



Assemblée générale 2022

28 avril 2022

MERCIALYS

Déroulement

- › Constitution du bureau
- › Constatation du quorum
- › Présentation de l'ordre du jour
- › Introduction du Président du Conseil d'administration
- › Présentation des résultats 2021 et de l'activité du 1^{er} trimestre 2022
- › Performance de la Société en matière de RSE
- › Point sur la gouvernance et la rémunération des mandataires sociaux
- › Rapport des Commissaires aux comptes
- › Questions de l'Assemblée
- › Votes sur les résolutions
- › Clôture





Bureau et quorum

Éric Le Gentil

Président du Conseil d'administration

MERCIALYS

Constitution du bureau et constatation du quorum



BUREAU

- › **M. Éric Le Gentil**, Président du Conseil d'administration, Président du Bureau
- › **Mme Véronique Gomez**, représentant Oddo, scrutatrice
- › **M. Jean-François Delcaire**, représentant HMG Finance, scrutateur
- › **Mme Bénédicte Maréchal**, Secrétaire du Bureau

L'ensemble des documents
relatifs à cette Assemblée
générale figurent sur le site
de la Société
www.mercialys.fr

Rubrique :
Investisseurs / Actionnaires /
Assemblées générales /
Assemblée générale
du 28 avril 2022



Ordre du jour simplifié

Éric Le Gentil

Président du Conseil d'administration

MERCIALYS

RÉSOLUTIONS	Objets des résolutions
-------------	------------------------

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

N° 1	Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021
N° 2	Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021
N° 3	Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende
N° 4 à 7	Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Éric Le Gentil, Mme Stéphanie Bensimon, Mme Elisabeth Cunin et Mme Pascale Roque
N° 8	Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2021 ou attribuée au titre du même exercice
N° 9 à 11	Approbation des rémunérations totales et des avantages, de toute nature, versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et à la Directrice générale déléguée
N° 12 à 14	Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée
N° 15	Approbation de la politique de rémunération des administrateurs
N° 16	Approbation du Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées par les articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce
N° 17	Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet Ernst & Young et Autres et constatation de la cessation du mandat de commissaire aux comptes suppléant du cabinet Auditex
N° 18	Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet KPMG S.A. et constatation de la cessation du mandat de commissaire aux comptes suppléant du cabinet Salustro Reydel
N° 19	Avis sur l'ambition de la Société en matière de lutte contre le changement climatique
N° 20	Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions

RÉSOLUTIONS	Objets des résolutions
-------------	------------------------

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

N° 21	Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre
N° 22	Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, par des offres s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre conformément aux termes de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier
N° 23	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
N° 24	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
N° 25	Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration
N° 26	Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital ou de céder des actions détenues en propre, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en faveur d'adhérents à un plan d'épargne d'entreprise

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

N° 27	Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités
-------	--



Introduction

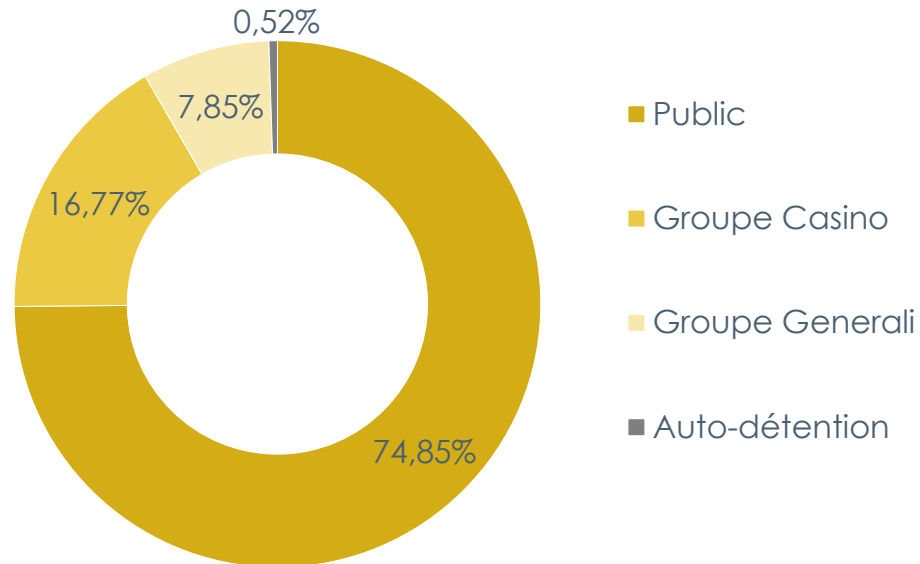
Éric Le Gentil

Président du Conseil d'administration

MERCIALYS

RÉPARTITION DU CAPITAL

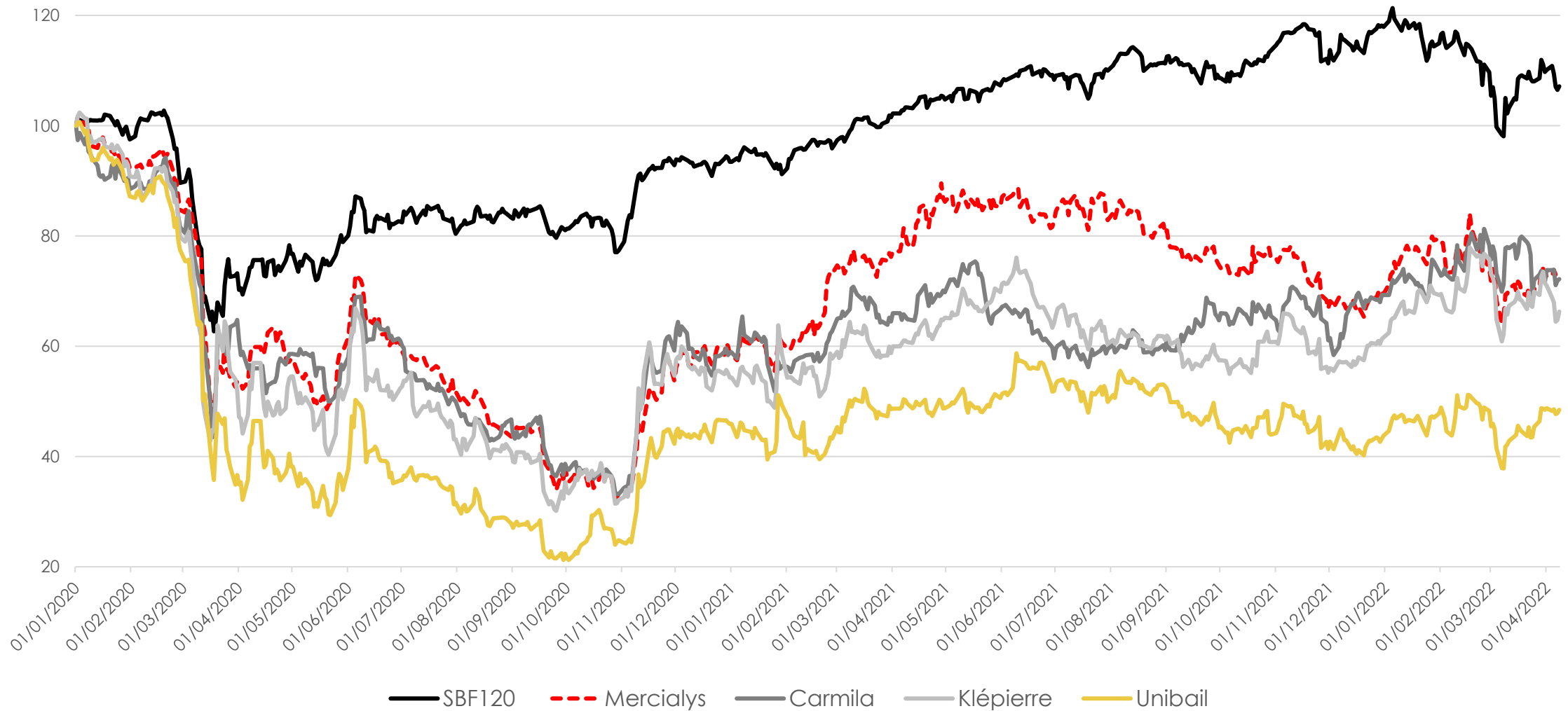
(au 31 décembre 2021)



Des évolutions significatives sur l'actionnariat en 2022

- › Le 21 février, le groupe Casino a indiqué avoir procédé à la cession définitive de 6,5% du capital de Mercialys via un « total return swap ».
- › Le 4 avril, le groupe Casino a indiqué avoir cédé au Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB) l'ensemble de sa participation résiduelle au capital de Mercialys, soit 10,3%, dans le cadre d'un « total return swap ». Par ailleurs, le Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB) a déclaré le même jour détenir 10,96% du capital et des droits de vote de Mercialys.

Evolution relative du cours de bourse de Mercialys par rapport à ses pairs du secteur de l'immobilier commercial



Source: Bloomberg



Activité et
résultats 2021
et
activité du
1^{er} trimestre 2022

Vincent Ravat
Directeur général

Elizabeth Blaise
Directrice générale déléguée

MERCIALYS

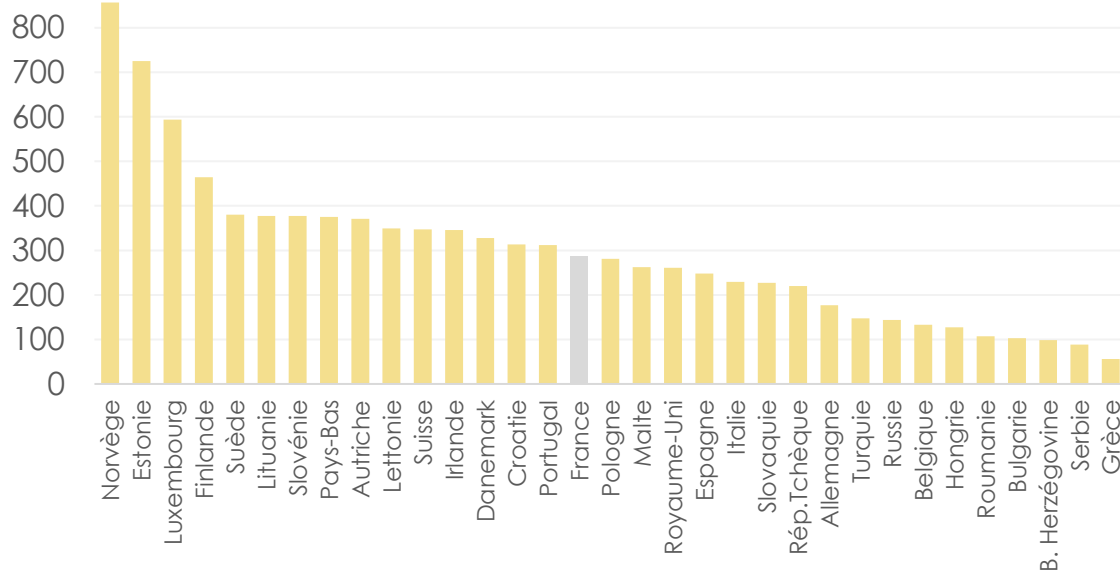
Mercialys est bien positionnée pour tirer partie d'opportunités de croissance, la réglementation contribuant par ailleurs à préserver la valeur des actifs existants



Un niveau d'équipement commercial en France à la moyenne des pays européens

- › Pas de situation globale d'offre excédentaire au niveau national.
- › Marge de manœuvre pour renforcer les actifs commerciaux au niveau local par des redéveloppements ou des extensions.

SURFACE LOCATIVE BRUTE / 1000 HABITANTS DES CENTRES COMMERCIAUX EN EUROPE, EN 2018, PAR PAYS (en m² / habitant)

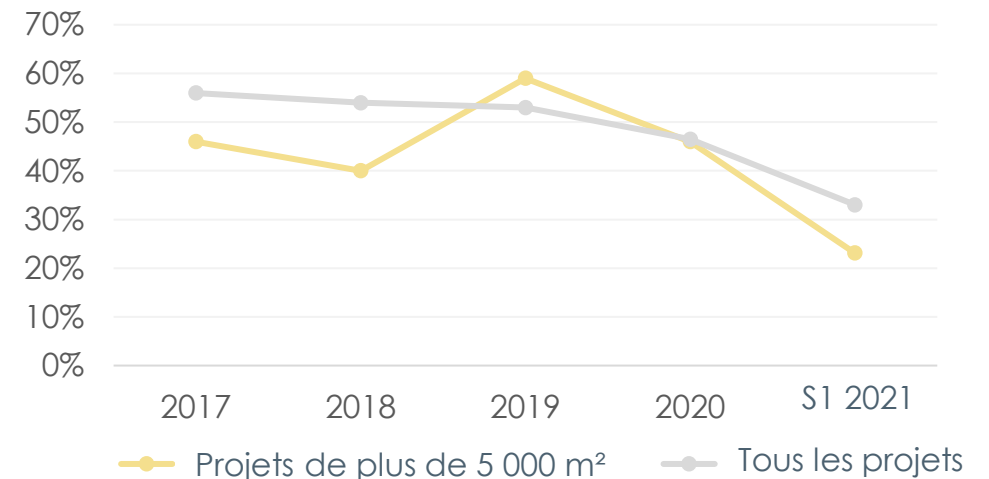


Source: Statista

Un environnement réglementaire limitant désormais le potentiel constructif

- › La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 vise à lutter contre l'artificialisation des sols et instaure un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à terme.
 - ➔ Seuls les projets d'une surface de vente inférieure à 10 000 m² pourront, sous certaines conditions, être mis en œuvre.

EVOLUTION DU TAUX D'AUTORISATION EN CNAC EN FRANCE EN %

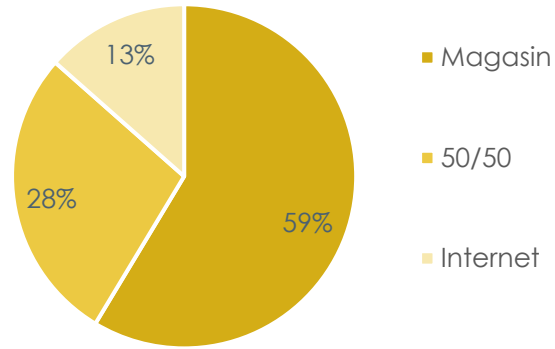


Source: CNAC, Knight Frank, Marché de l'immobilier retail, Septembre 2021

Nos clients confirment l'attractivité des centres commerciaux de Mercialys malgré un environnement sanitaire favorable au e-commerce

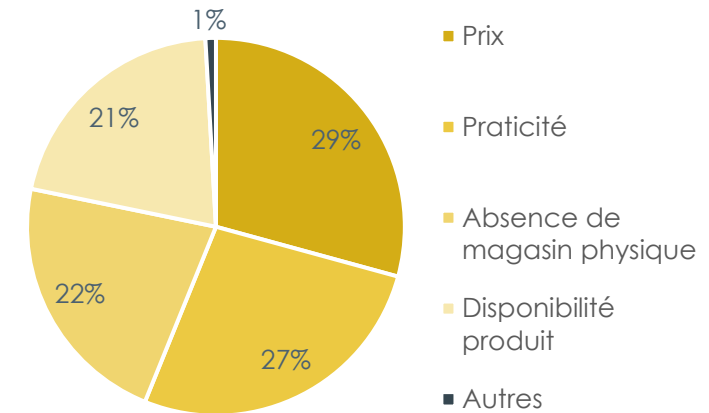
Hors période de fermeture des magasins, pour vos achats autres qu'alimentaires, achetez-vous plus souvent :

› Une très large préférence pour le commerce physique malgré les effets de la crise sanitaire.



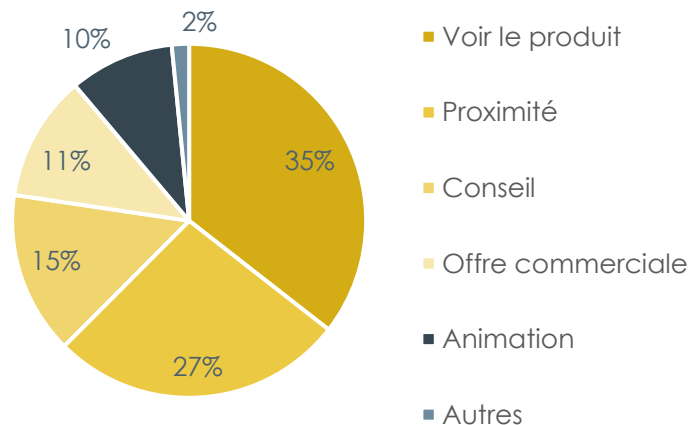
Quels critères vont font choisir internet ?

› L'absence de magasin et l'incertitude sur la disponibilité du produit représentent 43% du déterminant de l'achat en ligne. Cette tendance valide l'intérêt pour les enseignes de développer l'omni-canalité de leurs points de vente, en partenariat avec Mercialys.



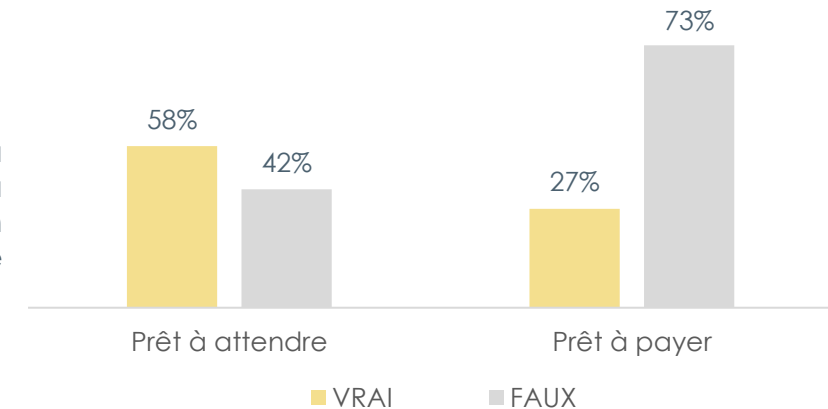
Quels critères vous font choisir les magasins ?

› Le contact humain et avec le produit, ainsi que la proximité restent les déterminants majeurs des visites dans nos centres commerciaux.



Si vous commandez en ligne et choisissez la livraison, diriez vous que vous êtes :

› Des clients prêts à attendre mais pas à payer pour la livraison suite à une commande en ligne.

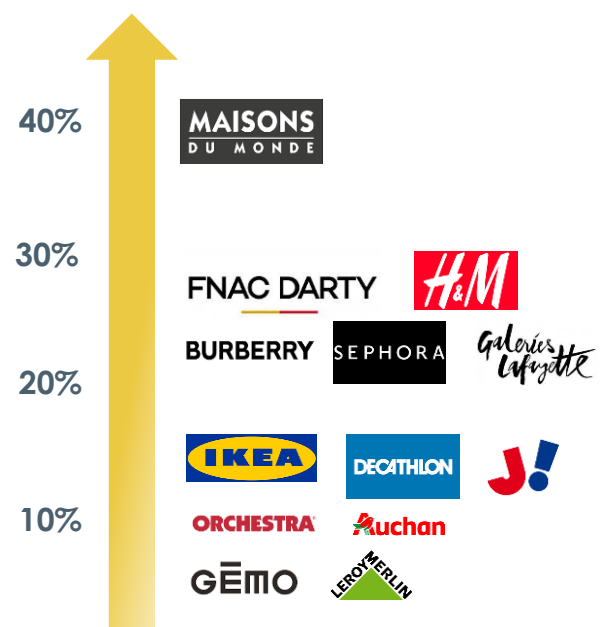




Une montée en puissance des ventes multicanales des enseignes traditionnelles

- › Les ventes en ligne des enseignes traditionnelles ont, en moyenne, crû de façon bien plus importante que celles des *pure-players* (66% vs. 18% sur la période 2019 - 2020).

PART DU E-COMMERCE DANS LE CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL (exemples d'enseignes)



Source: Knight Frank

Les coûts moyens de transactions des plateformes en ligne dépassent désormais le taux d'effort des magasins physiques

Catégorie	Minimum	Maximum
Électronique grand public	6,0%	10,0%
Électroménager	8,0%	15,0%
Santé & beauté	10,0%	15,0%
Fournitures pour animaux	12,0%	15,0%
Alimentaire	12,0%	15,0%
Équipement de la maison / jardin	12,0%	20,0%
Bricolage	12,0%	20,0%
Vêtements & accessoires	15,0%	25,0%
Équipement sportif	15,0%	20,0%
Jeux & loisirs	15,0%	20,0%
Bijouterie	20,0%	25,0%

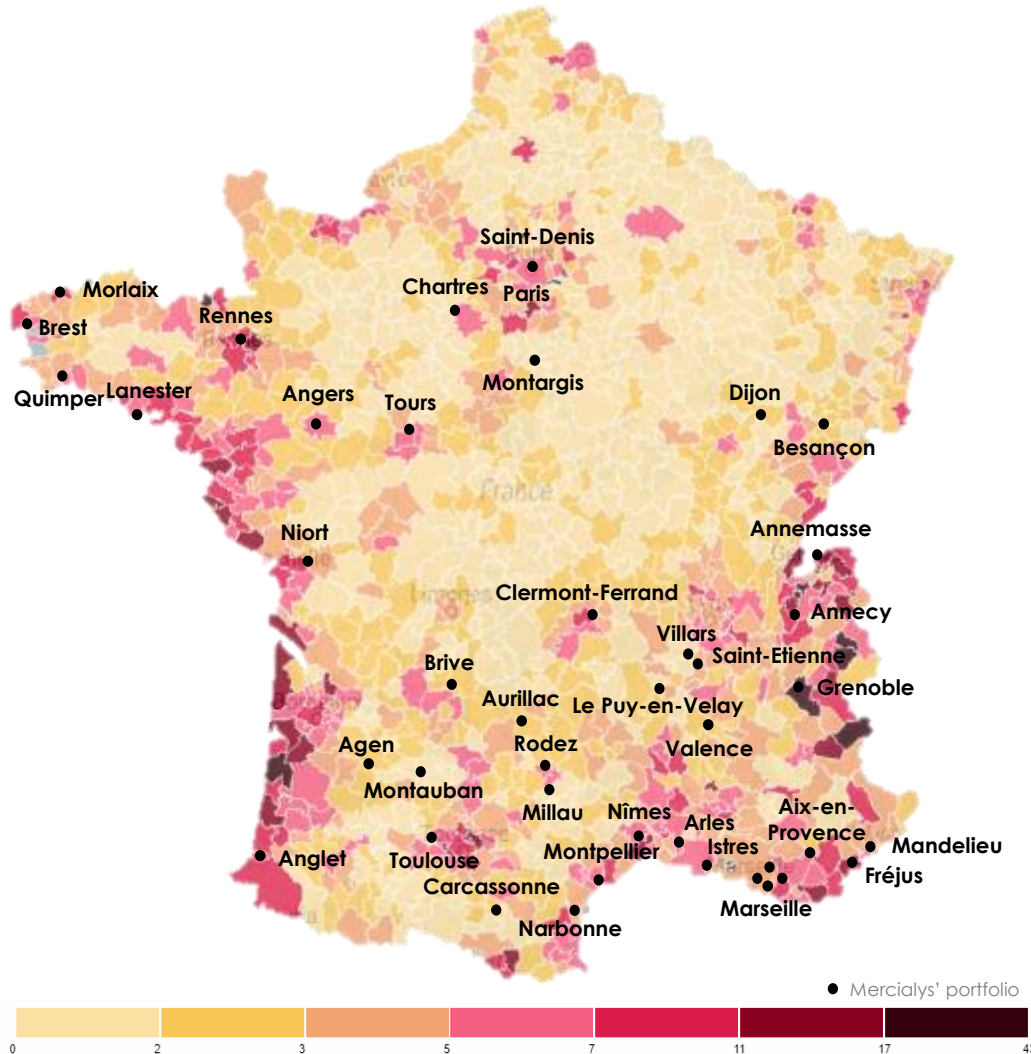
Source: Mirakl

Un positionnement de Mercialis sur des villes françaises attractives, et des habitants se déplaçant essentiellement en voiture, recherchant la praticité



DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION (1)

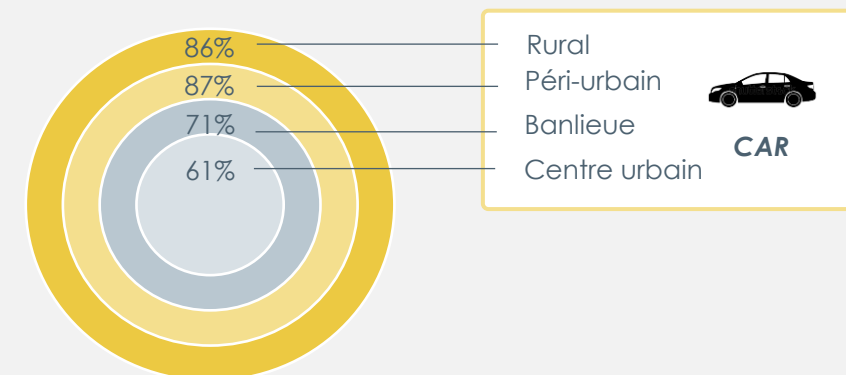
(logements commencés en 2019 pour 1000 habitants)



Le solde migratoire 2016–2020 démontre une attractivité accrue des périphéries des villes moyennes (2)

- › Les grandes villes (> 100 000 habitants) subissent un solde migratoire négatif sur la période, les zones d'implantation du patrimoine de Mercialis apparaissant donc pertinentes par rapport une tendance qui devrait s'accroître avec les effets de la crise sanitaire.
- › Mercialis est positionnée sur 8 des 11 villes de > 100 000 habitants bénéficiant d'un solde migratoire positif.

MOYEN DE TRANSPORT UTILISÉ LE PLUS FRÉQUEMMENT POUR LES DÉPLACEMENTS DU QUOTIDIEN (3)



(1) Source: Base Sitadelle

(2) Source: IPSOS

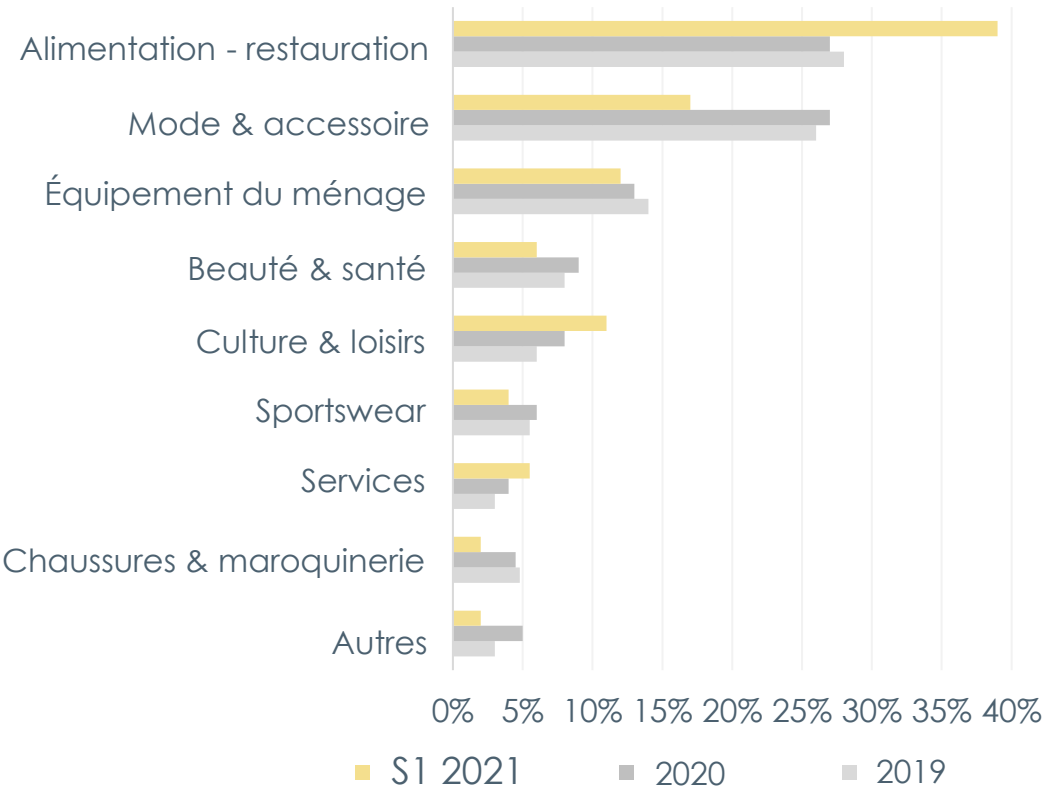
(3) Source: Kantar (Les Echos, Dec. 2021)

Les enseignes resteront actives sur ces zones périphériques avec un rôle prépondérant des commerces accessibles



RÉPARTITION DU MIX MARCHAND DES PROJETS OUVERTS DEPUIS 2019 EN FRANCE

(part de chaque secteur d'activité sur le nombre total de magasins, tous formats confondus)



ENSEIGNES LES PLUS PRÉSENTES AU SEIN DES ENSEMBLES COMMERCIAUX OUVERTS DEPUIS 2019

(nombre de magasins ouverts au sein de ces ensembles en France, tous formats)

10	Besson -chaussures-	TAO TAPE À L'OEIL DÉTAILS & CO	columbus CATER & CO	
11	MANGO	Jennyfer	STOKOMANI DES MARQUES, DES PRIX	GĒMO //MODE //BEAUTÉ //DÉCO ///JOUET
13	chaussea.			
14	ARMAND THÉREZ	Bleu Libellule		
16	INTERSPORT	MAXI ZOO		
17	ACTION			

Des niveaux de fréquentation et de chiffres d'affaires des enseignes proches de 2019



Les périodes d'ouvertures en 2021 impactées par de nombreuses contraintes opérationnelles

ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION EN 2021 ⁽¹⁾

- › La fréquentation des sites de Mercialys en 2021, sur les périodes d'ouvertures comparables, a atteint 86% de la fréquentation normalisée de 2019.
- › Le panel national Quantaflow fait ressortir une fréquentation 2021 de 84% du niveau constaté en 2019.
- › Cette tendance représente une excellente performance compte tenu des contraintes majeures d'exploitation en 2021 : couvre-feux jusqu'au 20 juin, décalage des soldes en février (période de fermeture de nombreux centres commerciaux), mise en place du « passe sanitaire » en août 2021.

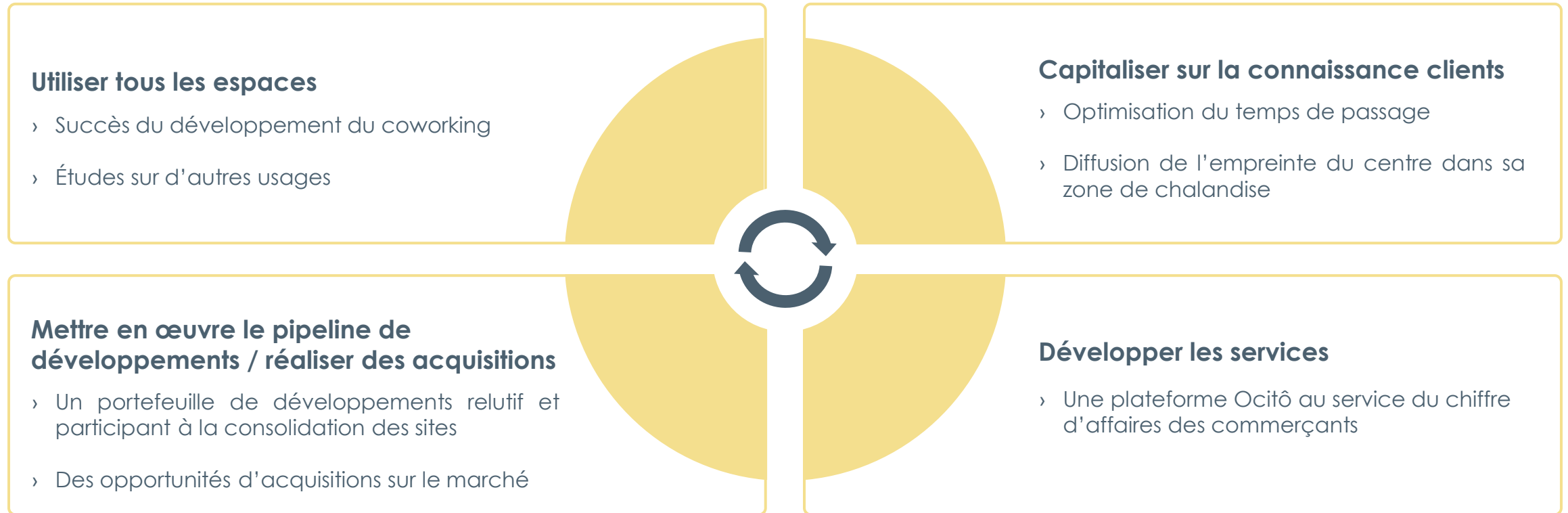
	2021 vs. 2020	2020 vs. 2019	2021 vs. 2019
Évolution sur 7 mois ouverts ⁽²⁾	-6,2%	-8,5%	-14,2%
Évolution sur 12 mois ⁽³⁾	-4,4%	-20,7%	-24,2%

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS EN 2021 ⁽¹⁾

- › Le chiffre d'affaires des enseignes du patrimoine de Mercialys est ressorti, en 2021, à 99% du niveau normalisé de 2019, sur les périodes d'ouvertures comparables.
- › Le chiffre d'affaires des commerçants a légèrement baissé de -2,8% en 2021 par rapport à 2020, soit une tendance moins favorable que le panel national CNCC (+1,9% sur la période).
- › En prenant en compte 12 mois d'exploitation, le chiffre d'affaires des commerçants baisse de -21% en 2021 alors que les mois de fermeture ont représenté 29% de l'année.

	2021 vs. 2020	2020 vs. 2019	2021 vs. 2019
Évolution sur 7 mois ouverts ⁽⁴⁾	-2,8%	+1,4%	-1,4%
Évolution sur 12 mois ⁽⁵⁾	-3,3%	-17,8%	-20,5%

(1) Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant plus de 85% de la valeur des centres commerciaux de la Société.
(2) Périmètre intégrant la variation hebdomadaire au titre des mois d'exploitation sans fermetures des centres commerciaux : janvier, juin, juillet, août, septembre, octobre et décembre.
(3) Périmètre intégrant les 12 mois d'exploitation pour les années 2019, 2020 et 2021.
(4) Périmètre intégrant la variation mensuelle au titre des mois d'exploitation sans fermetures des centres commerciaux : janvier, juin, juillet, août, septembre, octobre et décembre.
(5) Périmètre intégrant les 12 mois d'exploitation pour les années 2019, 2020 et 2021.



EN 2 ANS, 4 ESPACES ONT ÉTÉ OUVERTS, PLUS DE 1 500 M² SONT EXPLOITÉS

(gestion en direct par Mercialys de ces espaces)



Angers

75 Avenue Montaigne

CAP COWORK ESPACE ANJOU

Fév. 2020

54 postes de travail
561 m²



Grenoble

15 rue Marceau

CAP COWORK CASERNE DE
BONNE

Sept. 2020

26 postes de travail
280 m²



Fenouillet

19 rue des Usines

CAP COWORK ESPACES
FENOUILLET

Août 2021

45 postes de travail
439 m²



Nîmes

400 Av. Claude Baillet

CAP COWORK CAP COSTIERES

Déc. 2021

28 postes de travail
270 m²

D'ICI 3 ANS, 5 000 M² SERONT DÉVELOPPÉS ET EXPLOITÉS EN DIRECT

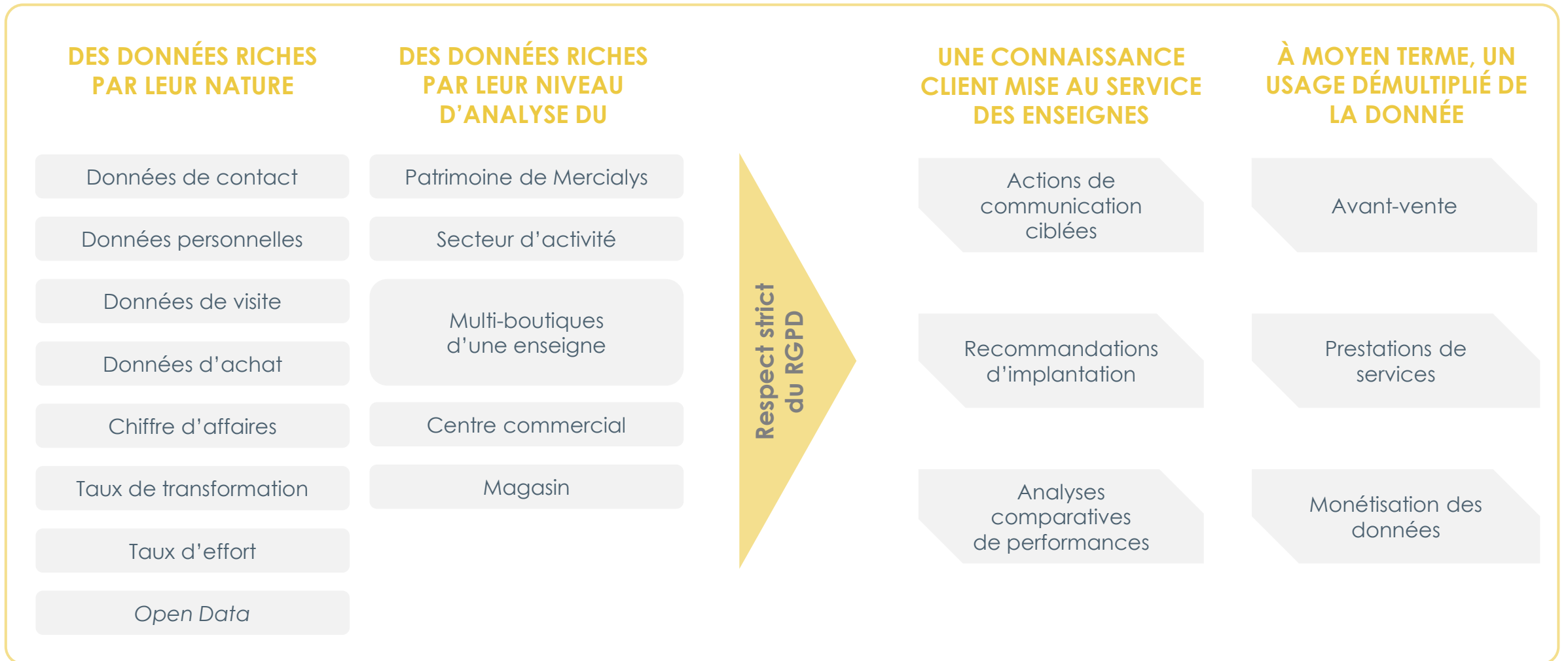
Potentiel de revenus supplémentaires parallèlement à nos activités de vente au détail

- › Objectif **1,5 M€ de chiffre d'affaires d'ici 3 ans**
(objectif de passage de 250€/m² de loyer à 300€/m²)
- › De nombreuses synergies sur les coûts d'exploitation
- › Capacité à gérer des sites tiers

Développement d'outils propriétaires dédiés

- › Site Internet
- › Plateforme de réservation
- › Système de gestion partagée
- › Système d'activation d'accès à distance

Mercialys développe l'usage de ses données clients au service des enseignes et de la puissance de ses sites commerciaux



Elargir notre écosystème serviciel du dernier kilomètre sur les fondations de nos premières avancées



LES CENTRES COMMERCIAUX MERCIALYS ONT VOCATION A DEVENIR, LOCALEMENT, UNE PASSERELLE ENTRE COMMERCE PHYSIQUE ET COMMERCE DIGITAL

Accroître l'offre de produits disponibles dans le rayon d'action du dernier kilomètre, en soutenant le développement d'un maillage territorial plus développé d'enseignes afin de :

- › permettre aux consommateurs d'acheter en magasin,
- › offrir la possibilité aux consommateurs de récupérer en magasin leurs commandes faites via internet,
- › faciliter la réception de colis, avec un temps de trajet le plus court = expédition depuis le magasin le plus proche.

Simplifier les démarches d'expédition depuis les magasins par les enseignes en :

- › concluant des partenariats avec des transporteurs dédiés, afin de faire baisser le coût de ramassage des enseignes,
- › créant des micro-entrepôts dans des espaces inexploités des centres commerciaux, en gestion directe ou au travers de partenariats avec des opérateurs logistiques du dernier kilomètre.

Développer des espaces serviciels de points relais, au travers de modalités de livraison génératrices de trafic et de ventes pour nos centres.

OBJECTIF

Accompagner les enseignes dans le développement d'un maillage territorial plus fin permettant une optimisation des surfaces et de leur logistique

Un enjeu fort de conviction auprès des enseignes pour développer et rentabiliser le service Ocitô



Des renseignements sur les besoins des consommateurs

Un service utilisé en grande majorité par les clients de la zone de chalandise

- › Des renseignements obtenus essentiellement via les commandes en *click & collect*, avec une part de demandes de livraison à domicile restant marginale, une tendance en e-commerce correspondant aux fondamentaux du commerce physique des centres de Mercialis, et un aspect pratique encourageant des visites récurrentes mais courtes.
- › Des commandes expédiées par la poste, en quasi-totalité vers des destinations en dehors de la zone de chalandise, permettant aux commerçants d'accéder à de nouveaux marchés.

Un canal de trafic additionnel, pourvoyeur de chiffre d'affaires pour les enseignes nationales et indépendantes

- › La plateforme Ocitô offre un accès au e-commerce aux enseignes indépendantes n'ayant pas développé cet outil par eux-mêmes, mais permet également aux enseignes disposant de leur propre système d'accéder à un canal qui génèrera du trafic supplémentaire.
- › Sans avoir à faire d'investissements importants, nécessaires pour générer du trafic digital, le travail de référencement réalisé pour le site Ocitô (avec les principaux moteurs de recherche) a permis à nos commerçants de toucher une clientèle en ligne spécifique.

Leviers de développement de l'offre avec un impact de +5% à +10% sur le chiffre d'affaires des commerçants

- › Dans tous les centres concernés disposant du service : intégrer plus d'enseignes, dont celles du Commerce Ephémère
- › Enrichir significativement l'offre en accompagnant les commerçants sur le référencement de leurs produits et améliorer encore les fonctionnalités du site
- › Faciliter la gestion des livraisons et en optimiser les coûts

Leviers de développement de la demande pour accroître le trafic sur le site et les commandes

- › Capitaliser sur la base de données clients pour accroître la notoriété du service Ocitô
- › Faciliter le processus de commandes
- › Faire de la réception d'une commande en *click & collect* une occasion pour les clients d'avoir un contact positif avec leur centre commercial

2020

Nombre de sites disposants du service Ocitô : 24
Nombre de commerçants présents sur la plateforme : 200

2021

Nombre de sites disposants du service Ocitô : 31
Nombre de commerçants présents sur la plateforme : 308

Un pipeline de développement à forte orientation multi-usages en parallèle d'analyse d'opportunités d'acquisitions de nouveaux actifs



(M€)	INVESTISSEMENT TOTAL	INVESTISSEMENT RESTANT À ENGAGER	LOYERS NETS PRÉVISIONNELS	RENDEMENT NET CIBLE	DATE DE LIVRAISON
PROJETS ENGAGÉS ⁽¹⁾	19,9	18,5	0,5	na	2022 – 2026
Restauration et loisirs	2,1	1,2	0,1	6,5%	2022 – 2023
Activités tertiaires	17,8	17,3	0,4	n/a	2026
PROJETS MAÎTRISÉS	125,4	121,0	8,8	7,0%	2022 – 2025
Commerce	81,1	76,8	5,7	7,0%	2022 – 2025
Restauration et loisirs	0,1	0,1	0,0	7,0%	2022
Activités tertiaires	44,3	44,2	3,1	7,0%	2022 – 2023
PROJETS IDENTIFIÉS	348,4	348,4	24,4	7,0%	2023 – 2027
Commerce	102,3	102,3	7,2	7,0%	2024 – 2026
Restauration et loisirs	35,0	35,0	2,5	7,0%	2025 – 2026
Activités tertiaires	211,1	211,1	14,8	7,0%	2023 – 2027
TOTAL ⁽²⁾	493,8	487,9	33,7	7,0%	2022 – 2027

Dans un marché en restructuration, de nombreuses opportunités d'investissements relatifs se concrétiseront également en dehors du périmètre actuel de la Société

(1) Les investissements à engager au titre du pipeline pour 2022 correspondent, pour la partie restauration et loisirs, à la création de deux restaurants sur le parking du site d'Angers, et d'un pôle de restauration sur le site de Sainte-Marie à La Réunion. Les activités tertiaires regroupent essentiellement le projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris dont le TRI est attendu au-dessus de 8% et des espaces de coworking.

ACTIFS DE CENTRES COMMERCIAUX

- › Développer le maillage national de Mercialys
- › Alimenter le potentiel de réversion des loyers
- › Développer les nouveaux services (Ocitô, Coworking et Commerce Éphémère)
- › Atteindre une taille critique de base de données clients

HYPERMARCHÉS

- › Diversification des structures du commerce alimentaire
- › Revenus locatifs stables
- › Restructurer les hypermarchés grâce au savoir-faire de Mercialys

RETAIL PARKS

- › Savoir-faire opérationnel des équipes de Mercialys
- › Une partie des enseignes actuelles de Mercialys pourrait être intégrée à ces actifs
- › Plateforme mise à profit pour développer Ocitô
- › Atteindre une taille critique de base de données clients

NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS

- › Participer à des appels d'offres publics pour des projets
- › Utiliser notre savoir-faire sur des projets mixtes lors de réaménagements de centres-villes ou de zones périphériques

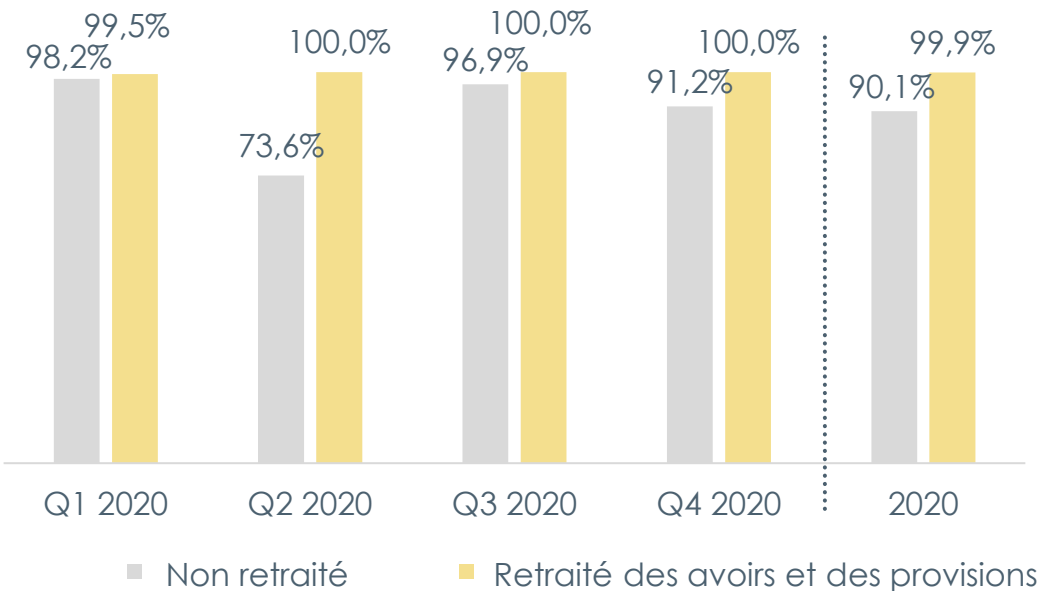
STRATÉGIE EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS À MOYEN TERME DE MERCIALYS

- › Visibilité du profil de revenus récurrents
- › Risque limité et étalé en termes de développement
- › Atteinte d'une taille critique de base de données clients
- › Capacité à mettre en place de nouvelles activités pour les actifs polyvalents et le commerce *phygital*

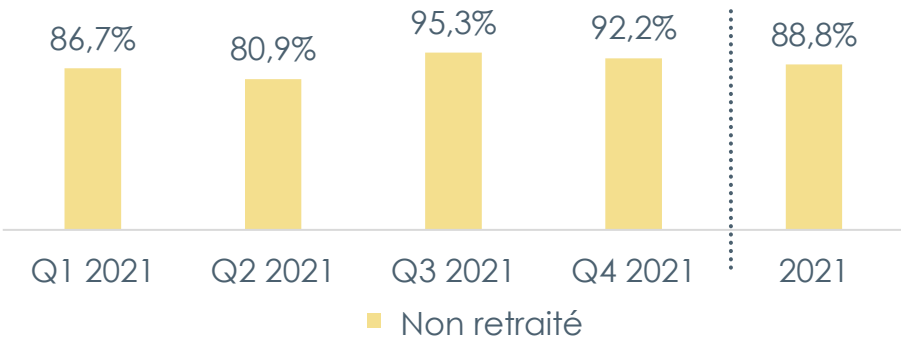
Des taux de recouvrement toujours inférieurs aux niveaux historiques, impactés par le décalage des mesures de soutien gouvernementales au S1 2021



**TAUX DE RECOUVREMENT
DES LOYERS ET CHARGES 2020**
(au 31 décembre 2021)



**TAUX DE RECOUVREMENT
DES LOYERS ET CHARGES 2021**
(au 31 décembre 2021)



Impayés résiduels

- › 7,8 M€ de provision exceptionnelle enregistrée en 2021 pour couvrir d'éventuels impayés suite à la fin des mesures de soutien public.
- › Risque résiduel d'impayés non couvert par la provision exceptionnelle et par les provisions pour créances douteuses au 31 décembre 2021 : 13,1 M€.
- › 8,9 M€ supplémentaires collectés pour 2021 depuis le 31 décembre 2021, atteignant un taux de recouvrement de 93,0% au 15 avril 2022.

M€ (au 31 déc. 2021)	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	2021
Impayés résiduels (hors provisions)	7,2	9,9	2,5	4,3	24,0

Ratios non retraités : sans ajustement, c'est-à-dire calculés sur le montant total facturé de la période
Ratios retraités : déduction faite des avoirs émis ou à émettre aux enseignes et des provisions pour dépréciation de créances douteuses

Des impacts contrastés de la crise sanitaire en 2021



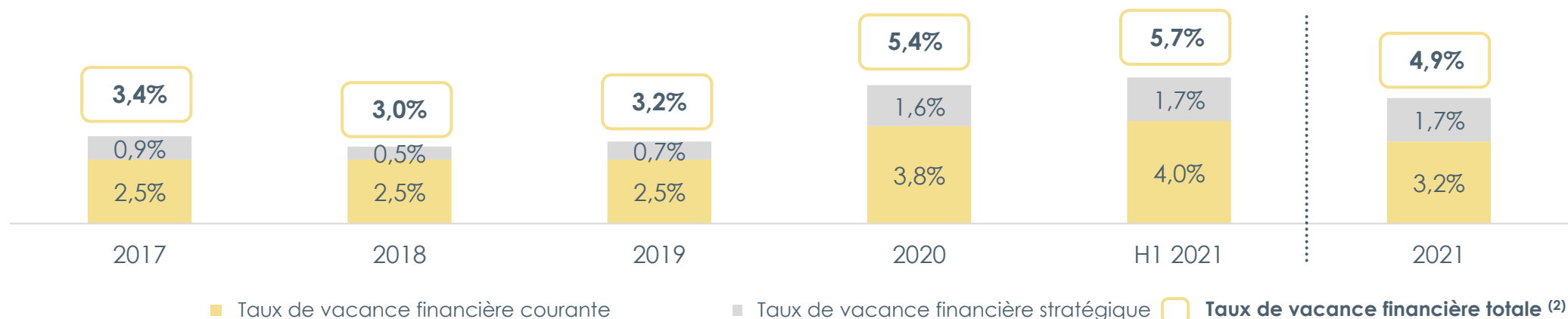
Impacts	Période associée	Poste du compte de résultat	31 décembre 2020		30 juin 2021		31 décembre 2021	
			Montant (en M€) avant étalement éventuel	Traitement en compte de résultat (M€)	Montant (en M€) avant étalement éventuel	Traitement en compte de résultat (M€)	Montant (en M€) avant étalement éventuel	Traitement en compte de résultat (M€)
Négociations finalisées	1 ^{er} confinement 2020	Loyers facturés	-9,4	-4,1	-1,7	-2,4	-2,0	-3,5
Négociations finalisées associées à la documentation à recevoir des locataires	2 ^{ème} confinement 2020	Loyers facturés	-6,3	-6,3	+0,5	+0,5	+1,1	+1,1
Sous-total			-15,7	-10,4	-1,2	-2,0	-0,9	-2,4
Impayés relatifs aux 2 ^{ème} et 3 ^{ème} trimestres	1 ^{er} confinement 2020	Provisions pour créances douteuses	-13,2	-13,2	+5,4	+5,4	+9,2	+9,2
Impayés du mois de novembre relatifs aux enseignes de restauration assise	2 ^{ème} confinement 2020	Provisions pour créances douteuses	-0,5	-0,5	+0,5	+0,5	+0,5	+0,5
Sous-total			-13,7	-13,7	+5,9	+5,9	+9,7	+9,7
Crédit d'impôt	2 ^{ème} confinement 2020	Loyers nets	-	-	+0,5	+0,5	+1,4	+1,4
Provision exceptionnelle	2021	Provisions pour créances douteuses	0,0	0,0	0,0	0,0	-7,8	-7,8
TOTAL			-29,4	-24,1	+5,2	+4,5	+2,4	+1,0

Un taux de vacance en nette amélioration fin 2021



- › Tendance soutenue de l'activité locative
- › Pas d'impacts significatifs de rationalisations de réseau d'enseignes sur le portefeuille de Mercialys
- › Vacance stratégique intégrant, depuis le 2^d semestre 2020, les actifs acquis à redévelopper

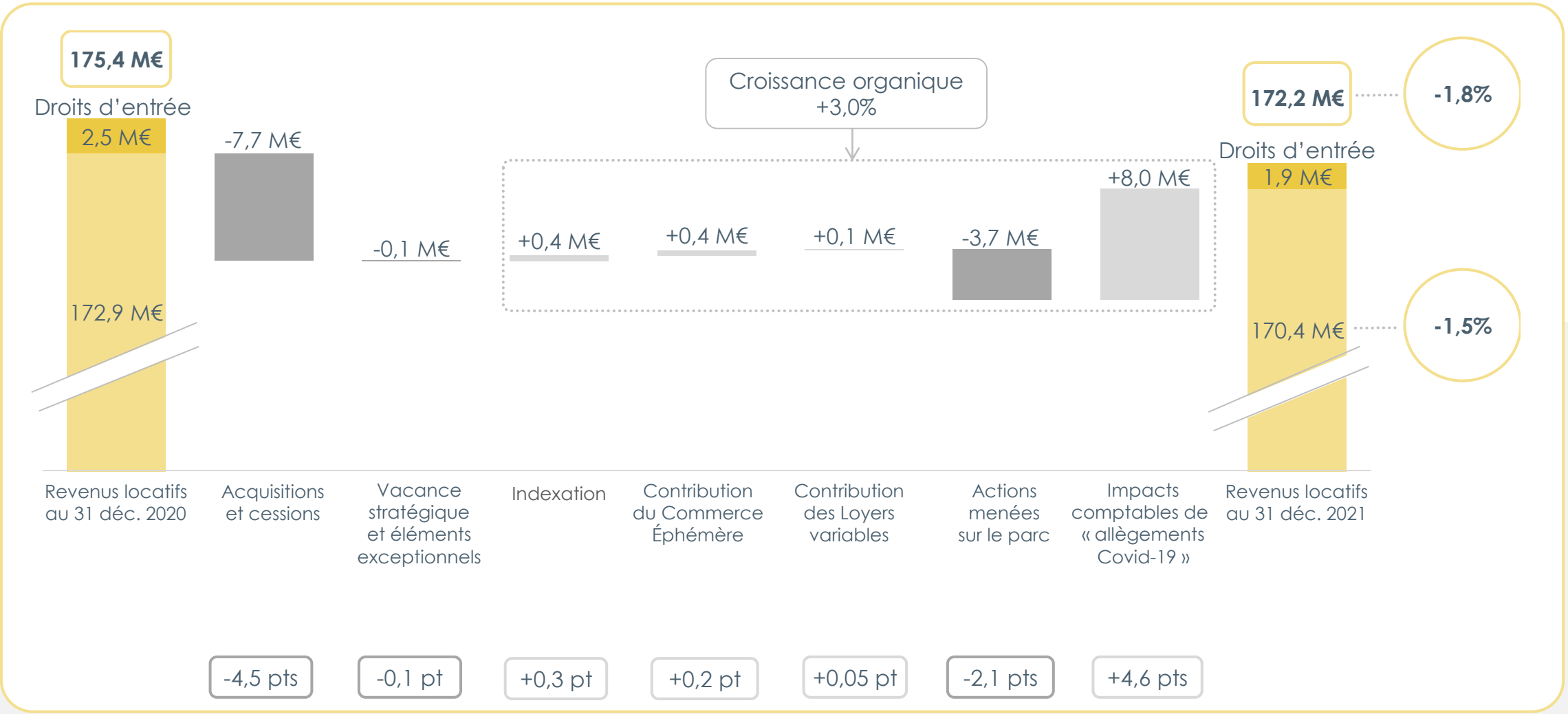
ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE ⁽¹⁾



(1) Les taux de vacance de Mercialys n'intègrent pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

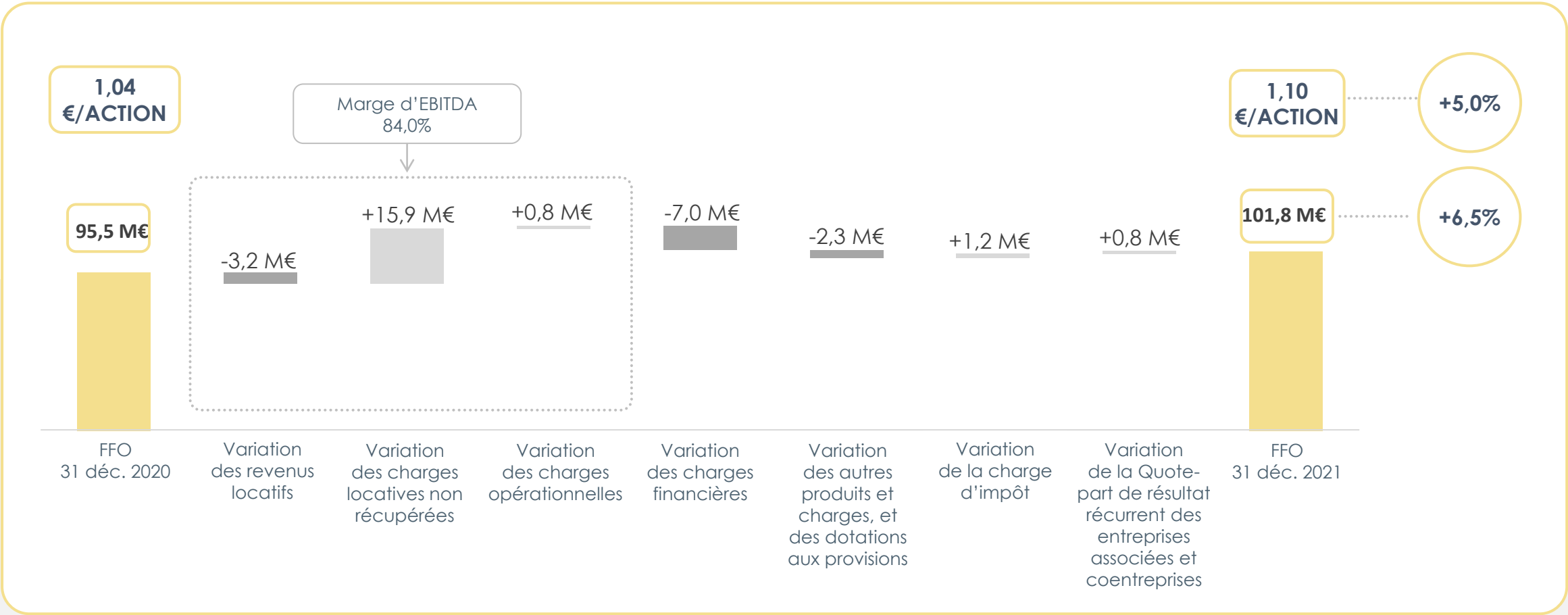
(2) Conformément à la méthode de calcul de l'EPRA : valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants)

Revenus locatifs en baisse de -1,8%



(1) Incluant la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours

FFO en hausse de +6,5% à 101,8 M€,
sensiblement supérieur à l'objectif



Un résultat net part du groupe en baisse compte tenu du niveau élevé de plus-values réalisées en 2020



(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021
FFO (résultat des opérations)	95 541	101 754
Dotations aux amortissements	-40 777	-39 157
Autres produits et charges opérationnels	34 223	369
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact du rachat partiel de la souche 2023	1 127	-1 080
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	-4 282	296
Résultat net part du groupe	85 833	62 183

L'évolution défavorable du résultat net part du groupe par rapport au FFO est principalement engendrée par les plus-values de cessions

› Plus-values nettes consolidées : 9,0 M€ (vs. 47,5 M€ au titre de 2020)

28 M€ de cessions portant sur divers lots et deux actifs :

- › Monoprix de Marseille Canebière
- › Retail park de Carré Duparc à Sainte-Marie (Île de la Réunion)

82 M€ de promesses de vente, dont 94% sans conditions suspensives :

- › Annecy
 - › Saint-Etienne
- } 2 hypermarchés, illustrant la stratégie de création de valeur de Mercialys
- › Centre commercial Bordeaux Pessac (détenu par l'OPCI UIR2, dont Mercialys détient 20%)
 - › Lots isolés

Les cessions représentent un volume total de 110 M€ (droits inclus).

Le cumul de cessions et promesses de ventes conclues par Mercialys (hors UIR2) a été réalisé sur la base de valeurs de transactions légèrement supérieures à la valeur d'expertise à fin juin 2021.



28,0 M€ de cessions d'actifs

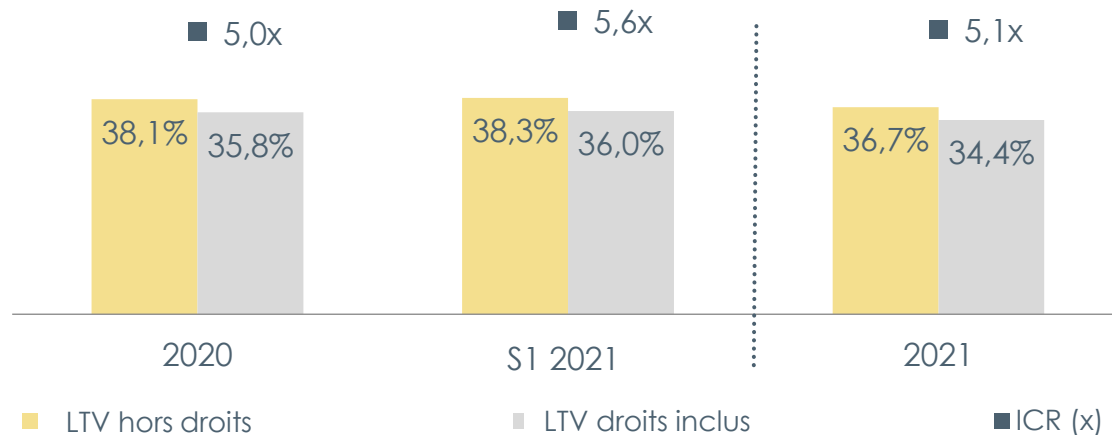


82 M€ de promesses de vente

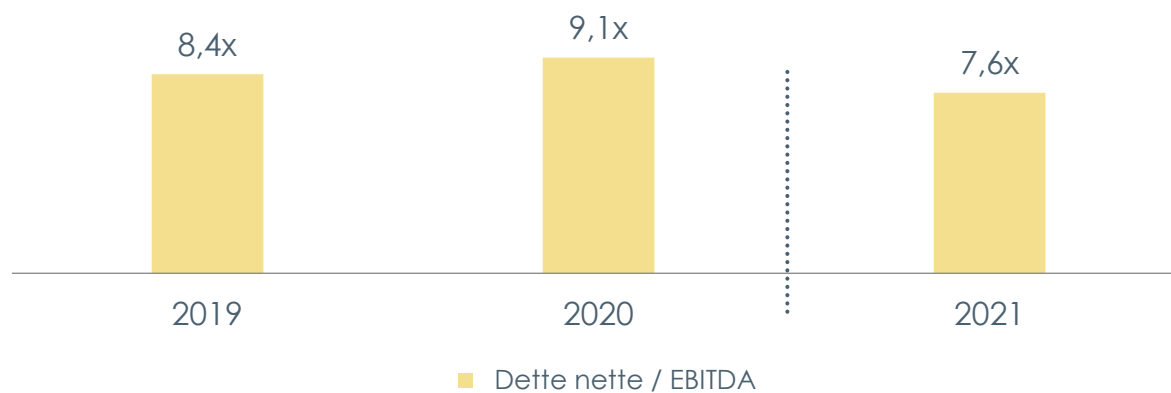


Prix de cessions légèrement supérieurs aux valeurs d'expertises à fin juin 2021 ⁽¹⁾

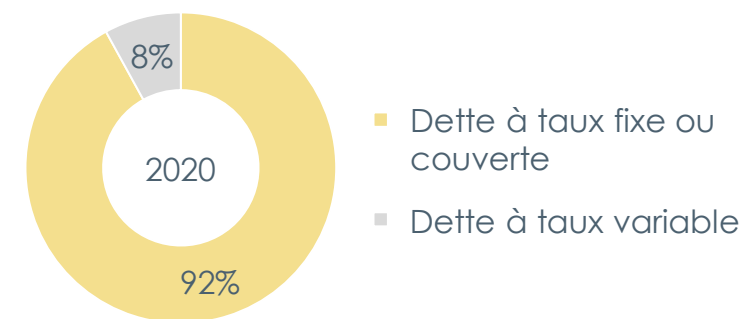
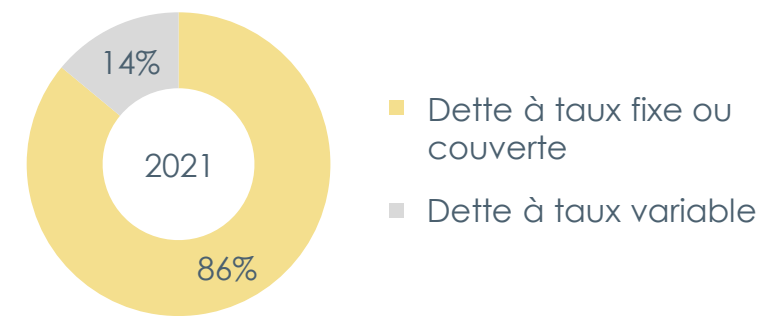
ÉVOLUTION DES RATIOS DE LTV et D'ICR



ÉVOLUTION DU RATIO DE DETTE NETTE / EBITDA



EXPOSITION DE LA DETTE À TAUX FIXE VS. VARIABLE ⁽¹⁾



(1) Incluant le programme de billets de trésorerie

Dette tirée à fin 2021 : 1 354,5 M€ incluant :

- › 1 219,5 M€ de lignes obligataires
- › 135 M€ de billets de trésorerie

Trésorerie et équivalents de trésorerie à fin 2021 : 257,1 M€

Notation Standard & Poor's : BBB, réitérée le 19 mai 2021

- › Perspective relevée de « négative » à « stable » le 13 septembre 2021

Refonte du cadre de liquidité des lignes bancaires confirmées non tirées

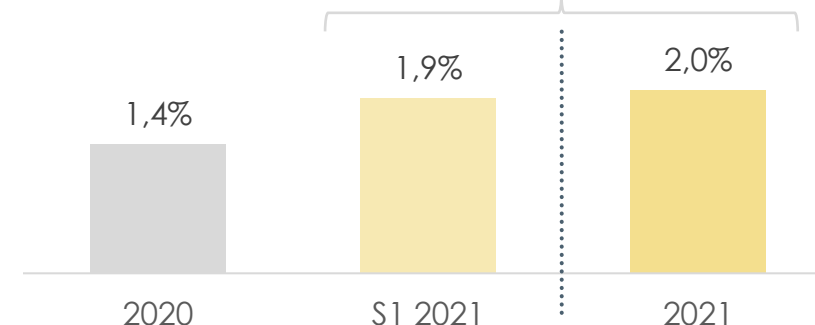
- › 480 M€ à fin 2021 vs. 405 M€ à fin 2020, dont 110 M€ à échéance 2022
- › 4 lignes de crédit pour un total de 165 M€, intégrant des critères ESG depuis 2021
- › 2022 : extinction de lignes, dont l'avance en compte-courant accordée par le groupe Casino pour 110 M€

Une opération de refinancement globale menée au 1^{er} trimestre 2022

- › placement d'une nouvelle souche obligataire de 500 M€ (maturité de 7 ans, portant un coupon de 2,5%)
- › lancement d'une offre de rachat partiel de la souche obligataire à échéance juillet 2027 portant sur 100 M€, le montant résiduel ressortant à 200 M€.
- › remboursement anticipé de l'intégralité de l'obligation à maturité mars 2023, soit un montant résiduel de 469,5 M€

ÉVOLUTION DU COÛT MOYEN DE LA DETTE TIRÉE (1) (2)

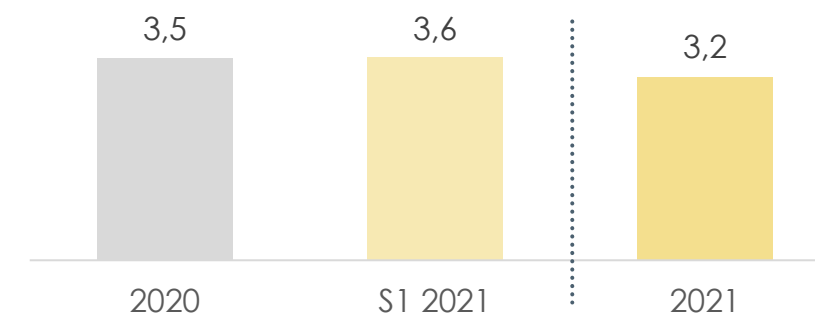
Impact en année pleine de l'opération de refinancement obligatoire menée en juillet 2020



- (1) Incluant le programme de billets de trésorerie
(2) Ce taux n'intègre pas le produit net lié à la prime de rachat obligatoire, aux frais sur rachat obligatoire, aux produits issus du débouclage des swaps et à l'amortissement exceptionnel en lien avec le rachat partiel de la souche 2023

ÉVOLUTION DE LA MATURITÉ MOYENNE DE LA DETTE (1)

(en années)



- (1) Incluant le programme de billets de trésorerie

Évolution de la valorisation du portefeuille d'actifs en 2021

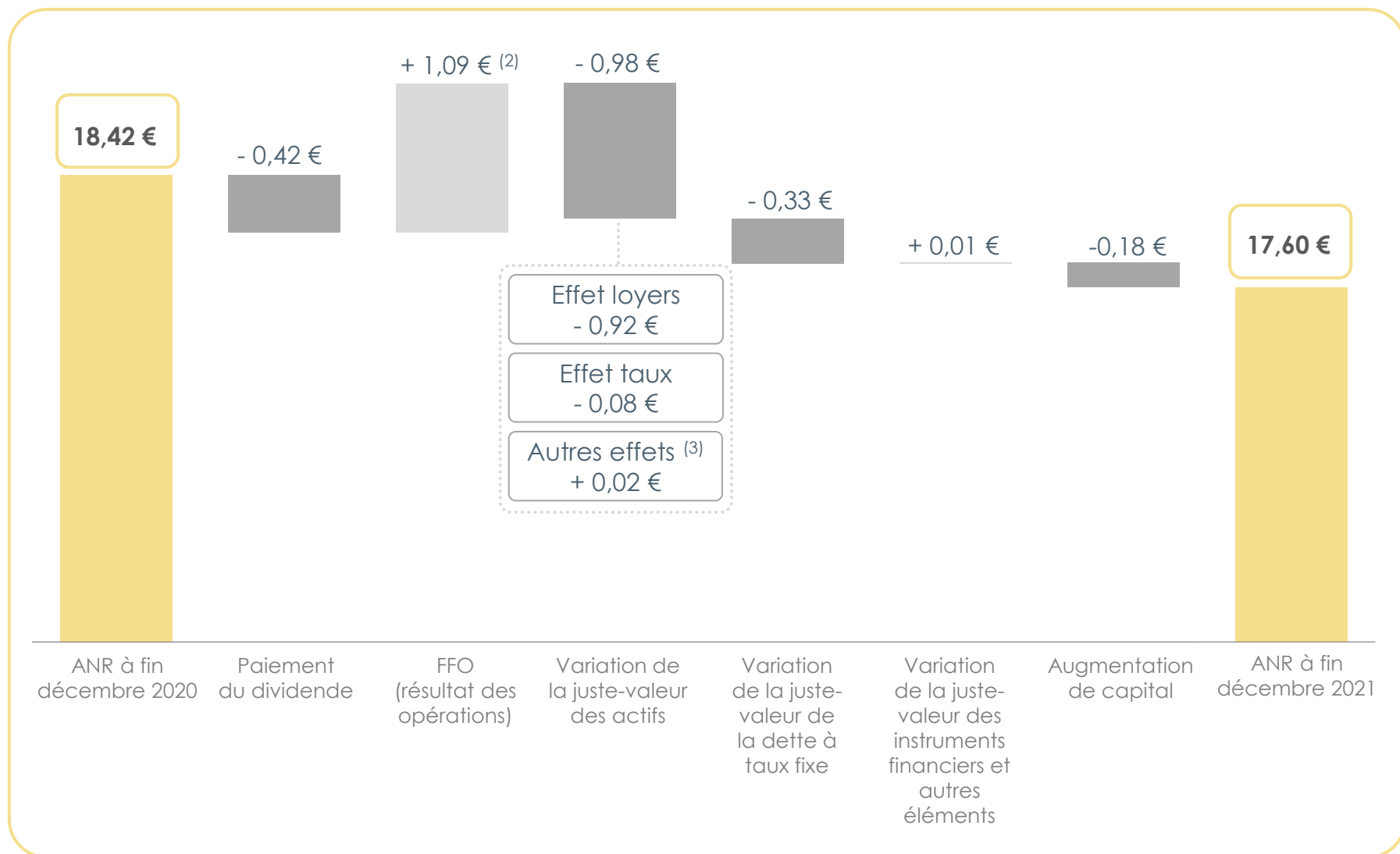


Valeur du portefeuille au 31 décembre 2021 : 2 945,1 M€ hors droits

<i>Evolution de la valeur du patrimoine (hors droits)</i>	ÉVOLUTION À PÉRIMÈTRE CONSTANT ⁽¹⁾		
	1 ^{er} semestre 2021	2 ^d semestre 2021	2021
dont effet loyers	-1,9%	-0,9%	-2,8%
dont effet taux	-0,4%	+0,1%	-0,2%
Evolution de la valeur du portefeuille	-2,3%	-0,9%	-3,1%

(1) Sites constants en nombre et en surface

Évolution de l'Actif Net Réévalué (ANR) par action ⁽¹⁾



- › 17,60 €/action
- › **+2,5%** sur 6 mois
- › **-4,5%** sur 12 mois

EPRA NRV

- › 20,51 €/action
- › **+1,0%** sur 6 mois
- › **-3,2%** sur 12 mois

EPRA NTA

- › 18,39 €/action
- › **+0,7%** sur 6 mois
- › **-3,4%** sur 12 mois

(1) Calculé sur le nombre d'actions moyen dilué, conformément aux préconisations de l'EPRA

(2) Calculé sur le nombre d'actions moyen dilué, étant donné qu'il s'agit de l'impact du FFO sur la variation du NDV par action

(3) Dont impact de la réévaluation des actifs hors périmètre organique et des Sociétés Mises en Équivalence, des capex de maintenance et des plus-values de cessions d'actifs

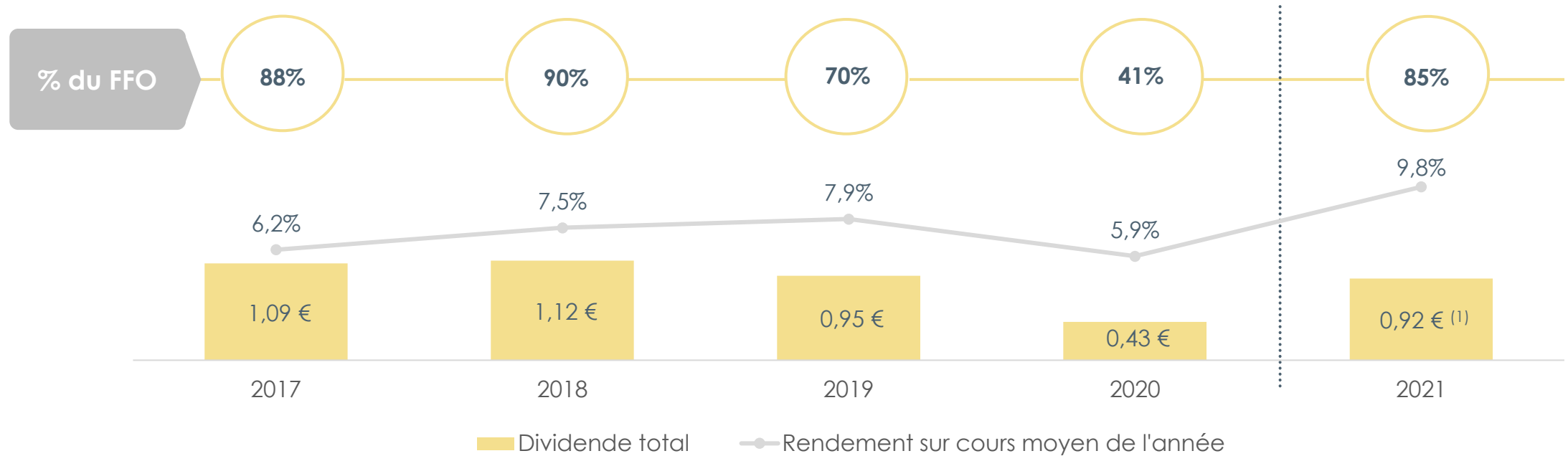
Païement du dividende



- › Mercialys propose un dividende de **0,92 €/action** à l'Assemblée générale 2022, correspondant à **85% du FFO 2021**
- › Détachement du coupon : **3 mai 2022**
- › Paiement du dividende : **5 mai 2022**

EVOLUTION DU DIVIDENDE

(en € / action)



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 28 avril 2022

CROISSANCE ORGANIQUE DES REVENUS LOCATIFS DE +4,8%, DONT +2,4% HORS EFFETS DE BASE LIÉS À LA CRISE SANITAIRES

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin mars 2021	Cumulé à fin mars 2022	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	41 958	43 429	+3,5%	+4,8%
Droits d'entrée	635	181	-71,4%	
Revenus locatifs	42 593	43 610	+2,4%	

Une activité locative dynamique, alimentant la croissance des loyers et la baisse du taux de vacance.

- › Le taux de vacance financier continue à s'améliorer au cours des 3 premiers mois de l'année, ressortant à 2,9% à fin mars (vacance courante), soit -30 pb par rapport à fin 2021.
- › La réversion des loyers associés aux baux négociés lors du 1^{er} trimestre se stabilise (+0,1%), une tendance favorable dans un contexte encore incertain.

Le positionnement de Mercialys apparaît adapté à un environnement macro-économique mettant le pouvoir d'achat au cœur des préoccupations des ménages.

Objectifs 2022



Hors impacts potentiels de la situation sanitaire pouvant affecter l'exploitation



EVOLUTION DU FFO PAR ACTION

Croissance du FFO par action
d'au moins
+2% vs. 2021



DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

Distribution du dividende
dans une fourchette de
85% à 95%
du FFO 2022



Performance de la Société en matière de RSE

Audrey Servadio
Responsable RSE

MERCIALYS

4 Fair Impacts for 2030 : la nouvelle stratégie RSE de Mercialys, structurée autour de 4 engagements pour la décennie 2020 - 2030

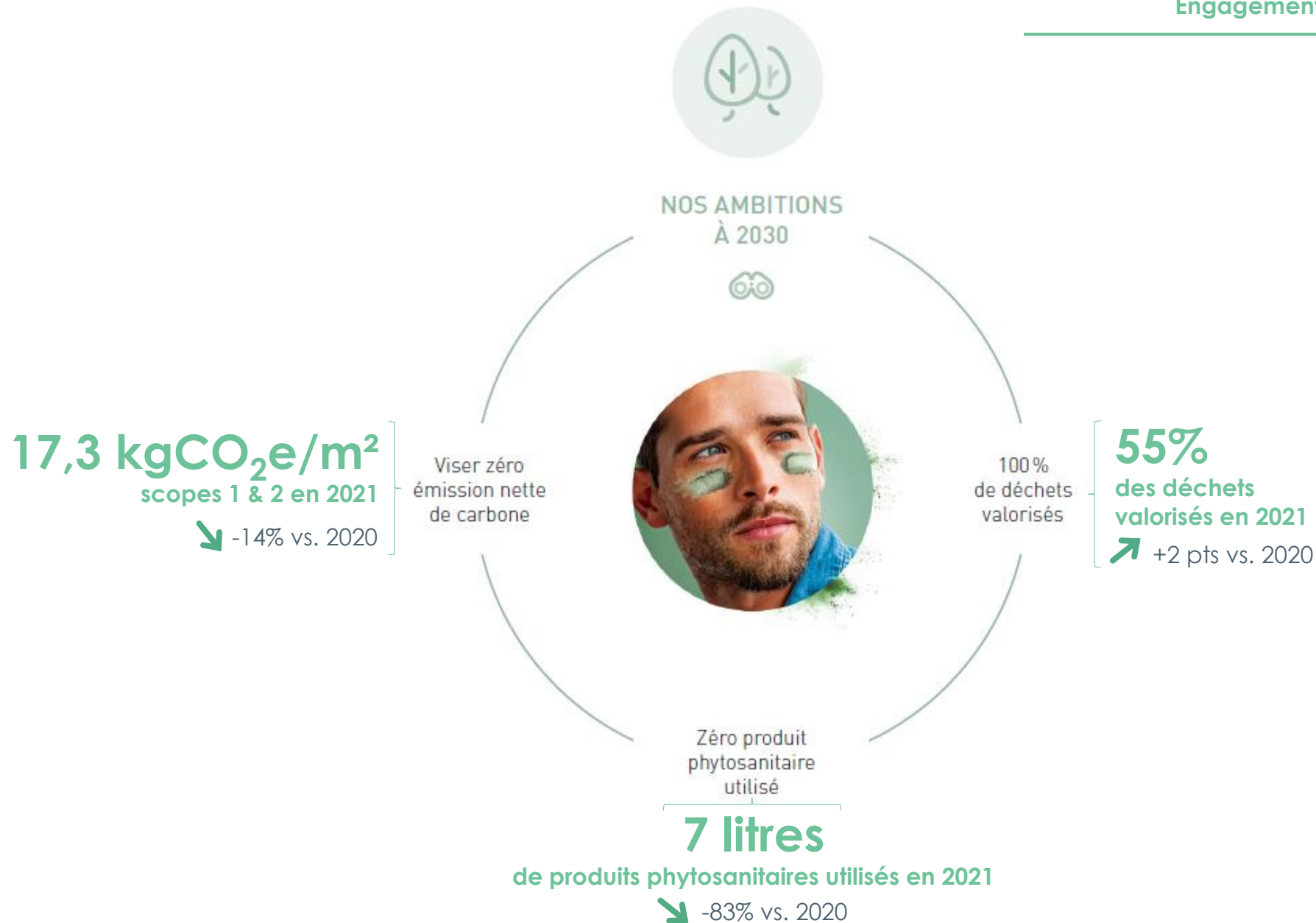


Engagement n° 1 : Pour notre environnement



Ambitions 2030
Engagement n° 1

Illustrations
Engagement n° 1



Tri des déchets
La Galerie Espaces Fenouillet



Hôtel à insectes
La Galerie Géant Istres

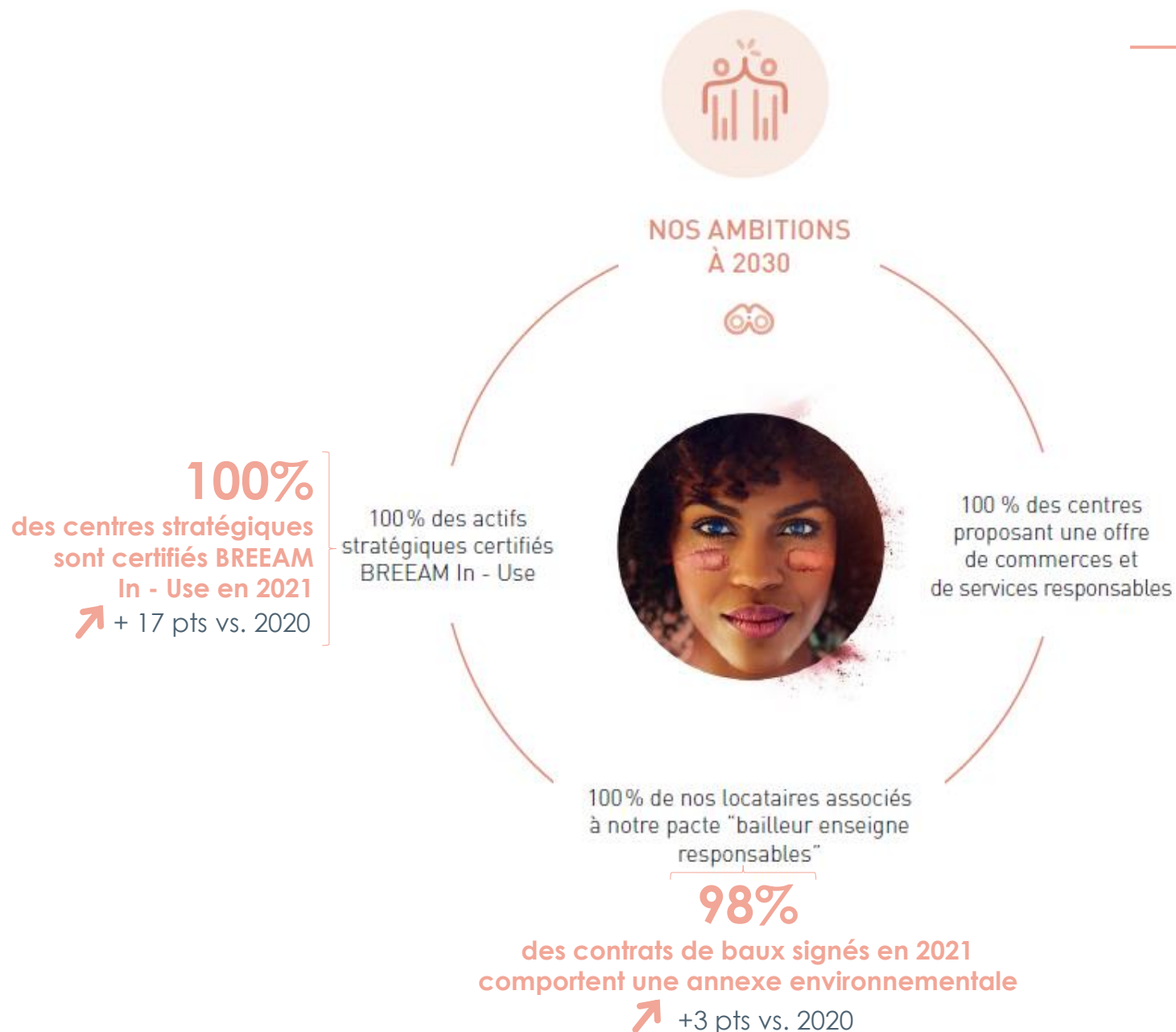


Engagement n° 2 : Pour nos commerces



Ambitions 2030
Engagement n° 2

Illustrations
Engagement n° 2



Ocitô
La Galerie Espace Anjou



Certification BREEAM In-Use
La Galerie le Phare de l'Europe



Engagement n° 3 : Pour nos territoires



Ambitions 2030
Engagement n° 3

Illustrations
Engagement n° 3



Cap Cowork
La Galerie Cap Costières



Forum emploi
La Galerie Val Semnoz



Engagement n° 4 : Pour nos talents



Ambitions 2030
Engagement n° 4

Illustrations
Engagement n° 4



NOS AMBITIONS
À 2030



Maintien
des meilleures
pratiques en matière
d'égalité professionnelle

92/100
à l'index égalité
homme / femme en 2021

Développement
de l'engagement
et de la satisfaction
des collaborateurs

67/100
au classement *Great
Place To Work* en 2021

Culture
de l'exemplarité
en matière d'éthique

97%

de collaborateurs formés à l'éthique en 2021

Mercialys, 3^e au palmarès
2021 de la féminisation
des instances dirigeantes
du SBF120

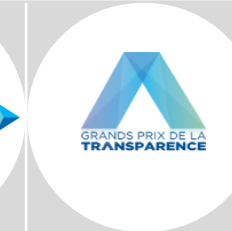


Certification
Great Place To Work



Une performance RSE reconnue



									
2021	Note : 89/100 Statut Green Star	Note : A Membre de la A List	Note : 89/100 1 ^{re} de sa catégorie Membre de l'indice Gaïa	Note : 9,1	Note : A	Note : B- Maintien du statut Prime	Prix du meilleur Document d' Enregistrement Universel	BPR Gold Award sBPR Gold Award	Note : 85/100 #3 on SBF 120
2020	Note : 85/100 ⁽¹⁾ Statut Green Star	Note : A Membre de la A List	Note : 87/100 1 ^{re} de sa catégorie Membre de l'indice Gaïa	Note : 9,4	Note : A	Note : B- Maintien du statut Prime	1 ^{re} au sein du SBF 120 Grand Prix toutes categories	BPR Gold Award sBPR Gold Award	4 ^{ème} au sein du SBF 120
2019	Note : 90/100 Statut Green Star	Note : A Membre de la A List	Note : 85/100 Membre de l'indice Gaïa	Note : 11,74 ⁽²⁾	Note : A	Note : B- Maintien du statut Prime	Hors catégorie Prix du meilleur Document d' Enregistrement Universel	BPR Gold Award sBPR Gold Award	4 ^{ème} au sein du SBF 120
2018	Note : 87/100 Statut Green Star	Note : A Intégration à la A List	Note : 82/100 Membre de l'indice Gaïa	-	Note : BBB	Note : B- Obtention du statut Prime	1 ^{re} au sein du SBF 120 Grand Prix toutes categories	BPR Gold Award sBPR Gold Award	4 ^{ème} au sein du SBF 120
2017	Note : 84/100 Obtention du statut Green Star	Note : A-	Note : 79/100 Membre de l'indice Gaïa	-	Note : A	Note : C-	3 ^e au sein du SBF 120 Prix de la meilleure progression de l'année	BPR Gold Award sBPR Gold Award	12 ^{ème} au sein du SBF 120

(1) Note non comparable en raison d'une évolution de la méthodologie

(2) Approche risque utilisée par Sustainalytics : plus le score est faible, meilleure est l'évaluation de la société

Engagement climatique de Mercialys : qu'en pensent les actionnaires ?

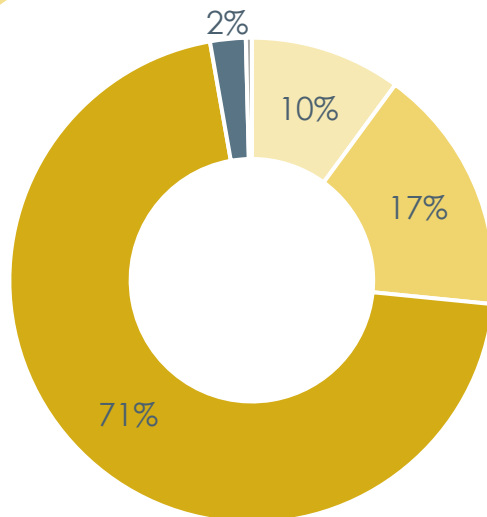


Le changement climatique est un enjeu planétaire et d'importance pour le secteur de l'immobilier.

Les engagements de Mercialys à 2030, par rapport à 2017 :

- › réduire de -47% les émissions de gaz à effet de serre scopes 1 & 2,
- › réduire de -46% les émissions liées aux consommations d'énergie privatives par m²,
- › réduire de -26% les émissions liées aux déplacements des collaborateurs.

- › Mercialys est consciente de sa responsabilité en la matière et souhaite associer ses actionnaires à son engagement. C'est pourquoi une résolution est prévue spécifiquement sur ces objectifs.
- › Si cette résolution n'était pas adoptée, un dialogue serait entamé avec les actionnaires à ce sujet.
- › Mercialys s'engage à présenter à l'Assemblée générale de 2026 les résultats de cette politique, au titre de la moitié de son accomplissement.



ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN tCO2eq

- Scopes 1 & 2 - consommations d'énergie des centres et fuites de fluides frigorigènes
- Scope 3 amont - investissements et achats de prestations de services
- Scope 3 - émissions liées aux consommations d'énergie des enseignes
- Scope 3 - émissions liées aux déchets
- Scope 3 - émissions liées aux déplacements professionnels des collaborateurs de la Société



Gouvernance & rémunérations des mandataires sociaux

Dominique Dudan

Présidente du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

MERCIALYS

Une gouvernance aux meilleurs standards, tant au niveau du Conseil d'administration que de la Direction générale



SÉPARATION DES FONCTIONS DE PRÉSIDENT ET DE DIRECTEUR GÉNÉRAL DEPUIS FÉVRIER 2019

Éric Le Gentil : Président du Conseil d'administration

Vincent Ravat : Directeur général

Elizabeth Blaise : Directrice générale déléguée

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 14 FÉVRIER 2022

10 membres

50% de femmes

60% d'indépendants

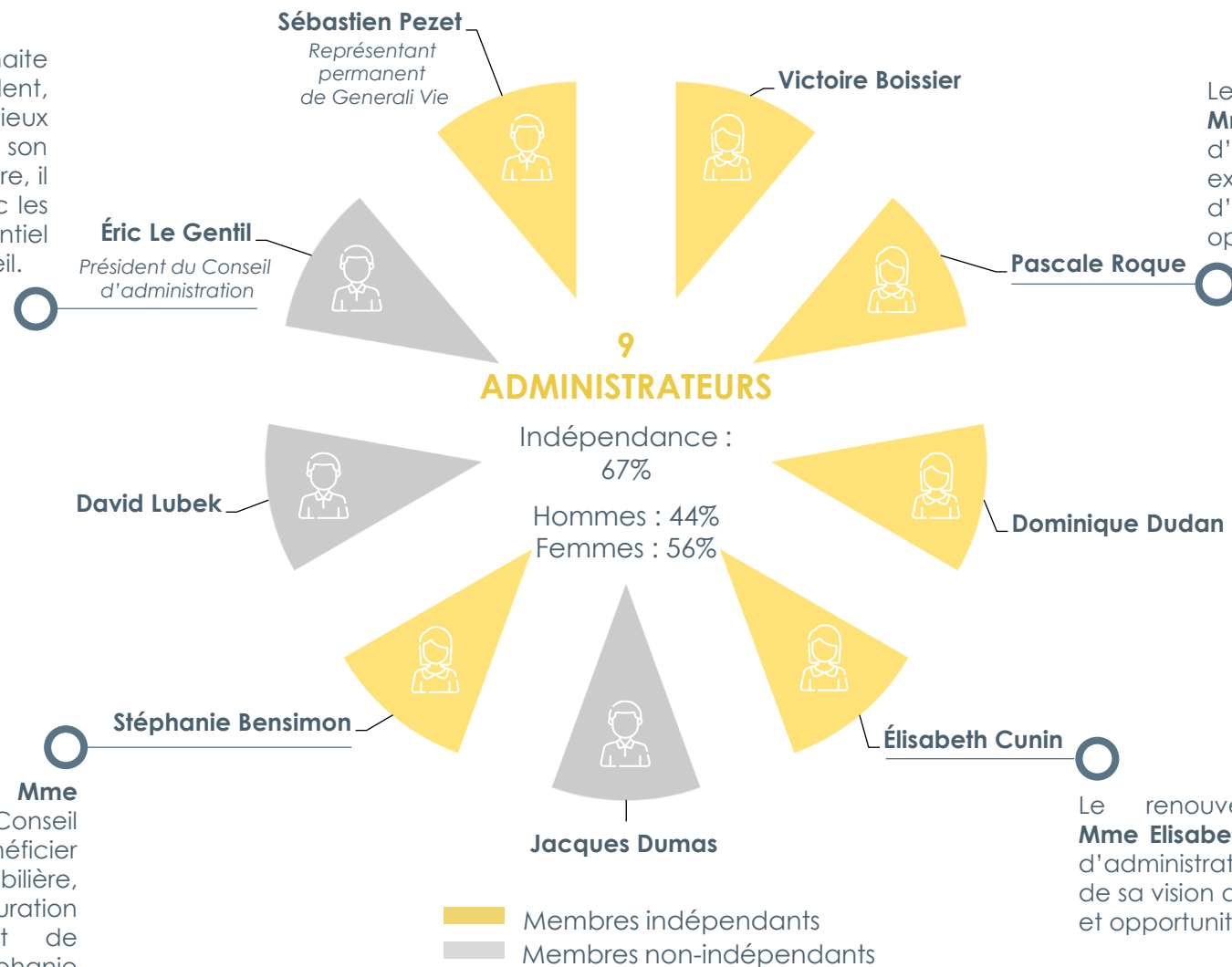
57 ans en moyenne

6,3 ans d'ancienneté en moyenne

Composition du Conseil d'administration à l'issue de l'Assemblée générale, sous réserve du renouvellement des mandats ⁽¹⁾



Le Conseil d'administration souhaite renouveler sa confiance à son Président, **M. Éric Le Gentil**, qui est un appui précieux pour la Direction générale. Du fait de son expérience opérationnelle et financière, il entretient d'excellentes relations avec les parties prenantes et joue un rôle essentiel dans le bon fonctionnement du Conseil.



Le renouvellement du mandat de **Mme Pascale Roque** permettrait au Conseil d'administration de capitaliser sur son expérience dans de nombreuses typologies d'immobilier, ainsi qu'en matière de gestion opérationnelle et de financement.

Le renouvellement du mandat de **Mme Stéphanie Bensimon** permettrait au Conseil d'administration de continuer à bénéficier de son expertise en matière immobilière, ainsi qu'en financement et structuration d'opérations d'investissements et de cessions. Par ailleurs, Mme Stéphanie Bensimon a été nommée responsable du suivi de la démarche RSE de la Société.

Le renouvellement du mandat de **Mme Elisabeth Cunin** permettrait au Conseil d'administration de continuer à bénéficier de sa vision de l'immobilier via les contraintes et opportunités des commerçants

(1) Sous réserve de l'approbation des résolutions 4 à 7

Fonctionnement et organisation du Conseil d'administration et des Comités spécialisés en 2021



Conseil d'administration

8 réunions en 2021 / 96% d'assiduité

COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

4 membres

Mme Stéphanie Bensimon (Présidente)
Mme Victoire Boissier
Mme Pascale Roque
M. Michel Savart ⁽¹⁾

75% d'indépendants
4 réunions en 2021
100% d'assiduité

COMITÉ DE LA STRATÉGIE ET DE LA TRANSFORMATION

6 membres

Mme Élisabeth Cunin (Présidente)
Mme Stéphanie Bensimon
Mme Dominique Dudan
M. Éric Le Gentil
M. Sébastien Pezet
M. Michel Savart ⁽¹⁾
1 invité permanent : M. Vincent Ravat (DG)

67% d'indépendants
6 réunions en 2021
100% d'assiduité

COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

5 membres

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

60% d'indépendants
5 réunions en 2021
96% d'assiduité

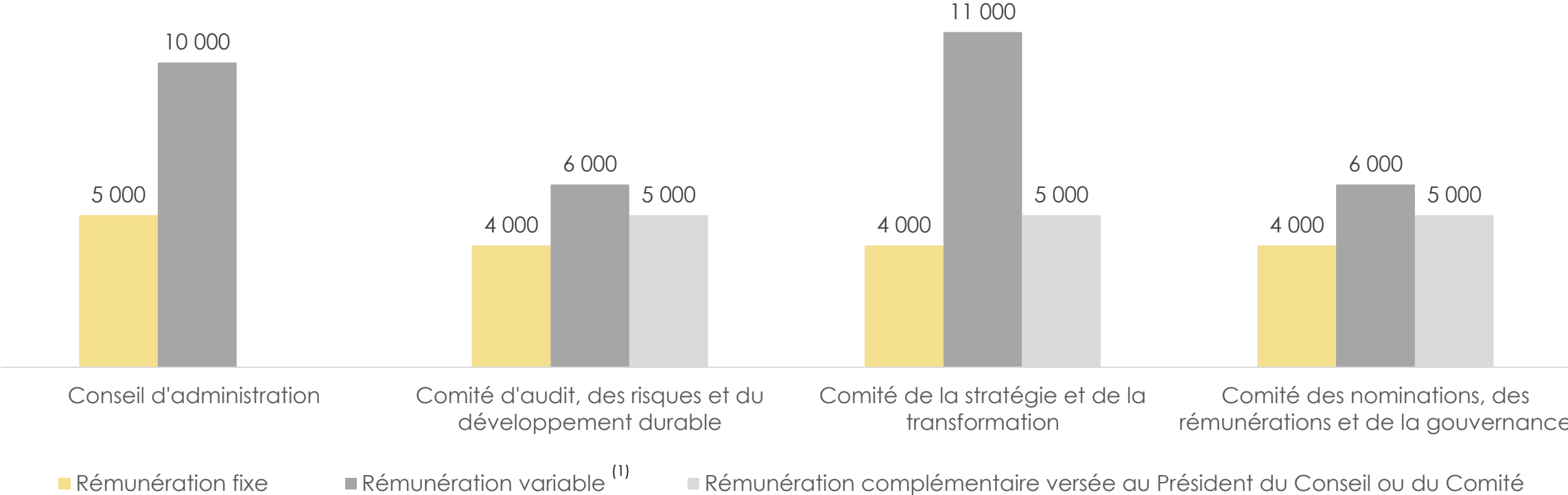
(1) Administrateur démissionnaire le 26 avril 2022

Rémunération des administrateurs ^(1/3)



Principes de la politique de rémunération 2021

Une part fixe & Une part variable en fonction de l'assiduité	Une enveloppe totale maximale de 325 000 € inchangée depuis 2016	Des montants mesurés et régulièrement analysés comparativement	Une possibilité de rémunérations exceptionnelles en cas de réunions extraordinaires Option non utilisée à ce jour
---	---	---	--



(1) Pour 100% d'assiduité

Rémunération des administrateurs ^(2/3)



Éléments versés au titre de l'exercice 2021

(en euros)	Conseil d'administration	Comités spécialisés			Total
		CST	CARDD	CNRG	
Stéphanie Bensimon	15 000	15 000	15 000	-	45 000
Victoire Boissier	15 000	-	10 000	10 000	35 000
Élisabeth Cunin	13 750	20 000	-	10 260	44 010
Dominique Dudan	13 750	15 000	-	14 740	43 490
Jacques Dumas	7 500	-	-	4 400	11 900
David Lubek	6 875	-	-	-	6 875
Pascale Roque	15 000	-	10 000	-	25 000
Michel Savart ⁽³⁾	7 500	7 500	5 000	-	20 000
Generali Vie / Bruno Servant puis Sébastien Pezet	15 000 ⁽¹⁾	0 ⁽²⁾	-	-	15 000
Éric Le Gentil, Président du Conseil	15 000	15 000	-	10 000	40 000
Total	124 375	72 500	40 000	49 400	286 275

(1) Generali Vie a fait évoluer sa politique de rémunération à compter de l'exercice 2018 et perçoit désormais directement sa rémunération en qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialis.

(2) M. Bruno Servant, représentant permanent de Generali Vie jusqu'au 22 avril 2021, et M. Sébastien Pezet, représentant permanent de Generali Vie depuis le 22 avril 2021, ont renoncé à la perception de leur rémunération en qualité de membre du Comité de la Stratégie et de la Transformation.

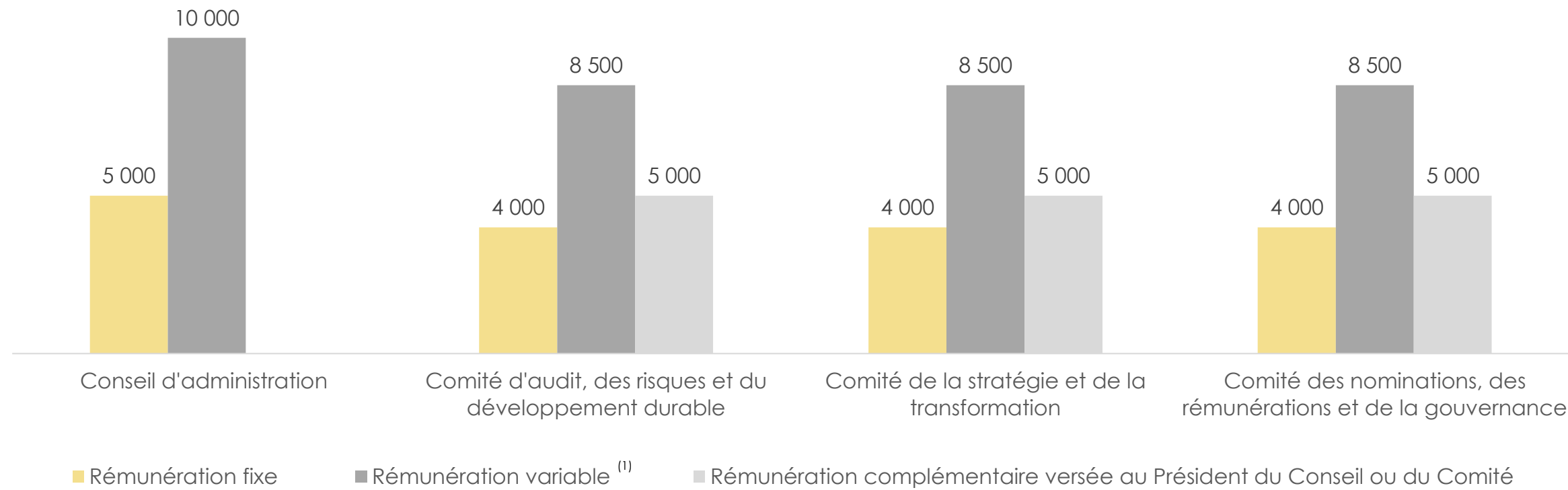
(3) Administrateur démissionnaire le 26 avril 2022

Rémunération des administrateurs ^(3/3)



Nouvelle politique proposée pour 2022

Une part fixe & Une part variable en fonction de l'assiduité	Augmentation proposée de l'enveloppe globale maximale de rémunération annuelle des administrateurs à 370 000 € (15^e résolution)	Des montants mesurés, rééquilibrés entre les différents comités et régulièrement analysés comparativement	Une possibilité de rémunérations exceptionnelles en cas de réunions extraordinaires Option non utilisée à ce jour
---	---	--	--



(1) Pour 100% d'assiduité

Rémunération du Président du Conseil d'administration



Politique de rémunération 2021 et nouvelle politique proposée

Au regard des missions confiées au Président en dehors des attributions générales prévues par la loi, qui sont les suivantes :

- › Relations avec les principaux actionnaires ainsi qu'avec les principaux partenaires financiers et/ou industriels
- › Participation à l'élaboration de la stratégie et suivi de sa mise en œuvre
- › Interface entre le Conseil d'administration et la Direction générale

Le Conseil d'administration avait proposé en 2021 la politique de rémunération suivante le concernant, acceptée par l'Assemblée générale du 22 avril 2021 :

- › Rémunération fixe annuelle : 225 000 euros
- › Rémunération en qualité d'administrateur : déterminée par la politique de rémunération des administrateurs en vigueur

	Montants attribués au titre de l'exercice 2021	Montants versés au cours de l'exercice 2021
Rémunération fixe	225 000 €	225 000 €
Rémunération en qualité d'administrateur	40 000 €	40 000 €
Total	265 000 €	265 000 €

PROPOSITION

Politique inchangée en 2022

(12^e résolution)

Étant précisé que:

- › Le Président ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou en titres, ni de retraite chapeau, ni de garantie chômage. Il bénéficie de la prévoyance et de la mutuelle en vigueur dans l'entreprise, soit un avantage en nature évalué à 3.760 € en 2021.
- › Il conserve le bénéfice des plans d'attribution gratuite d'actions qui lui ont été attribués en qualité de Président-Directeur général, sous réserve qu'il soit toujours mandataire social au terme de la période d'acquisition.

Rémunération des mandataires sociaux exécutifs



Principes de la politique de rémunération

Reconnaissance objective de la performance	Valorisation des dimensions extra-financières	Convergence des intérêts internes et externes
› Prépondérance de la part variable dans la rémunération totale des dirigeants › Prépondérance de critères quantifiables au sein de la part variable annuelle et long terme	› Présence de critères RSE dans la part variable annuelle › Présence d'un critère RSE quantifiable dans la part variable long terme	› Alignement des intérêts des dirigeants et des actionnaires : part variable long terme payée sous forme d'actions, soumises à des critères de performance, de présence et de détention › Équité interne : des écarts de rémunération entre dirigeants et salariés mesurés

RESPECT DU CODE AFEP-MEDEF

Exhaustivité - Équilibre entre les éléments de rémunération - Benchmark
Cohérence - Intelligibilité des règles - Mesure

Les modalités de détermination des éléments de rémunération sont arrêtées chaque année par le Conseil d'administration, après consultation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

Rémunération du Directeur général ^(1/2)



Éléments attribués au titre de l'exercice 2021 et versés au cours de l'exercice 2021

Rémunération fixe annuelle	Rémunération variable annuelle	Avantages de toutes natures	Rémunération variable long terme (attribution gratuite d'actions) ⁽³⁾
Attribuée et versée 360 000 €	Variable attribuée au titre de 2021 (à verser en 2022 sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale) 478 800 € Variable versée en 2021 au titre de 2020 252 000 €	Attribués au titre de 2021 et versés en 2021 35 065 € ⁽¹⁾	Plan venu à échéance en 2021 Le nombre d'actions gratuites du plan de 2018 définitivement attribuées en 2021 compte tenu des critères de performance s'élève à 0 (zéro) Plan 2021 La valeur des actions gratuites attribuées au titre du plan 2021, sous condition de présence et de performances, s'élève à 251 549 € ⁽²⁾ Ce plan viendra à échéance en 2024

- (1) Le Directeur général est affilié au régime de prévoyance et de mutuelle 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.
- (2) Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 22 avril 2021, le Conseil d'administration du 22 avril 2021 a décidé d'attribuer 46497 actions à M. Vincent Ravat, pouvant être portées à 59 516 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (22 avril 2024) des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance.
- (3) A titre d'information, il est rappelé que, conformément aux termes du dispositif de rémunération variable à long terme approuvé lors de l'assemblée générale du 25 avril 2019, le Conseil d'administration avait décidé, lors de sa réunion du même jour, d'attribuer au Directeur général un nombre maximum 31 994 actions intégralement soumises à une condition de présence (en qualité de mandataire social) à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance sur les exercices 2019 à 2021 (inclus). Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 février 2022, suivant l'avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, a constaté l'attribution définitive de 4 266 actions gratuites pour le Directeur général avec effet au 25 avril 2022 au titre de ce dispositif.

Rémunération du Directeur général ^(2/2)



Politique proposée au vote pour 2022

Rémunération fixe annuelle	Rémunération variable annuelle	Rémunération variable long terme (attribution gratuite d'actions)
V Proposition 430 000 € ⁽¹⁾	V Maintien du mécanisme de la rémunération variable annuelle › Objectifs quantifiables pondérés à 80% › Objectifs qualitatifs pondérés à 20% et centrés sur la RSE (10%) et sur la gestion des Ressources Humaines (10%) Maintien des enjeux cibles 70% de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs Plafond fixé à 140% en cas de surperformance	V Maintien des enjeux cibles 125% de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs plafonnée à 160% en cas de surperformance Période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence et de performance de l'entreprise › Performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR), par rapport aux valeurs d'un panel de sociétés comparables ⁽²⁾ pour 33,33% de la dotation initiale › Croissance du FFO, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33% de la dotation initiale › Réduction à 3 ans de l'intensité carbone du patrimoine Mercialis (scopes 1 et 2) pour 33,33% de la dotation initiale Obligation de conservation : 2 ans suite à acquisition définitive et conservation de 50% des actions jusqu'à la fin du mandat

(1) Cette proposition a été établie en faisant référence à deux études comparatives. D'une part, le classement Proxinvest des rémunérations des dirigeants des sociétés du SBF 120, sociétés dont la liste est publique, et, d'autre part, un panel d'une vingtaine de sociétés comparables à Mercialis établi par la société AON en janvier 2022 (Nexity, Altarea Cogedim, Prologis, Bouygues (LinkCity/Bouygues immobilier), Unibail, Icade, Pichet, Klépierre, Les Nouveaux Constructeurs (Bassac), Covivio, Compagnie des Alpes, Gecina, Carmila, Quartus, La Française, Société Foncière Lyonnaise, Peugeot Invest, Société de la Tour Eiffel). Ces études ont mis en évidence un niveau de rémunération fixe de M. Vincent Ravat significativement inférieur à celui constaté dans les autres sociétés du secteur pour des postes équivalents. Elle traduit également la prise de fonction réussie de M. Vincent Ravat au titre de son mandat de Directeur général, les performances de la Société sur la période récente ainsi que les conditions dans lesquelles celui-ci a géré la crise associée à l'épidémie de Covid.

(2) Panel de 12 sociétés : Atrium European Real Estate, Carmila, Citycon, Deutsche Euroshop, Eurocommercial properties, Hammerson, Immobiliare Grande Distribuzione, Klépierre, New River, Unibail-Rodamco-Westfield, Vastned Retail, Wereldhave.

Rémunération de la Directrice générale déléguée ^(1/2)



Éléments attribués au titre de l'exercice 2021 et versés au cours de l'exercice 2021

Rémunération fixe annuelle	Rémunération variable annuelle	Avantages de toutes natures	Rémunération variable long terme (attribution gratuite d'actions) ⁽⁴⁾
Attribuée et versée 265 000 € ⁽¹⁾	Variable attribuée au titre de 2021 (à verser en 2022 sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale) 265 994 € Variable versée en 2021 au titre de 2020 106 000 €	Attribués au titre de 2021 et versés en 2021 32 945 € ⁽²⁾	Plan venu à échéance en 2021 Aucune action n'est devenue disponible au cours de l'exercice 2021 au titre de son mandat social ni en sa qualité de salariée Plan 2021 La valeur des actions gratuites attribuées au titre du plan 2021, sous condition de présence et de performances, s'élève à 148 137 € ⁽³⁾ Ce plan viendra à échéance en 2024

- (1) Les montants présentés comprennent l'ensemble de la rémunération versée ou attribuée à Mme Elizabeth Blaise. Le vote de la présente Assemblée générale portera uniquement sur sa rémunération en qualité de mandataire social (i.e. de Directrice générale déléguée) qui représente 50% de ces montants.
- (2) La Directrice générale déléguée est affiliée au régime de prévoyance et de mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise.
- (3) Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 22 avril 2021, le Conseil d'administration du 22 avril 2021 a décidé d'attribuer 27 382 actions à Madame Blaise, pouvant être portées à 35 596 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (22 avril 2024) des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance.
- (4) À titre d'information, il est rappelé que, conformément aux termes du dispositif de rémunération variable à long terme approuvé lors de l'assemblée générale du 25 avril 2019, le Conseil d'administration avait décidé, lors de sa réunion du même jour, d'attribuer à la Directrice générale déléguée au titre de sa rémunération long terme, un nombre maximum de 13 627 actions intégralement soumises à une condition de présence (en qualité de mandataire social) à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance sur les exercices 2019 à 2021 (inclus). Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 février 2022, en suite du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, a constaté l'attribution définitive de 1 817 pour la Directrice générale déléguée avec effet au 25 avril 2022 au titre de ce dispositif.

Rémunération de la Directrice générale déléguée (2/2)



Politique proposée au vote pour 2022

Rémunération
fixe annuelle

V

Proposition

318 000 € ⁽¹⁾

Rémunération
variable annuelle

V

**Maintien du mécanisme de la
rémunération variable annuelle**

- › Objectifs quantifiables pondérés à **80%**
- › Objectifs qualitatifs pondérés à **20%** (10% liés à l'internalisation de fonctions antérieurement sous-traitées et 10% liés à la gestion des Ressources Humaines)

Maintien des enjeux cibles

55% de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs

Plafond fixé à 110% en cas de surperformance

Rémunération variable long terme
(attribution gratuite d'actions)

V

Maintien des enjeux cibles

100% de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs plafonnée à **130%** en cas de surperformance

Période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence et de performance de l'entreprise

- › **Performance relative de l'action Mercialys**, dividendes inclus (*Total Shareholder Return – TSR*), par rapport aux valeurs d'un panel de sociétés comparables⁽²⁾ pour **33,33%** de la dotation initiale
- › **Croissance du FFO**, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour **33,33%** de la dotation initiale
- › **Réduction à trois ans de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys (scopes 1 et 2)** pour **33,33%** de la dotation initiale

Obligation de conservation :
2 ans suivant l'acquisition définitive et conservation de 50% des actions jusqu'à la fin du mandat

(1) Cette proposition a été établie en faisant référence à deux études comparatives. D'une part, le classement Proxinvest des rémunérations des dirigeants des sociétés du SBF 120, sociétés dont la liste est publique, et, d'autre part, un panel d'une vingtaine de sociétés comparables à Mercialys établi par la société AON en janvier 2022 (Nexity, Altarea Cagedim, Prologis, Bouygues (LinkCity/Bouygues immobilier), Unibail, Icade, Pichet, Klépierre, Les Nouveaux Constructeurs (Bassac), Covivio, Compagnie des Alpes, Gecina, Carmila, Quartus, La Française, Société Foncière Lyonnaise, Peugeot Invest, Société de la Tour Eiffel). Ces études ont mis en évidence un niveau de rémunération fixe de Mme Elizabeth Blaise significativement inférieur à celui constaté dans les autres sociétés du secteur pour des postes équivalents. Elle traduit également la prise de fonction réussie de Mme Elizabeth Blaise au titre de son mandat de Directrice générale déléguée, et plus particulièrement la mise en œuvre réussie des premières étapes d'internalisation des fonctions support, la qualité de la démarche RSE développée par la société et les récompenses obtenues en matière de transparence financière.

(2) Panel de 12 sociétés : Atrium European Real Estate, Carmila, Citycon, Deutsche Euroshop, Eurocommercial Properties, Hammerson, Immobiliare Grande Distribuzione, Klépierre, New River, Unibail-Rodamco-Westfield, Vastned Retail, Wereldhave.

Des ratios d'équité reflétant des niveaux de rémunération très mesurés



Historique des ratios d'équité moyens et médians

MULTIPLES DE RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX DIRIGEANTS PAR RAPPORT AUX SALARIÉS

Ratios moyens	2017	2018	2019	2020	2021	Ratio moyen 2021 du SBF 120
Président			16,3 ⁽¹⁾	4,3	4,1	-
Président – Directeur général	19,6	16,8	-	-	-	65
Directeur général	-	-	11,1	12,6	9,2	-
Directeur(trice) général(e) délégué(e)	9,5	7,5	6,7	7,0	5,9	-

Ratios médians	2017	2018	2019	2020	2021	Ratio médian 2021 du SBF 120
Président	-	-	18,7 ⁽¹⁾	5,1	4,6	-
Président – Directeur général	23,9	18,6	-	-	-	41
Directeur général	-	-	12,7	15,2	10,3	-
Directeur(trice) général(e) délégué(e)	11,6	8,3	7,7	8,5	6,6	-

(1) Mercialis a procédé en février 2019 à la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général de la Société. M. Éric Le Gentil, préalablement Président-Directeur général a été nommé Président du Conseil d'administration, et M. Vincent Ravat préalablement Directeur général délégué a été nommé Directeur général. Le ratio d'équité 2019 du Président du Conseil d'administration intègre la rémunération variable annuelle au titre de son mandat de Président-Directeur général en 2018. Conformément à la réglementation en vigueur, cette rémunération variable lui a été versée suite à son approbation ex post par l'Assemblée générale du 25 avril 2019.



Rapports des Commissaires aux comptes

MERCIALYS

Comptes consolidés

› **Opinion sur les comptes**

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

› **Observation**

- ▼ Observation sur le changement de méthode comptable concernant l'application de la décision de l'IFRS IC relative à la norme IAS 19.

› **Justification des appréciations (Point clé de l'audit)**

- ▼ Évaluation des immeubles de placement.

› **Vérifications spécifiques**

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

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 (Points clés de l'audit)

- ▼ Évaluation des immobilisations corporelles.
- ▼ Évaluation des titres de participation.

› Vérifications spécifiques

- ▼ Absence d'observation sur les informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires.
- ▼ Attestation de l'exactitude et de la sincérité des informations relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux.
- ▼ Absence d'observation sur les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange.

Conventions et engagements réglementés

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

- ▼ Avec Casino Guichard-Perrachon et avec l'Immobilière Groupe Casino : Contrats de licence de marques.

› Conventions déjà approuvées sans exécution au cours de l'exercice

- ▼ Avec Casino Finance : convention d'avance en compte courant résiliée par Mercialis avec effet au 3 février 2022. Commission de non-utilisation de 554 K€ payée en 2021.

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction de capital (résolution n° 21)

› Contexte

- ▼ Délégation de pouvoir pour une durée de 18 mois pour annuler les actions achetées, dans la limite de 10% du capital par période 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.

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 n° 22 à 25

› 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° 22), pas d'avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission (Résolutions n° 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° 22 et 24).
- ▼ Établissement d'un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations.

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 (résolution n° 26)

› 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 capital social 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.
- ▼ Établissement d'un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation.



Questions de l'Assemblée

MERCIALYS



Votes sur les résolutions

Bénédicte Maréchal
Secrétaire du Bureau

MERCIALYS

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 1

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 2

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 3

Affectation du résultat de l'exercice - Fixation du dividende

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 4

Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Éric Le Gentil

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 5

Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Stéphanie Bensimon

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 6

Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Élisabeth Cunin

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 7

Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Pascale Roque



RÉSOLUTION 8

Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2021 ou attribuée au titre du même exercice



RÉSOLUTION 9

Approbation des rémunérations totales et des avantages, de toute nature, versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration



RÉSOLUTION 10

Approbation des rémunérations totales et des avantages, de toute nature, versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre du même exercice au Directeur général



RÉSOLUTION 11

Approbation des rémunérations totales et des avantages, de toute nature, versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre du même exercice à la Directrice générale déléguée

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 12

Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 13

Approbation de la politique de rémunération du Directeur général

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 14

Approbation de la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 15

Approbation de la politique de rémunération des administrateurs



RÉSOLUTION 16

Approbation du Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées par les articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce



RÉSOLUTION 17

Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet Ernst & Young et Autres et constatation de la cessation du mandat de commissaire aux comptes suppléant du cabinet Auditex



RÉSOLUTION 18

Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet KPMG S.A. et constatation de la cessation du mandat de commissaire aux comptes suppléant du cabinet Salustro Reydel

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 19

Avis sur l'ambition de la Société en matière de lutte contre le changement climatique

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 20

Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions



RÉSOLUTION 21

Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre



RÉSOLUTION 22

Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, par des offres s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre conformément aux termes de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier



RÉSOLUTION 23

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



RÉSOLUTION 24

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



RÉSOLUTION 25

Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration



RÉSOLUTION 26

Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital ou de céder des actions détenues en propre, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en faveur d'adhérents à un plan d'épargne d'entreprise

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 27

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités



Assemblée générale 2022

28 avril 2022

MERCIALYS