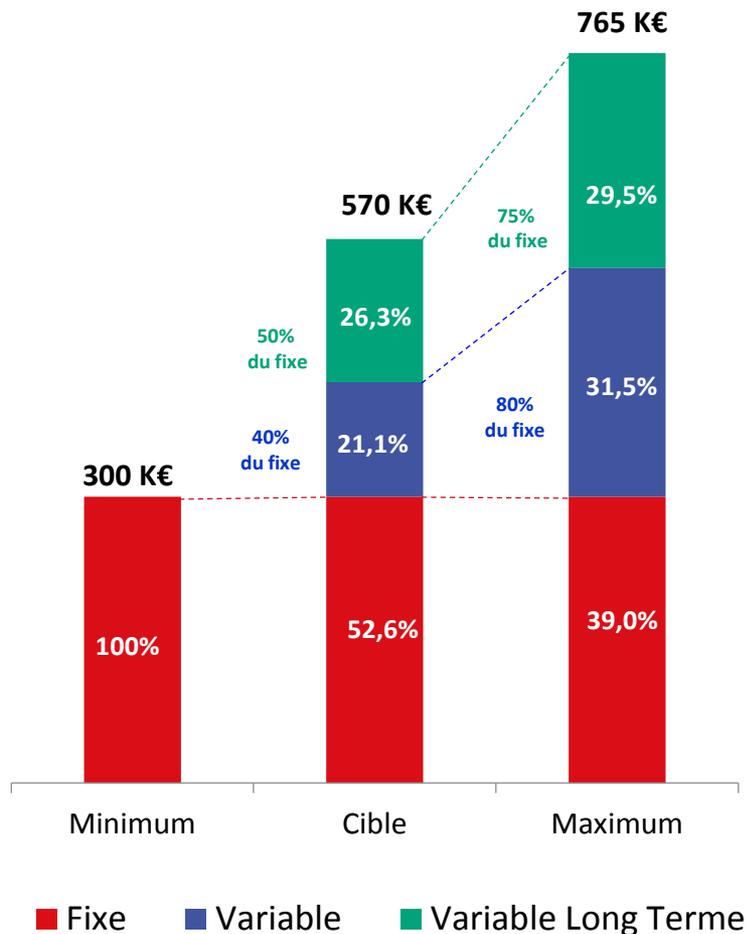
# Structure de la rémunération 2017 du Président-Directeur général



- **Stabilité de la rémunération fixe** depuis le 1<sup>er</sup> mars 2015 (inférieure de 15% à la médiane marché)
- Rémunération variable annuelle : **accroissement de la part quantitative (70% vs. 50%)**
- Rémunération variable long terme : **attribution d'actions gratuites<sup>(1)</sup>** :
  - période d'acquisition : **3 ans**
  - condition de présence : **oui**
  - conditions de performance appréciées sur 3 ans et non par tiers :
    - performance absolue : 25% de l'attribution
    - performance relative : 75% de l'attribution
  - obligation de conservation :
    - **2 ans** : 100% des actions attribuées
    - **fin du mandat** : 50% des actions attribuées



## Structure de la rémunération 2017 du Directeur général délégué



- Rémunération fixe s'élevant à 300 K€ depuis le 1<sup>er</sup> mars 2017 (inférieure de 20% à la médiane marché)
- Rémunération variable annuelle : **accroissement de la part quantitative (70% vs. 50%)**
- Rémunération variable long terme : **attribution d'actions gratuites<sup>(1)</sup>** :
  - période d'acquisition : **3 ans**
  - condition de présence : **oui**
  - conditions de performance appréciées sur 3 ans et non par tiers :
    - performance absolue : 25% de l'attribution
    - performance relative : 75% de l'attribution
  - obligation de conservation :
    - **2 ans** : 100% des actions attribuées
    - **fin du mandat** : 50% des actions attribuées



## Critères arrêtés pour la rémunération variable annuelle 2017

		Président-Directeur général			Directeur général délégué		
		Minimum	Cible	Maximum	Minimum	Cible	Maximum
<b>Objectifs quantitatifs Mercialis</b> (20% du variable total)	<i>Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation)</i>	0	5%	10%	0	4%	8%
	<i>Croissance du FFO 2017 (hors cessions)</i>	0	5%	10%	0	4%	8%
	<i>Marge EBITDA</i>	0	5%	10%	0	4%	8%
	<i>Impact prorata temporis des ouvertures 2017 (loyers)</i>	0	5%	10%	0	4%	8%
<b>Objectifs quantitatifs individuels</b> (50% du variable total)	<i>TRI des projets ouverts en 2017</i>	0	5%	10%	0	4%	8%
	<i>Vacance financière courante</i>	0	5%	10%	0	4%	8%
	<i>Spread positif fréquentation des centres Mercialis par rapport au marché total CNCC</i>	0	5%	10%	0	4%	8%
<b>Objectifs managériaux</b> (30% du variable total)		0	15%	30%	0	12%	24%
<b>Total variable en % de la rémunération fixe</b>		<b>0</b>	<b>50%</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>40%</b>	<b>80%</b>



5

## PERSPECTIVES

*Eric Le Gentil  
Président-  
Directeur général*

# 2017, une nouvelle année dynamique et de projets



## De nouvelles inaugurations

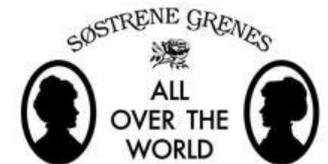
9 extensions sur des surfaces d'hypermarchés transformés

3 extensions majeures de galeries



## De nouvelles enseignes

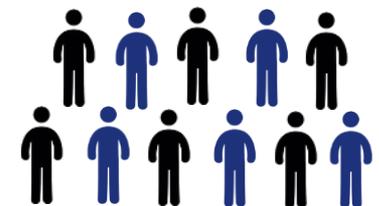
Evolution du mix marchand via une recherche continue de nouvelles enseignes nationales et internationales



## De nouvelles initiatives

Programme soutenu d'animation pour maintenir une fréquentation supérieure au marché

Développement du programme de fidélité sur 25% de sites supplémentaires





**Croissance organique des loyers facturés**

**> 2% au-dessus de l'indexation**

**Évolution du résultat opérationnel récurrent**

**De l'ordre de -5% reflétant l'impact des arbitrages,**

**cette tendance pouvant évoluer en fonction du**

**calendrier des cessions**

**Politique de distribution**

**85% à 95% du résultat opérationnel récurrent 2017**



6

*RAPPORTS  
DES COMMISSAIRES  
AUX COMPTES*



# Rapport sur les comptes consolidés

PAGES 208-209 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2016

## ➤ Comptes consolidés

### ➤ Opinion sur les comptes

- Opinion sans réserve, ni observation sur la régularité, la sincérité et l'image fidèle des comptes établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

### ➤ Justification des appréciations

- Comptabilisation et valorisation des immeubles de placement.

### ➤ Vérification spécifique

- Absence d'observation sur les informations données dans le rapport de gestion du groupe.



# Rapport sur les comptes annuels

PAGES 260-261 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2016

## ➤ Comptes annuels

### ➤ Opinion sur les comptes

- Opinion sans réserve, ni observation sur la régularité, la sincérité et l'image fidèle des comptes établis conformément aux règles et principes comptables français.

### ➤ Justification des appréciations

- Comptabilisation et évaluation des immobilisations corporelles et des titres de participation.

### ➤ Vérifications et informations spécifiques

- Absence d'observation sur les informations données dans le rapport de gestion.
- Attestation de l'exactitude et de la sincérité des informations relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux.



# Rapport spécial sur les conventions et engagements règlementés

PAGES 283-288 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2016

## ➤ Conventions et engagements règlementés

### ➤ Nouvelles autorisations

- Avec Casino, Guichard-Perrachon : acte modificatif à la convention de partenariat immobilier, signé le 31 janvier 2017. Renouvellement de la convention jusqu'au 31 décembre 2020 et aménagements proposés (pérennisation de la procédure de validation accélérée des projets, ajustement des mécanismes de détermination du prix). Aucune opération dans le champ de cet acte modificatif sur l'exercice 2016.
- Avec Casino Finance : acte modificatif à la convention d'avance en compte courant signé le 14 février 2017. Prorogation de la convention jusqu'en décembre 2019 et évolution du coût des ressources financières de Casino Finance. Avenant sans application en 2016.
- Avec le nouveau Directeur général délégué depuis le 30 août 2016 : Assurance perte d'emploi et régime de prévoyance et de retraite des dirigeants (charge de 4 K€) et clause de non-concurrence sans exécution au cours de l'exercice.

### ➤ Conventions déjà approuvées dont l'exécution s'est poursuivie sur l'exercice

- Avec le Président-Directeur général et l'ancien Directeur général délégué jusqu'au 30 août 2016 : Assurance perte d'emploi et régime de prévoyance et de retraite des dirigeants (charge de 25 K€).
- Avec Casino, Guichard-Perrachon : Convention de partenariat immobilier (acquisition de deux Monoprix à transformer et projet d'extension d'une galerie).
- Avec Casino Finance : Convention d'avance en compte courant d'un montant maximum de 50 M€ (commission de non-utilisation de 173 K€).
- Avec les filiales de Casino, Guichard-Perrachon : Convention de prestations de conseil (rémunération constituant un produit de 208 K€).

### ➤ Conventions déjà approuvées sans exécution au cours de l'exercice

- Avec l'Immobilière Groupe Casino : Contrat de licence de marques.
- Avec Casino, Guichard-Perrachon : Contrat de licence de marques.
- Avec le Président-Directeur général : Clause d'indemnité de rupture en cas de révocation (fin le 17 juillet 2016) et clause de non-concurrence.



# Rapport sur le rapport du Président sur le contrôle interne

PAGES 141-142 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2016

## ➤ Rapport sur le rapport du Président sur le contrôle interne

### ➤ Objet du rapport

- Communication des observations sur les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.
- Attestation que le rapport du Président comporte les autres informations requises par la loi, sans nous prononcer sur la sincérité de ces autres informations.

### ➤ Diligences des Commissaires aux comptes

- Prise de connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président et de la documentation existante.
- Prise de connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante.
- Vérification que les déficiences majeures du contrôle interne qui auraient été relevées dans le cadre de notre audit font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

### ➤ Conclusion

- Absence d'observation sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.
- Attestation d'inclusion des autres informations requises par la loi.



# Rapport spécial des commissaires aux comptes

PAGES 316-317 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2016 – Résolutions n° 17 à 24

## ➤ 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

### ➤ Contexte

- Délégation de compétence, pour une durée de 26 mois et selon un plafond défini, afin de réaliser ce type d'opérations.

### ➤ Objet du rapport

- Avis sur la sincérité des informations chiffrées sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations.

### ➤ Diligences des Commissaires aux comptes

- Vérification du contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et des modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

### ➤ Conclusion

- Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions, pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre (Résolutions n°18 à 20), pas d'avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission (Résolutions n°17, 23 et 24) et pas d'avis sur les conditions des émissions qui ne sont pas fixées et, par conséquent, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription (Résolutions n°18 et 19).
- Etablissement d'un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations.



# Rapport spécial des commissaires aux comptes

PAGE 318-319 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2016 – Résolutions n° 26 à 28

## ➤ Rapport des commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions n°26 à 28

### ➤ Autorisation d'attributions d'actions gratuites existantes ou à émettre (résolution n°26)

#### ➤ Contexte

- Autorisation donnée au Conseil d'administration, pour une durée de 38 mois, d'attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

#### ➤ Objet du rapport

- Faire part de nos observations sur les informations données sur l'opération envisagée.

#### ➤ Diligences des Commissaires aux comptes

- Vérification que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

#### ➤ Conclusion

- Pas d'observation sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration.



# Rapport spécial des commissaires aux comptes

PAGE 318-319 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2016 – Résolutions n° 26 à 28

## ➤ Rapport des commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions n°26 à 28

### ➤ **Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (résolution n°27)**

#### ➤ Contexte

- Délégation de compétence afin de réaliser une ou plusieurs augmentations de capital, pour une durée de 26 mois et dans la limite de 2% du nombre total d'actions de votre société.

#### ➤ Objet du rapport

- Avis sur la sincérité des informations chiffrées, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission.

#### ➤ Diligences des Commissaires aux comptes

- Vérification du contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et des modalités de détermination du prix d'émission des actions.

#### ➤ Conclusion

- Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions, pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre et pas d'avis sur les conditions des augmentations de capital qui ne sont pas fixées et, par conséquent, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription.
- Etablissement d'un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation.



# Rapport spécial des commissaires aux comptes

PAGE 318-319 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2016 – Résolutions n° 26 à 28

## ➤ Rapport des commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions n°26 à 28

### ➤ Réduction du capital par annulation d'actions achetées (résolution n°28)

#### ➤ Contexte

- Délégation de pouvoir pour une durée de 26 mois pour annuler les actions achetées, dans la limite de 10% du capital par périodes de 24 mois.

#### ➤ Objet du rapport

- Appréciation des causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

#### ➤ Diligences des Commissaires aux comptes

- Examen de la régularité des causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

#### ➤ Conclusion

- Pas d'observation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.





8

*VOTE  
DES RÉSOLUTIONS*



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

### › Résolution n° 1:

- Approbation des **comptes sociaux** de l'exercice clos le 31 décembre 2016 faisant ressortir **un bénéfice de 114 187 334,43 euros**



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

### › Résolution n° 2:

- Approbation des **comptes consolidés** de l'exercice clos le 31 décembre 2016 faisant ressortir **un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 110 049 milliers d'euros**



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

### › Résolution n° 3:

- Distribution d'un dividende d'un montant de **1,06 euro par action**  
*Acompte sur dividende de 0,43 euro par action mis en paiement le 13 octobre 2016 : solde du dividende d'un montant de **0,63 euro par action***
  - Détachement du dividende : **2 mai 2017**
  - Mise en paiement : **4 mai 2017**



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

### › Résolution n° 4:

- Approbation de la **nouvelle Convention de partenariat** conclue avec la société **Casino, Guichard-Perrachon**, le 31 janvier 2017



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

### › Résolution n° 5:

- Approbation de **l'avenant n°1** à l'acte modificatif à la **Convention d'avances en compte** courant conclu avec la société **Casino Finance**, le 14 février 2017



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

### › Résolution n° 6:

- Approbation des conventions au profit de **M. Vincent RAVAT**
  - › Clause de non-concurrence
  - › Cotisations Garantie Sociale des Chefs d'entreprise et Régimes collectifs obligatoires de prévoyance et de retraite



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

### › Résolution n° 7:

- Avis sur les éléments de **rémunération** due ou attribuée au titre de l'exercice 2016 à **M. Eric LE GENTIL**, Président-Directeur général



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

### › Résolution n° 8:

- Avis sur les éléments de **rémunération** due ou attribuée au titre de l'exercice 2016 à **M. Vincent RAVAT**, Directeur général délégué depuis le 30 août 2016



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

### › Résolution n° 9:

- Avis sur les éléments de **rémunération** due ou attribuée au titre de l'exercice 2016 à **M. Vincent REBILLARD**, Directeur général délégué jusqu'au 30 août 2016



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

### › Résolution n° 10:

- Approbation des éléments de la **politique de rémunération au titre de 2017** du Président-Directeur général



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

› **Résolution n° 11:**

- Approbation des éléments de la **politique de rémunération au titre de 2017** du Directeur général délégué



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

› **Résolution n° 12:**

- **Renouvellement** du mandat d'administrateur de **M. Jacques DUMAS** pour une durée de 3 ans



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

› **Résolution n° 13:**

- **Renouvellement** du mandat d'administrateur de **Mme. Ingrid NAPPI-CHOULET** pour une durée de 3 ans



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

› **Résolution n° 14:**

- **Renouvellement** du mandat d'administrateur de **M. Michel SAVART** pour une durée de 3 ans



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

› **Résolution n° 15:**

- **Renouvellement** du mandat d'administrateur de **la société Casino, Guichard-Perrachon** pour une durée de 3 ans



## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

### › Résolution n° 16:

- **Renouvellement** de l'autorisation d'achat d'actions Mercialys :

- Plafond : 10% du capital à la date de l'Assemblée
- Prix d'achat maximum par action : 35 €
- Durée : 18 mois
- Utilisation en période d'offre publique : non

sauf pour satisfaire des engagements de livraisons de titres engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique (attributions gratuites d'actions notamment)



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 17:

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, **avec maintien du droit préférentiel de souscription** :

- Montant maximum :
  - **32 M€** pour les titres de capital, et
  - **200 M€** pour les titres de créance
  
- Pas d'utilisation en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale
  
- Durée : **26 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 18:

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, **avec suppression du droit préférentiel de souscription**, par voie d'offre au public :

- Montant maximum :
  - **9,2 M€** pour les titres de capital, et
  - **200 M€** pour les titres de créance
  
- Pas d'utilisation en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale
  
- Durée : **26 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 19:

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, **avec suppression du droit préférentiel de souscription**, par voie de placement privé :

- Montant maximum :
  - **9,2 M€** pour les titres de capital, et
  - **200 M€** pour les titres de créance
  
- Pas d'utilisation en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale
  
- Durée : **26 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 20:

Autorisation de fixer le prix des émissions réalisées sans droit préférentiel de souscription sur la base **du cours moyen pondéré des 10 séances de bourse précédant sa fixation avec une décote maximum :**

- Pas d'utilisation en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale
- Durée : **26 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 21:

Délégation de compétence 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 suppression du droit préférentiel de souscription** :

- Montant maximum :
  - **15%** du montant initial, et
  - du plafond prévu par les **17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> résolutions**
  
- Pas d'utilisation en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale
  
- Durée : **26 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 22:

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet **d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes** ou autres sommes dont la capitalisation serait admise :

- Montant maximum :
  - **32 M€**
  
- Pas d'utilisation en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale
  
- Durée : **26 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 23:

Délégation de compétence 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 :**

- Montant maximum :
  - **9,2 M€** pour les titres de capital, et
  - **200 M€** pour les titres de créance
  
- Pas d'utilisation en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale
  
- Durée : **26 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 24:

Délégation de compétence au Conseil d'administration dans la limite de **10% du capital social de la Société**, à l'effet d'émettre des actions donnant accès au capital, **en vue de rémunérer des apports en nature** de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital :

- Montant maximum :
  - **10%** du capital
  
- Pas d'utilisation en période d'offre publique sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale
  
- Durée : **26 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 25:

Limitation globale des autorisations financières :

- **32 M€** pour les augmentations de capital, dont **9,3 M€** pour les augmentations de capital **avec suppression du droit préférentiel de souscription**
- **200 M€** pour les émissions de titres de créance
- Durée : **26 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 26:

Autorisation **d'attribuer gratuitement des actions aux salariés et mandataires sociaux** de la Société et des sociétés qui lui sont liées :

- Montant maximum :
  - **0,5%** du capital social
  - dont **0,15% pour les mandataires sociaux**

*Plafond qui ne s'impute pas sur le plafond de la 25<sup>e</sup> résolution*

- Durée : **38 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 27:

Délégation de compétence 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** des actionnaires en faveur **d'adhérents à un plan d'épargne d'entreprise** :

- Montant maximum :
  - **2%** du capital social

*Plafond qui ne s'impute pas sur le plafond de la 25<sup>e</sup> résolution*

- Durée : **26 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 28:

Autorisation de **réduire le capital social** par annulation d'actions détenues en propre :

- Montant maximum :
  - **10%** par période de 24 mois
  
- Durée : **26 mois**



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

› **Résolution n° 29:**

Modification des articles 4 et 25 des statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions légales



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

### › Résolution n° 30:

Délégation conférée au Conseil d'administration à l'effet d'apporter toutes modifications nécessaires à la **mise en conformité des statuts** avec toutes dispositions législatives et réglementaires



## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

› **Résolution n° 31:**

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités