



Assemblée générale 2021

22 avril 2021

MERCIALYS

Déroulement

- › Constitution du bureau
- › Constatation du quorum
- › Présentation de l'ordre du jour
- › Présentation des résultats 2020 et de l'activité du 1^{er} trimestre 2021
- › Point sur la gouvernance
- › Point sur les rémunérations
- › Lecture des rapports des Commissaires aux comptes
- › Mise à disposition des réponses aux questions écrites de l'Assemblée générale
- › Votes sur les résolutions
- › Clôture





Bureau et quorum

Éric Le Gentil

Président du Conseil d'administration

MERCIALYS

Quorum : 67,64 %

**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 22 avril 2021**

Bureau

- › M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration,
Président du Bureau
- › La société La Forézienne de Participations, représentée par
M. Nicolas Deniau, scrutateur
- › La société Generali Vie, représentée par M. Sébastien Pezet, scrutateur
- › M. Patrice Arpal, Secrétaire du Bureau



Ordre du jour simplifié

Éric Le Gentil

Président du Conseil d'administration

MERCIALYS

Ordre du jour simplifié

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



Résolutions	Objets des résolutions
N° 1	Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020
N° 2	Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020
N° 3	Affectation du résultat de l'exercice - Fixation du dividende - Option pour le paiement du dividende en actions
N° 4	Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I (anciennement article L. 225-37-3, I) du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2020 ou attribuée au titre du même exercice
N° 5 à 7	Approbation des rémunérations totales et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et à la Directrice générale déléguée
N° 8 à 10	Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée
N° 11	Approbation de la politique de rémunération des administrateurs
N° 12	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° 13 à 16	Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Victoire Boissier, de Mme Dominique Dudan, de la société La Forézienne de Participations et de la société Generali Vie
N° 17	Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions

Résolutions	Objets des résolutions
N° 18	Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre
N° 19	Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société ou d'actions de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec maintien du droit préférentiel de souscription
N° 20	Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société ou d'actions de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public, à l'exception de celles s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société avec délai de priorité facultatif
N° 21	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 une offre au public 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° 22	Autorisation conférée au Conseil d'administration, en cas d'émissions sans droit préférentiel de souscription par offre au public ou par voie d'offre 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, pour fixer le prix d'émission selon les modalités déterminées par l'Assemblée générale

Ordre du jour simplifié



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolutions	Objets des résolutions
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'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise
N° 25	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° 26	Délégation de pouvoirs conférée au Conseil d'administration, dans la limite de 10 % du capital de la Société, à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital
N° 27	Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration
N° 28	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
N° 29	Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux exécutifs de la Société et des sociétés qui lui sont liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription
N° 30 à 32	Modifications statutaires
N° 33	Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités



Activité 2020 et stratégie

Vincent Ravat

Directeur général

Élizabeth Blaise

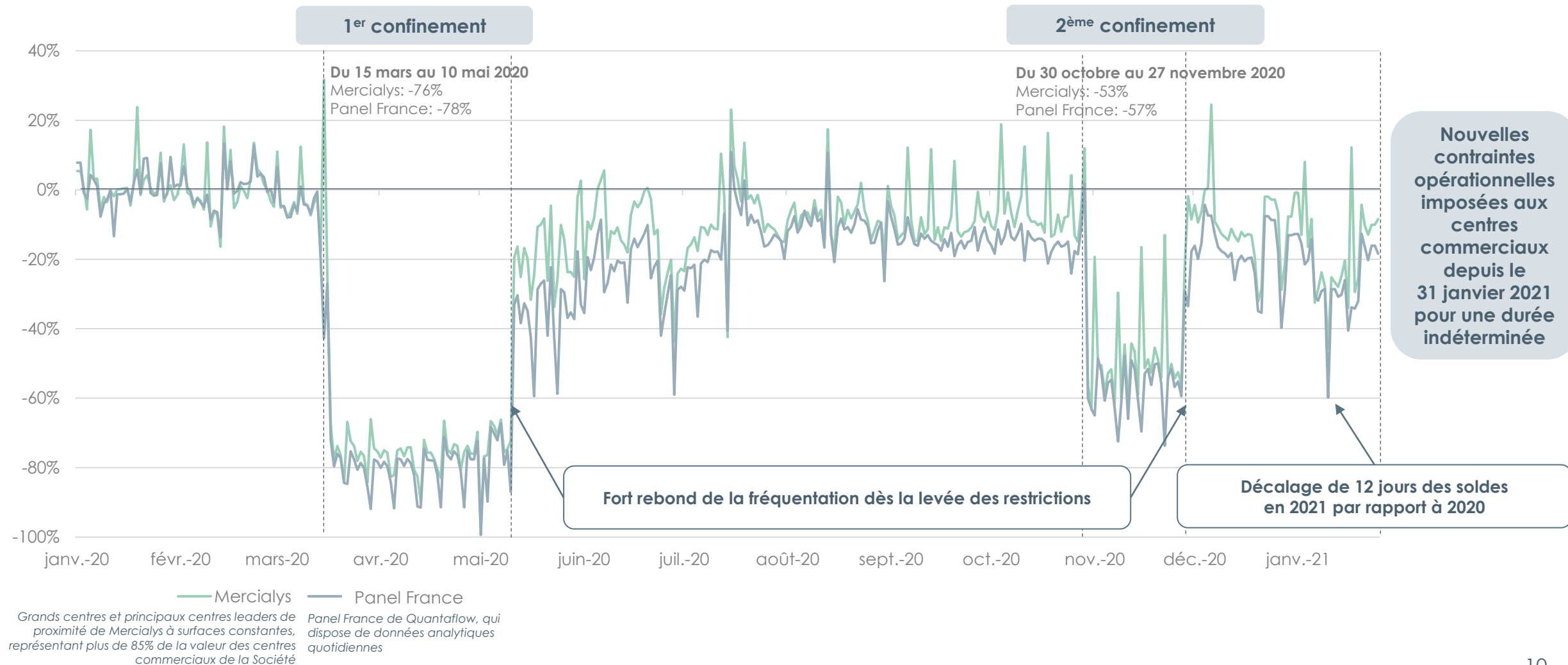
Directrice générale déléguée

MERCIALYS

Un contexte fortement adverse depuis mars 2020, avec cependant des signaux positifs pendant les périodes d'ouverture des centres commerciaux



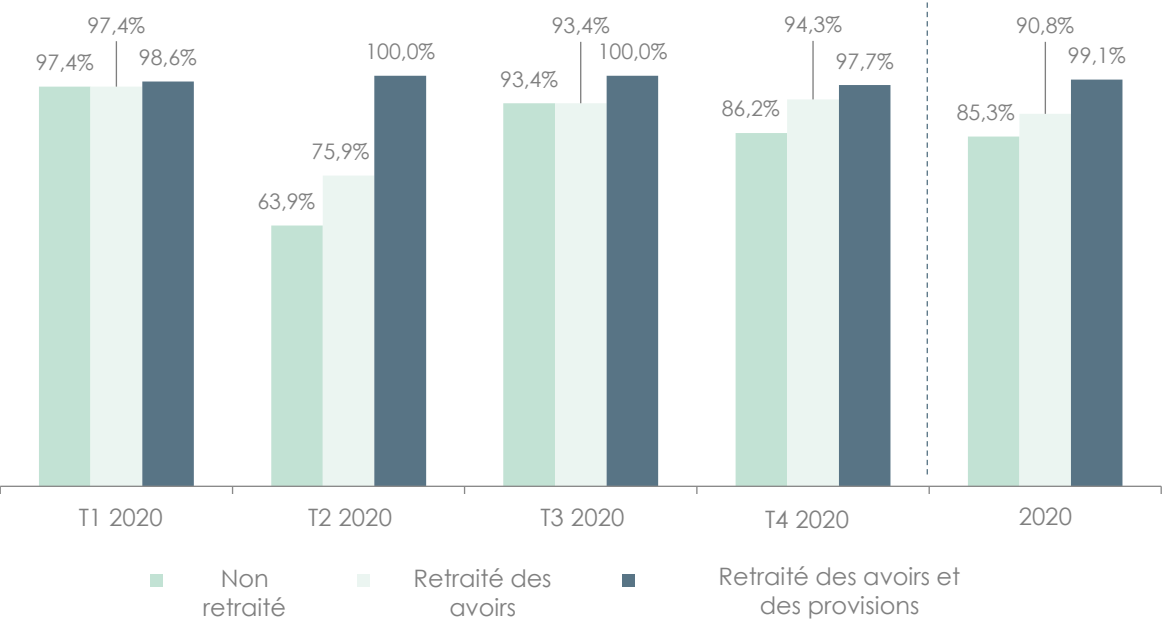
Fréquentation annuelle 2020 : -21,3% vs. 2019, +685pb vs. l'indice national du CNCC



Un taux de recouvrement des loyers et charges correct, y compris avant prise en compte des avoirs accordés aux enseignes et des provisions visant à limiter le risque résiduel



Taux de recouvrement au 31 décembre 2020



Impayés résiduels au 31 décembre 2020

En millions d'euros	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Non retraité	1,5	20,2	3,8	8,2
Retraité des avoirs	1,5	11,3	3,8	3,0
Retraité des avoirs et des provisions	0,8	0,0	0,0	1,2

Taux de recouvrement calculés sur la base des loyers et charges hors taxes facturés par Mercialys:

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

Des enveloppes d'aides pour un montant maximum de 19,8 M€ au titre des 2 confinements de 2020



1^{er} confinement

- › **Un maximum de 13,5 M€** pour les enseignes contraintes de fermer (soit ~60% de la base locative)
- › Des négociations concernant plus de **1 400 baux** sur les 2 138 constituant le portefeuille
- › **Une bonne avancée des négociations**, leur formalisation juridique se poursuivant
- › **Différents accords trouvés**, ayant permis l'extension de la période ferme de l'ensemble du portefeuille de baux à fin 2020 de 6,7 mois en moyenne

2^{ème} confinement

- › **Des mesures de soutien des enseignes mises en place** conformément aux recommandations du Gouvernement français
- › **Une gratuité partielle des loyers du 4^{ème} trimestre pour les locataires** ayant été contraints de fermer
- › Mercalys peut bénéficier du mécanisme de crédit d'impôt en contrepartie des abandons de loyers consentis pendant le 2^{ème} confinement **à condition que les locataires lui fournissent les documents exigés par l'État**
- › 6,3 M€ d'abandons de loyers **hors mesures de soutien aux enseignes de restauration assise**, dont les conditions de réouverture n'étaient pas connues à fin décembre 2020
- › 0,5 M€ de provisions reconnues à ce titre à fin décembre 2020, correspondant aux **arriérés de loyers pour le mois de novembre de ces enseignes**
- › **Un crédit d'impôt au mécanisme complexe**, du fait notamment:
 - ▼ de limites aux mesures de soutien en fonction de la taille des locataires
 - ▼ de limites aux mesures de soutien en fonction de l'existence ou non de précédents juridiques en 2019

Détermination des provisions exceptionnelles dotées à fin décembre 2020



En millions d'euros	31 décembre 2020
Loyers et charges hors taxes non recouvrés (sans allègements de loyers ni provisions) ⁽¹⁾	24,0
2 ^{ème} trimestre	20,2
3 ^{ème} trimestre	3,8
Avoirs émis et à émettre à fin décembre 2020 au titre du 1^{er} confinement – 2^{ème} trimestre	-9,4
Avoirs émis et à émettre sans contreparties ⁽²⁾	-3,0
Avoirs émis et à émettre avec contreparties	-6,4
Provisions pour créances douteuses usuelles – 2^{ème} et 3^{ème} trimestres	-2,5
Autres effets ⁽³⁾ – 2^{ème} et 3^{ème} trimestres	1,1
Provisions exceptionnelles pour impayés au titre du 1^{er} confinement – 2^{ème} et 3^{ème} trimestres	13,2

(1) dont -0,4 M€ relatifs à des soldes créditeurs

(2) dont -0,6 M€ d'avoirs à émettre non relatifs à des impayés

(3) dont +0,4 M€ de soldes créditeurs et +0,6 M€ d'avoirs à émettre non relatifs à des impayés

Un impact total de la crise sanitaire en 2020 de 29,4 M€, soit l'équivalent de 1,5 mois de quittance de loyers et charges hors taxes



Impacts	Période associée	Poste du compte de résultat	Montant avant étalement éventuel (en M€)	Traitement en compte de résultat au 31 décembre 2020
Négociations finalisées	1 ^{er} confinement	Loyers facturés	9,4	4,1
Négociations finalisées associées à la documentation à recevoir des locataires	2 ^{ème} confinement	Loyers facturés	6,3	6,3
Sous-total			15,7	10,4
Impayés relatifs aux 2 ^{ème} et 3 ^{ème} trimestre	1 ^{er} confinement	Provisions pour créances douteuses	13,2	13,2
Impayés du mois de novembre relatifs aux enseignes de restauration assise	2 ^{ème} confinement	Provisions pour créances douteuses	0,5	0,5
Sous-total			13,7	13,7
Crédit d'impôt	2 ^{ème} confinement	Impôts et taxes	Impact positif non déterminé à date, bénéficiera aux exercices futurs	Impact positif non déterminé à date, bénéficiera aux exercices futurs
TOTAL			29,4	24,1

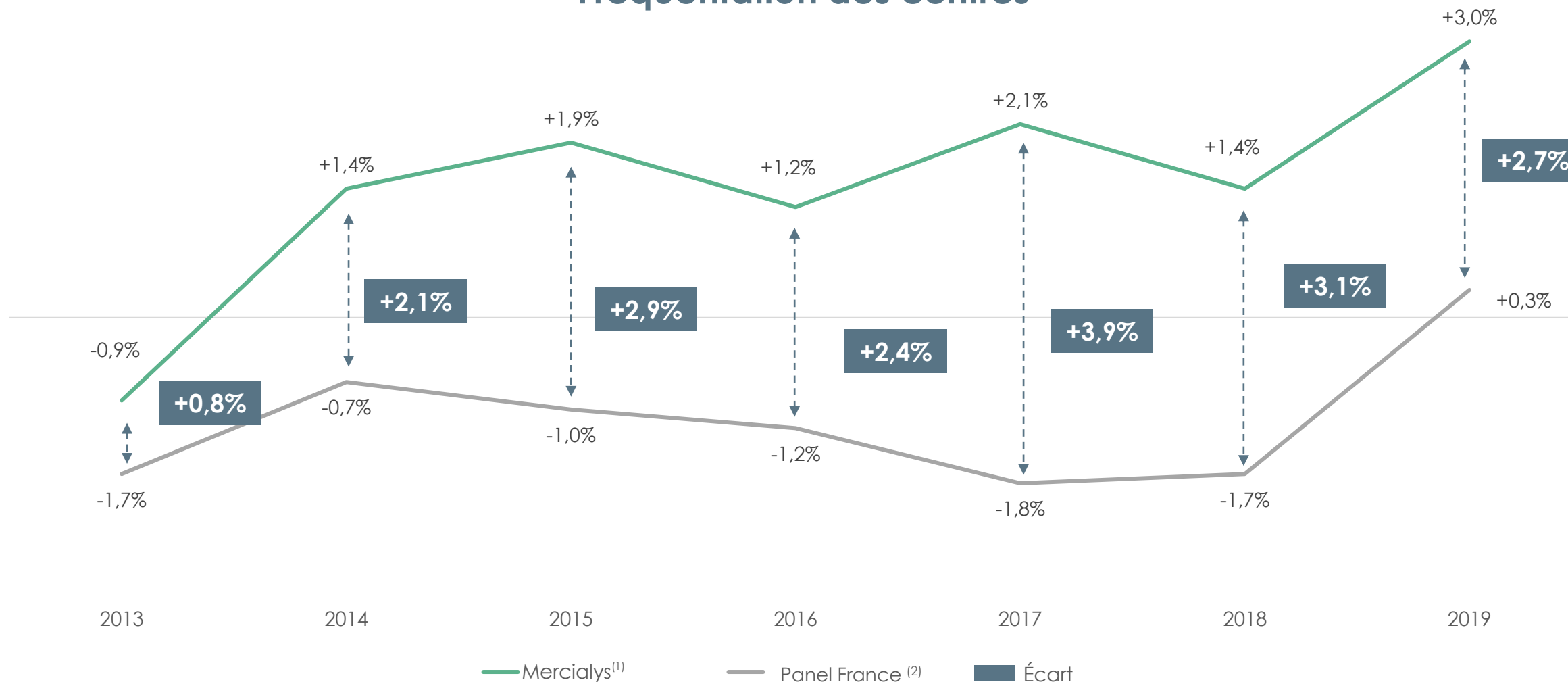
Le **solde de 5,3 M€** sera reconnu de façon étalée sur les prochains exercices selon la séquence suivante :

- › 1,5 M€ en 2021
- › 1,3 M€ en 2023
- › 0,3 M€ en 2025
- › 1,4 M€ en 2022
- › 0,6 M€ en 2024
- › 0,1 M€ en 2026

Un modèle résilient au travers des cycles et surperformant le secteur des centres commerciaux en France



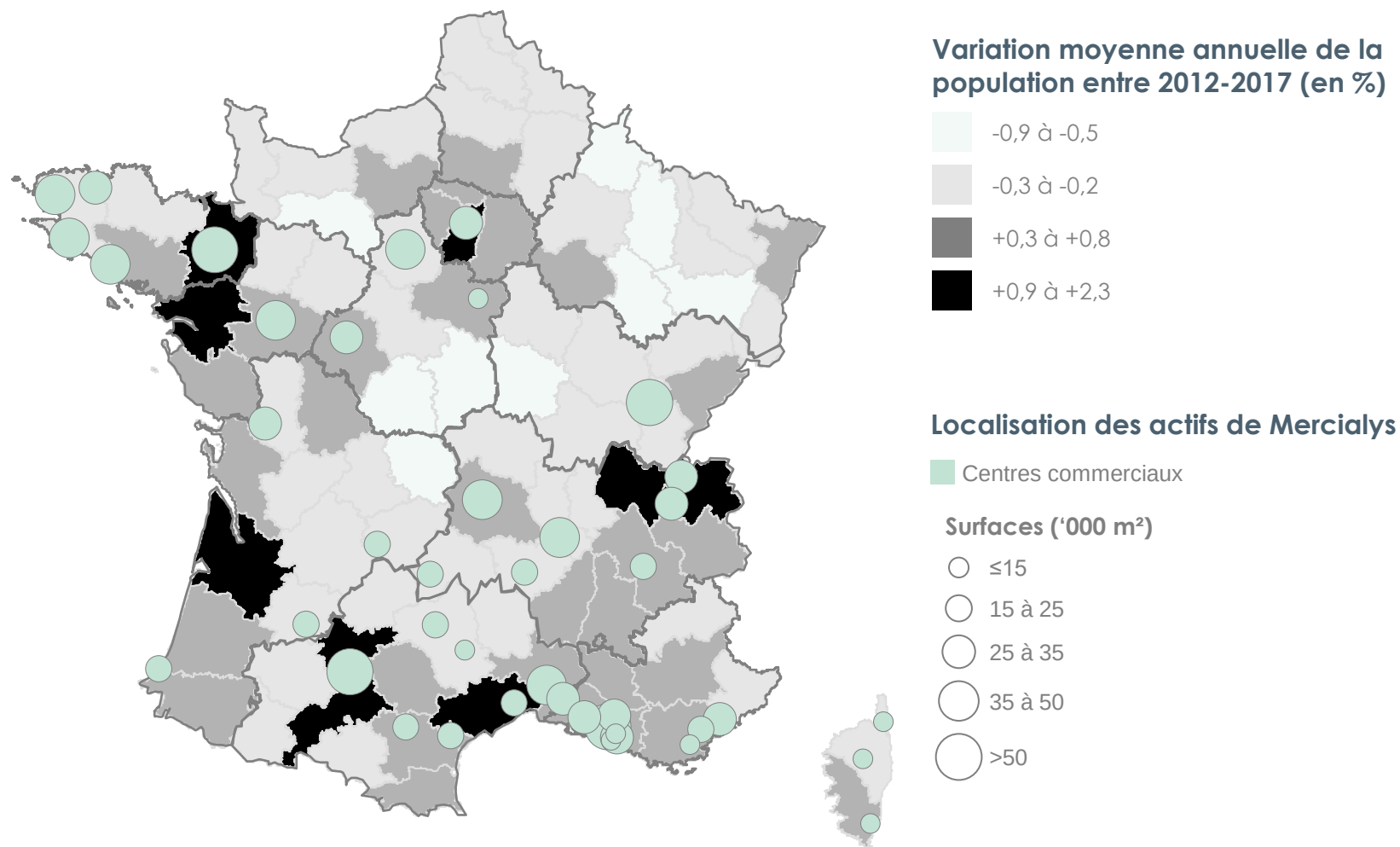
Fréquentation des centres



(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) Indice CNCC tous centres, périmètre comparable

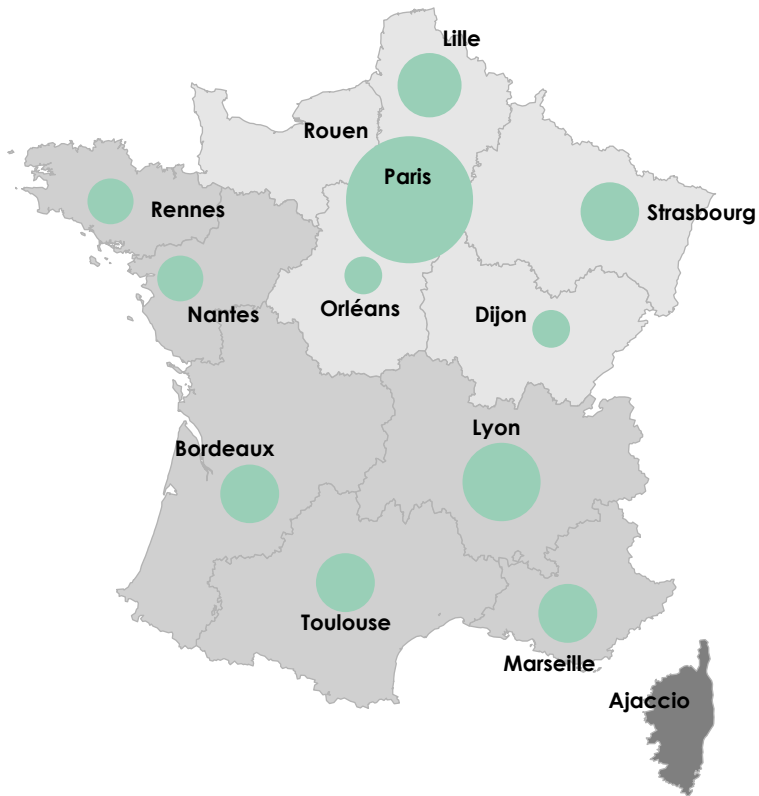
La majorité des sites de Mercialys sont situés dans des zones où la croissance démographique est supérieure à la moyenne nationale



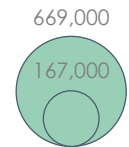
La majorité des centres commerciaux de Mercialys est localisée dans les **zones péri-urbaines** de villes moyennes

Les actifs de l'entreprise sont situés dans des zones bénéficiant de **niveaux de vie** parmi les plus élevés de leurs régions

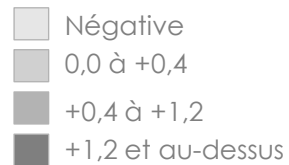
Des régions très attractives, présentant une moindre densité de centres commerciaux



Produit intérieur brut (M€) - 2015

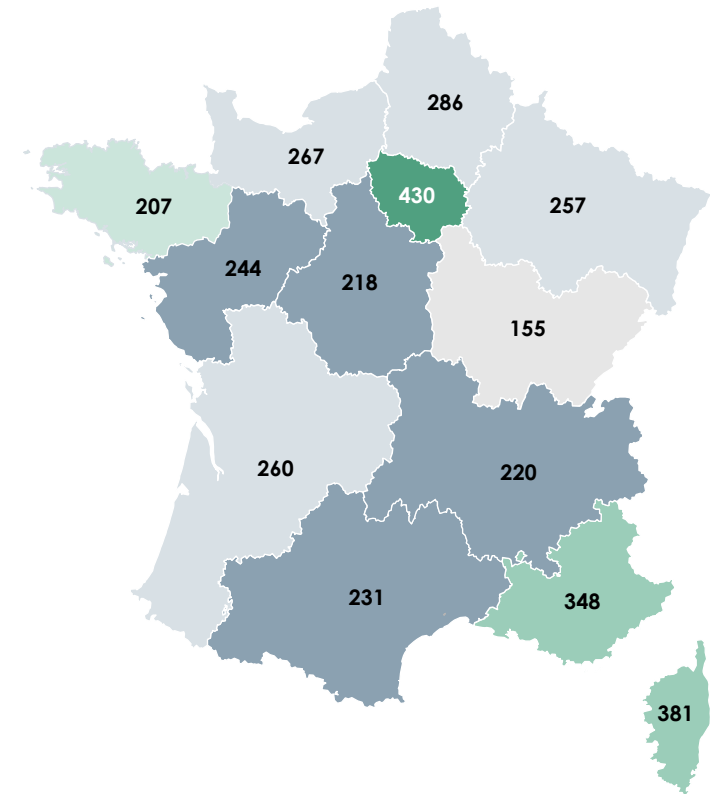


Évolution moyenne de la population (%) - 2012 à 2017



Densité de centres commerciaux par région en France

Nombre de m² de surface GLA de centres commerciaux pour 1 000 habitants

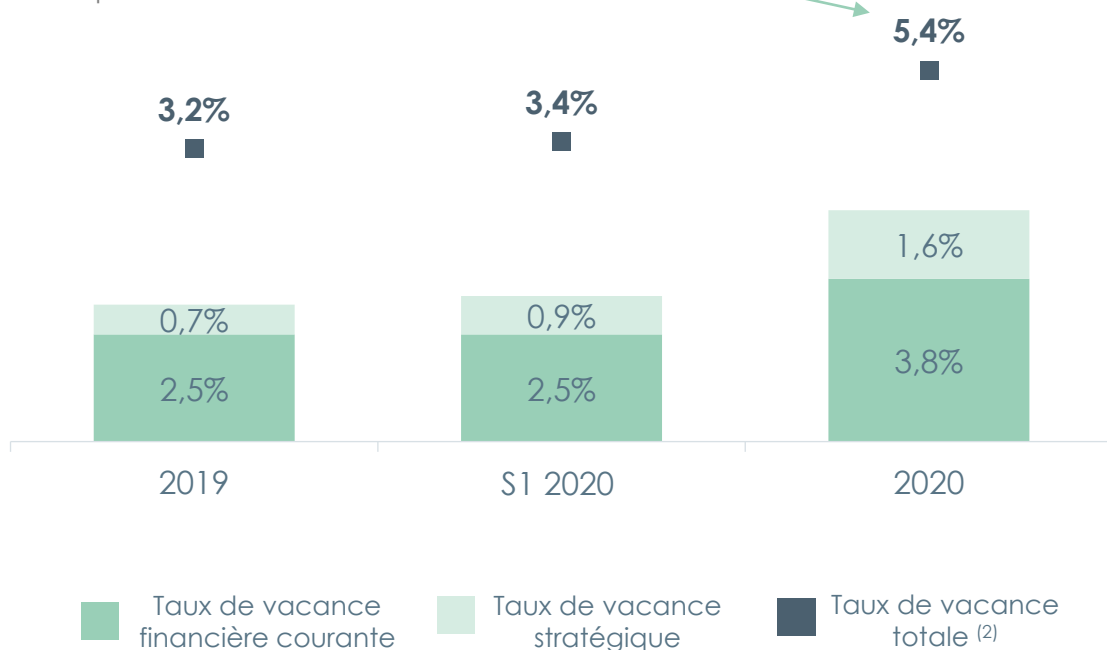


Une dynamique de recommercialisation encourageante, qui permettra d'atténuer le niveau de vacance



Évolution du taux de vacance ⁽¹⁾

L'impact des rotations d'actifs en 2020 pèse pour +97pb dans le taux de vacance totale



(1) Les taux de vacance de Mercialis 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)

Pas d'augmentation significative du nombre de congés d'enseignes reçus

41
à fin décembre 2019

VS.

57
à fin décembre 2020

Exposition limitée aux enseignes en difficulté ou rationalisant leur réseau de magasins physiques

9 magasins fermés en 2020 par 4 enseignes
0,9 M€ d'impact sur la base de revenus locatifs

6 enseignes pouvant rationaliser leur maillage territorial in 2021

Bonne résilience des niveaux de loyers, consolidant la valeur du portefeuille

71 recommercialisations en 2020, hors négociations liées à la crise sanitaire

+5% de réversion en moyenne

7 tendances qui caractérisent l'évolution des habitudes des consommateurs, Mercialys continuant à adapter l'usage de ses actifs afin d'y répondre

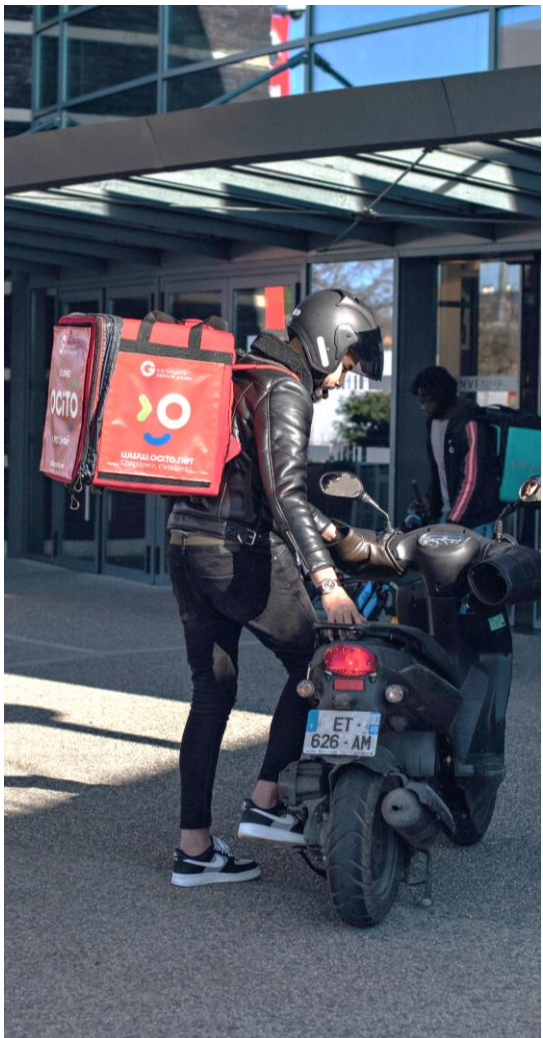


	Confort	Les consommateurs recherchent plus de confort dans leur parcours d'achat (accessibilité en voiture, parkings, conception des centres, etc.)  Des parkings extérieurs, à quelques minutes de tous les magasins du centre, et des centres de plain-pied, permettant des visites courtes et efficaces
	Économie circulaire	Une prise de conscience écologique à l'origine d'un changement des habitudes de certains consommateurs , qui veulent consommer moins , de façon plus responsable , en limitant la production de déchets  Un commerce centré sur le besoin du quotidien, avec des démarches RSE au niveau des centres, telles que le traitement des déchets, et un fort ancrage dans la vie locale (accueil d'associations, forums-emploi, etc.)
	Santé et bien-être	L'intérêt croissant des consommateurs pour leur santé et bien-être engendre des changements dans l'allocation de leur budget  Des mix marchands adaptés : alimentaire, santé/beauté, services (coiffeurs, manucures, pharmacies, etc.)
	Expérience d'achat omnicanale	Des consommateurs à la recherche d'une expérience d'achat omnicanale  Développement accéléré de la plateforme logistique propriétaire Ocitô, qui ajoute à l'expérience en magasin la possibilité d'acheter en ligne les produits des enseignes locales
	Achats locaux	Des consommateurs qui privilégient désormais les acteurs locaux (ex. popularité croissante du fabriqué en France) et veulent bénéficier d'une gamme plus large de produits organiques  Mercialys gère efficacement son exposition aux commerçants locaux indépendants et l'adaptation de son offre alimentaire
	Parcours clients personnalisés	Des consommateurs à la recherche de conseils personnalisés et désireux de pouvoir suivre et valoriser leur historique d'achats , au travers de programmes de fidélité dédiés  Un programme de fidélité évolutif (passage d'un programme online à un « wallet »), permettant des contacts directs, réguliers et efficaces avec une base importante de consommateurs de la zone de chalandise, et alimentant le potentiel de pénétration du service Ocitô
	Simplicité des choix	Des consommateurs à la recherche d'une gamme à la fois large et sélective de produits au service de leur expérience d'achat . Une attente que ces produits soient présentés plus clairement afin de faciliter leur adoption et la planification des achats  Des mix marchands adaptés à des centres « à taille humaine », avec un nombre limité de magasins sur chaque segment, spécialisés, avec un positionnement prix adapté, et des enseignes capables de renouveler leur concept dans un contexte global de moindre fidélité des consommateurs

Ocitô, un service intégré de logistique des premier et dernier kilomètres, catalyseur d'un commerce unifié multi-local



Les mesures sanitaires de 2020 ont permis de légitimer le service et d'accélérer son adoption



Ocitô constitue une réponse à 3 défis

1

Aider les enseignes dans leur transformation digitale

2

Offrir aux client finaux une expérience d'achat omnicanale fluide

3

Apporter une solution à la problématique de la logistique du dernier kilomètre

26

Centres commerciaux équipés

200

Enseignes intégrées à ocito.net

+20%

Croissance hebdomadaire moyenne de septembre 2020 à janvier 2021 du volume d'affaires généré sur ocito.net

1,2 M€

Investissements depuis 2019

Consolider l'attrait des sites en démultipliant leurs usages



Un service d'ores et déjà disponible de coworking, adapté aux spécificités de la demande locale, et de nombreux autres sites en développement



60

Postes de travail sur les
sites d'Angers et Grenoble

90%

Taux d'occupation moyen des
bureaux fermés

< 500 K€

Investissement par site

> 13 000 m²

Additionnels en cours d'étude
sur 16 sites

Une stratégie et des investissements durables et responsables

2020, échéance de la stratégie RSE Mery'21



Une stratégie en 10 chantiers

Énergie et GES 	Adaptabilité et résilience des actifs 
Économie circulaire 	Biodiversité 
Accessibilité et connectivité 	Bien-être, santé et sécurité des clients 
Vie citoyenne et dév. économique local 	Chaîne de valeur responsable 
Talents et diversité 	Organisation et qualité de vie au travail 

Aux résultats prouvés

Lutte contre le changement climatique

-19% de consommations énergétiques/m² vs. 2015

77% d'actifs certifiés BREEAM In-Use dont 95% à un niveau Excellent ou Outstanding

1^{ère} foncière commerciale française à faire valider scientifiquement sa trajectoire 2° par la SBTi ⁽¹⁾

Relations et dialogue parties prenantes

93% des centres ont accueilli au moins une association en 2020

4 nouveaux partenariats nationaux noués en faveur du développement territorial

174 investisseurs sollicités dans le cadre de la consultation ISR

Egalité femmes-hommes

Conseil d'administration et Comité managérial **paritaires**

57% de femmes dans les effectifs

Index égalité professionnelle 2020 : 96/100

(1) L'initiative Science Based Target (SBTi) est une organisation à but non lucratif qui évalue, sur la base de critères établis par des experts scientifiques, l'adéquation entre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre fixés par les entreprises et les recommandations du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'évolution du Climat (GIEC), afin de garantir que ces objectifs limitent bien la hausse des températures mondiales à 2°C d'ici 2050 par rapport à 1990

Mercialys renouvelle son ambition à travers 4 engagements prioritaires et 12 objectifs à horizon 2030

Déterminés suite à une large consultation interne et externe



RESPONSABILISONS
NOS PERSPECTIVES

+900 parties prenantes
consultées dans le cadre
de la réalisation de la
matrice de matérialité

*Acteurs de la finance, enseignes,
associations, fournisseurs, experts,
acteurs économiques, pouvoirs
publics, partenaires, collaborateurs
et visiteurs*

Employeur impliqué

- › Maintien des **meilleures pratiques** en matière d'égalité, d'inclusion et d'éthique
- › Développement de l'**engagement** et de la **satisfaction** des collaborateurs

Promoteur d'un commerce plus responsable

- › **100%** des actifs stratégiques certifiés
- › **100%** des centres proposant une offre de commerces et de services responsables
- › **100%** des locataires associés à notre pacte « bailleur/enseigne responsables »

Partenaire du développement des territoires

- › **100%** des centres engagés dans le dynamisme territorial
- › **100%** des centres disposant d'espaces multifonctionnels
 - › **100%** des achats « locaux » et responsables
- › Promotion et soutien aux formes de mobilité alternatives aux véhicules thermiques individuels

Acteur d'un futur neutre en carbone

- › Zéro émission nette
- › **100%** des déchets valorisés
- › Zéro produit phytosanitaire

Exemples d'opérations RSE menées en 2020 et 2021



Le Port, Île de la Réunion

Boutique école « SKOLA »
en faveur des jeunes
éloignés de l'emploi



Opération Ocitô Reforest'Action

**1 COMMANDE PASSÉE
SUR OCITO.NET
= 1 ARBRE PLANTÉ.**

Avec Reforest'Action
du 10 mars au 10 avril.



Saint-Étienne Monthieu

Opération vide-dressing



Communication recyclage

» Actualité

18 mars
Journée du recyclage



Le Port, Île de la Réunion

Accueil de femmes victimes de violences conjugales



Collecte Restos du Cœur



**LES RESTOS
DU CŒUR**

Faites un don
les 5, 6 et 7 mars

Collecte réalisée dans le respect
des gestes barrières



Opération 1 lettre 1 sourire



**LA GALERIE
SOUTIENT**

1 LETTRE 1 SOURIRE
**Envoyez des lettres
aux personnes isolées**
1lettre1sourire.org



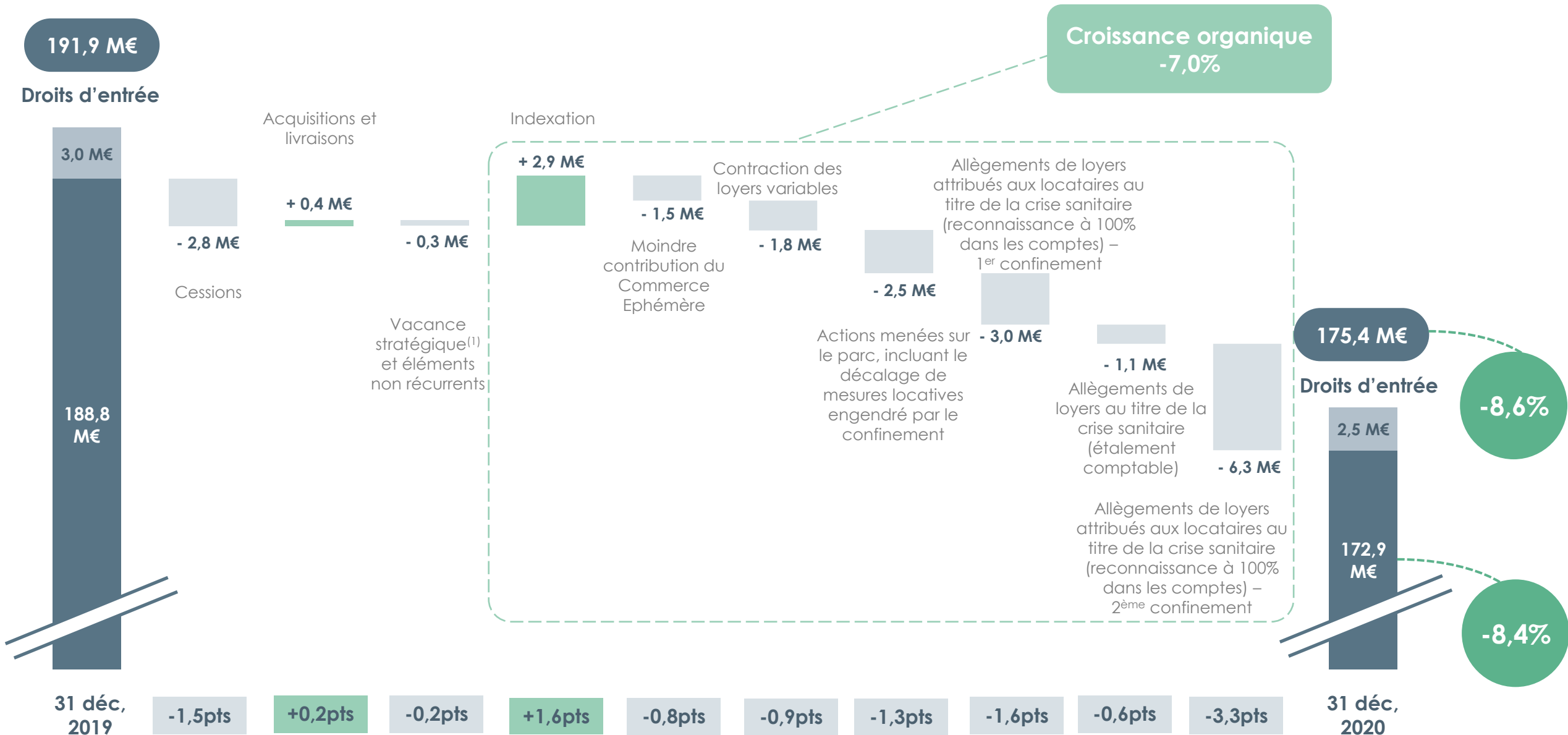
Résultats 2020 et actualité du 1^{er} trimestre 2021

Vincent Ravat
Directeur général

Élizabeth Blaise
Directrice générale déléguée

MERCIALYS

Des revenus locatifs en baisse de -8,6% du fait de la crise sanitaire



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

Un FFO en baisse de -23,1%



124,2 M€

- 16,4 M€

Incluant l'impact comptable de 10,4 M€ lié aux avoirs de loyers consentis aux locataires

- 15,4 M€

Incluant les 13,7 M€ de provisions pour créances douteuses au titre du T2 et du T3 2020

0,0 M€

Gestion rigoureuse de la structure de coûts

- 2,2 M€

Impact du remboursement de l'obligation à maturité mars 2019 en base annuelle, du remboursement partiel de l'obligation à maturité mars 2023 et de la nouvelle émission obligataire à maturité juillet 2027

+ 5,1 M€

Impact de la base de comparaison 2019 sur les provisions et autres charges

+ 1,3 M€

Aucun crédit d'impôt reconnu au titre des allègements partiels de loyers consentis par Mercialis à ses locataires au titre du T4 2020

En attente de la documentation permettant à Mercialis de bénéficier de ce mécanisme de compensation partielle

- 0,9 M€

Impact de la crise sanitaire et de la rotation d'actifs sur les entreprises associées et coentreprises

95,5 M€

Marge EBITDA de 74,8%

FFO au
31 déc. 2019

Variation des
revenus
locatifs

Variation des
charges non
récupérées

Variation des
charges
opérationnelles

Variation des
charges
financières

Variation des autres
produits, charges et
provisions

Variation des
impôts

Variation de la quote-
part de résultat
recurrent des
entreprises associées et
coentreprises

FFO au
31 déc. 2020

Un résultat net part du groupe en baisse limitée de -5,0%



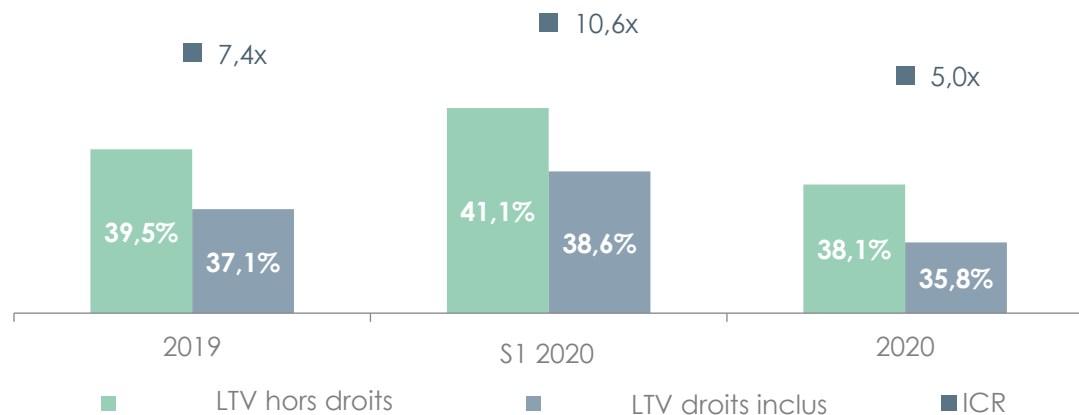
(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2020
FFO (résultat des opérations)	124 168	95 541
Dotations aux amortissements	-40 440	-40 777
Autres produits et charges opérationnels	7 682	34 223
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact du rachat partiel de la souche 2023	-1 334	1 127
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	264	-4 282
Résultat net part du groupe	90 340	85 833



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

› Plus-values nettes consolidées : 47,5 M€ (vs. 17,4 M€ au titre de 2019)

Évolution des ratios de LTV et d'ICR

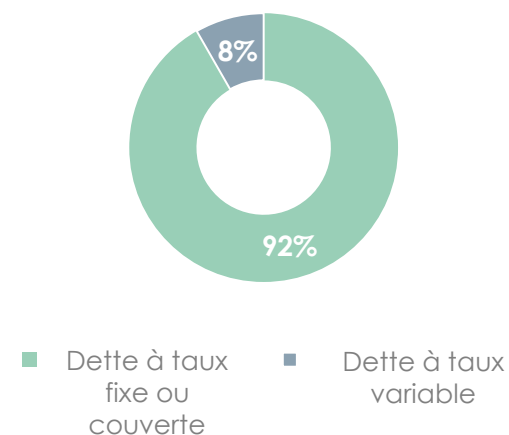


Évolution du ratio de dette nette / EBITDA

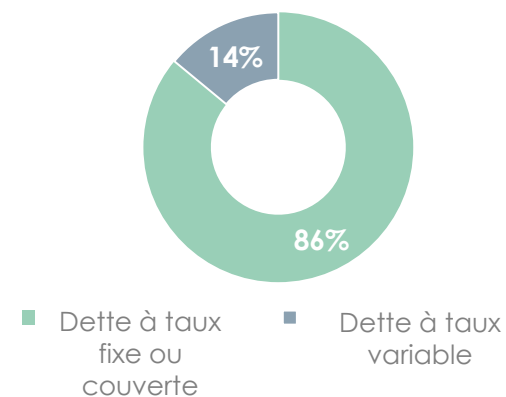


Exposition de la dette à taux fixe vs. variable ⁽¹⁾

2020



2019



(1) Incluant le programme de billets de trésorerie

Dette tirée : 1 651,2 M€ incluant

- › 1 318,7 M€ de lignes obligataires
- › 332,5 M€ de billets de trésorerie

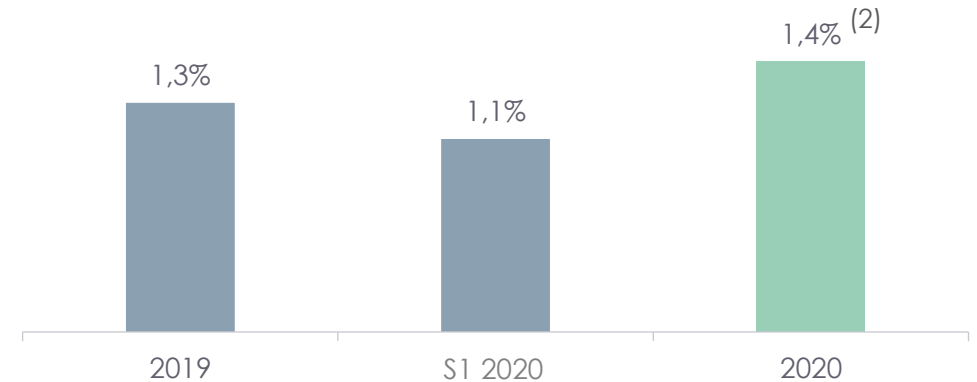
Trésorerie et équivalents de trésorerie : 464,6 M€

Ressources financières non tirées : 405 M€

Notation Standard & Poor's :

- › BBB/perspective négative, notation confirmée le 9 juin et le 1^{er} décembre 2020

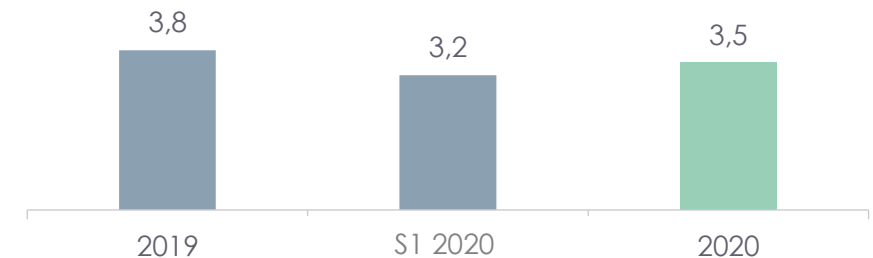
Évolution du coût moyen de la dette tirée ⁽¹⁾



(1) Incluant le programme de billets de trésorerie

(2) Ce taux n'intègre pas l'effet favorable du produit net lié à la prime de rachat obligataire, aux frais sur rachat obligataire, 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 (en années) ⁽¹⁾



(1) Incluant le programme de billets de trésorerie

Des cessions à des valorisations conformes aux expertises, attestant de la liquidité du portefeuille de Mercialys



Cession du Monoprix d'Asnières-sur-Seine le 21 décembre 2020

Vente à un investisseur institutionnel de premier plan conseillé par Picture Asset Management. Opération réalisée à une valeur hors droits de **30,8 M€**

Cessions de 3 Monoprix à Chaville, Puteaux et Marcq-en-Barœul et de 2 hypermarchés à Besançon et Gassin le 23 décembre 2020

Vente à la SCI AMR, codétenue par Mercialys et Amundi Immobilier, sur la base d'une valeur hors droits à 100% des actifs de **198 M€**

Acquisition de 3 galeries commerciales à restructurer à Dijon Chenôte, Valence et Montauban le 23 décembre 2020

Achat à la SCI AMR des parts non détenues par Mercialys dans les galeries de Valence 2 et Montauban
Achat directement auprès d'Amundi Immobilier de la galerie de Dijon Chenôte
Valeur hors droits à 100% de ces 3 actifs de **42 M€**

Augmentation de capital non-proportionnelle de la SCI AMR pour financer ces opérations, résultant en une dilution de la participation de Mercialys au sein du véhicule de 39,9% à **25,0%**

~150 M€ d'entrées de trésorerie totales pour Mercialys

Des prix de cession conformes

aux valeurs d'expertise
à fin juin 2020

Des taux de rendement sensiblement inférieurs

au taux moyen du portefeuille
à fin juin 2020 (5,49%)

3 066 M€ hors droits

-7,5% sur 6 mois

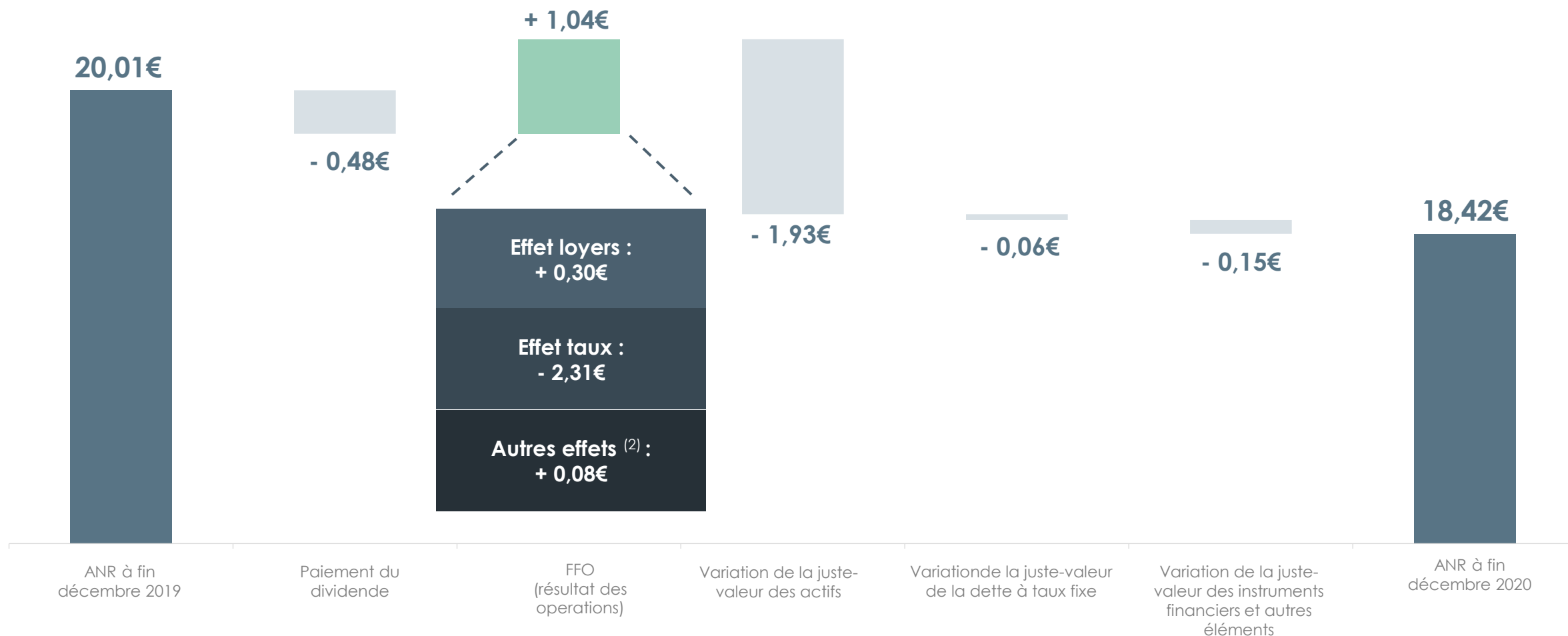
-10,3% sur 12 mois

	Sur 12 mois	
Variation à périmètre constant ⁽¹⁾	-5,5%	-177 M€
Dont effet loyers	+0,9%	+27 M€
Dont effet taux	-6,6%	-212 M€
Dont autres effets	+0,2%	+7 M€

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



18,42€/action, -7,4% sur 6 mois, -7,9% sur 12 mois



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

(2) 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

Un niveau de dividende participant à l'équilibre du bilan dans un contexte encore très incertain

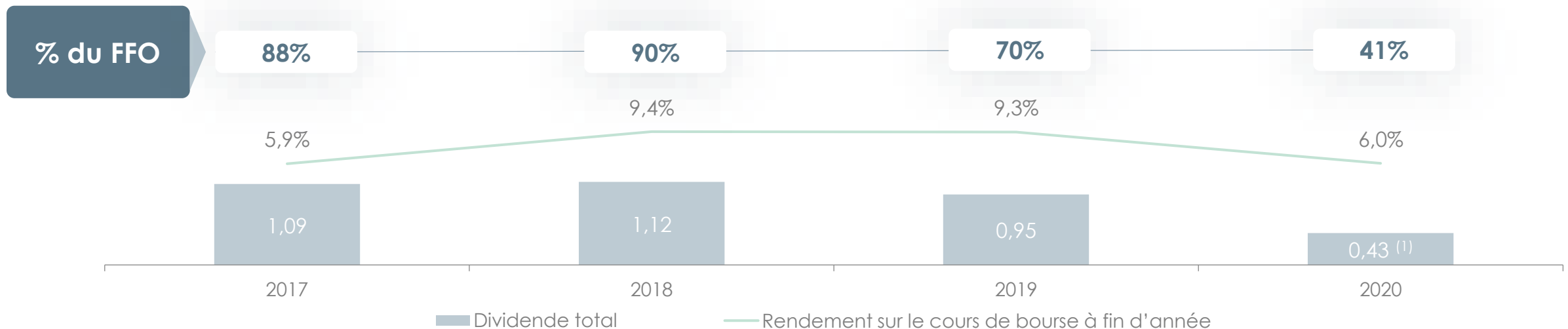


- › Proposition d'un montant de **0,43 € par action** correspondant à l'obligation de distribution au titre du statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Coté (SIIC)
- › Une distribution à 70% des bénéfices exonérés, au titre de l'exercice 2020, provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit **0,39€ par action**, sera à réaliser au plus tard en 2022 compte tenu des exigences du statut SIIC
- › Si l'environnement sanitaire et économique devait s'améliorer au cours de l'année 2021, le Conseil d'administration pourrait décider de la distribution au 2nd semestre d'un acompte sur dividende qui correspondrait à une partie de ces plus-values de cessions réalisées en 2020
- › Une option de paiement du dividende en actions est proposée, afin d'associer les actionnaires aux grands équilibres financiers de l'entreprise et à ses perspectives

**Date de détachement
du dividende :**
29 avril 2021

Date de paiement :
21 mai 2021

Évolution historique du dividende



(1) Sous réserve de l'approbation de la 3^{ème} résolution

Dès le 2 janvier

Mise en place progressive sur le territoire d'un couvre-feu entre 18 heures et 6 heures, affectant progressivement la fréquentation et l'amplitude horaire d'ouverture des centres commerciaux de Mercialys

À partir du 31 janvier et pour une durée indéterminée

Confinement localisé puis généralisé

Obligation de fermeture des magasins non alimentaires de plus de 20 000 m², puis de plus de 10 000 m² dans toute la France métropolitaine, puis fermeture imposée de tous les magasins non-indispensables, quelle que soit leur taille

Île de la Réunion également concernée

36% de la base locative de Mercialys ouverte à ce jour

Pas de *click & collect* autorisé

Taux de recouvrement des loyers et charges hors taxes à date :

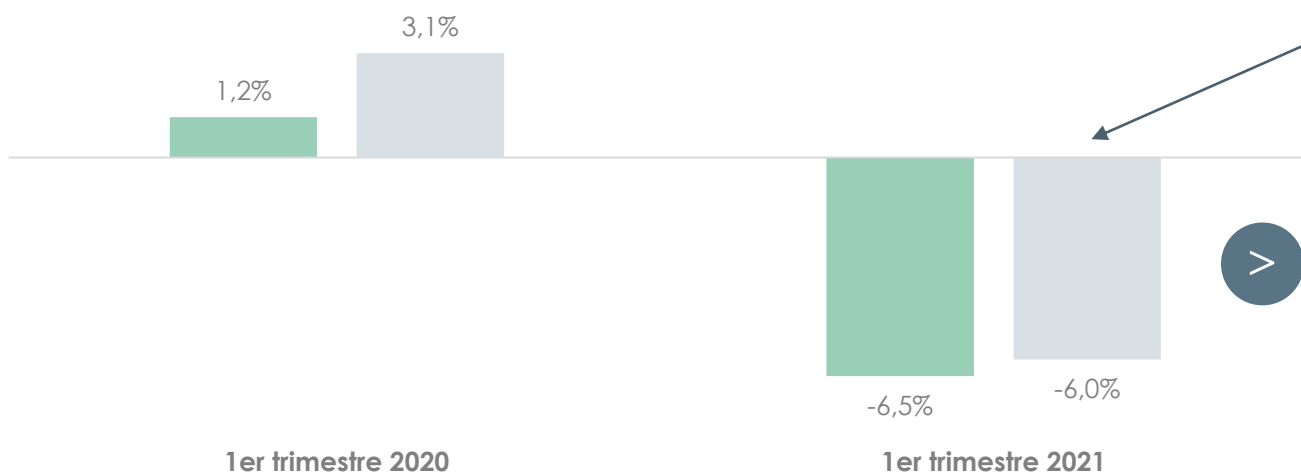
T1 2021 = 77%

T2 2021 = 54%⁽¹⁾

(1) Taux de recouvrement estimé au 15 avril, pouvant évoluer défavorablement du fait d'éventuels rejets de prélèvement

-6,0% de croissance organique au 1^{er} trimestre 2021, dont effets liés à la crise sanitaire

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin mars 2020	Cumulé à fin mars 2021	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	46 518	41 958	-9,8%	-6,0%
Droits d'entrée	632	635	+0,5%	
Revenus locatifs	47 150	42 593	-9,7%	



- Baisse de la contribution du Commerce Éphémère : -1,0 pts
- Baisse de la contribution des loyers variables : -1,4 pts
- Décalage des actions menées sur le parc : -1,2 pts
- Impact du 1^{er} confinement de 2020 : -2,9 pts
- Indexation : +0,5 pts

■ Croissance organique hors indexation

■ Croissance organique y compris indexation

Compte tenu du contexte qui demeure très incertain, Mercialys n'est pas en mesure à ce stade de communiquer d'objectifs précis au titre de l'exercice 2021

De bonnes raisons de penser que les excellents résultats générés par le modèle d'affaires de Mercialys se poursuivront dans un monde post-Covid



Un business model financé par des arbitrage d'actifs, dans le respect des équilibres bilantiels de la Société

Des sites axés sur la **consommation du quotidien**, mais suffisamment puissants pour se bâtir une **réputation** et alimenter une **loyauté des consommateurs** génératrice de surperformances tant en termes de fréquentation que de chiffre d'affaires des commerçants

Ces niveaux d'activité permettent aux enseignes d'assurer la **rentabilité de leurs magasins**, le taux d'effort moyen de 10,4% des sites de Mercialys (hors période de crise sanitaire) reflétant des **niveaux de loyers structurellement soutenables** (227€/m² en moyenne)

Un **positionnement géographique constamment optimisé** (cessions / redéveloppements / extensions), avec un très fort accent mis sur les régions surperformant tant en termes de pouvoir d'achat que de flux démographiques

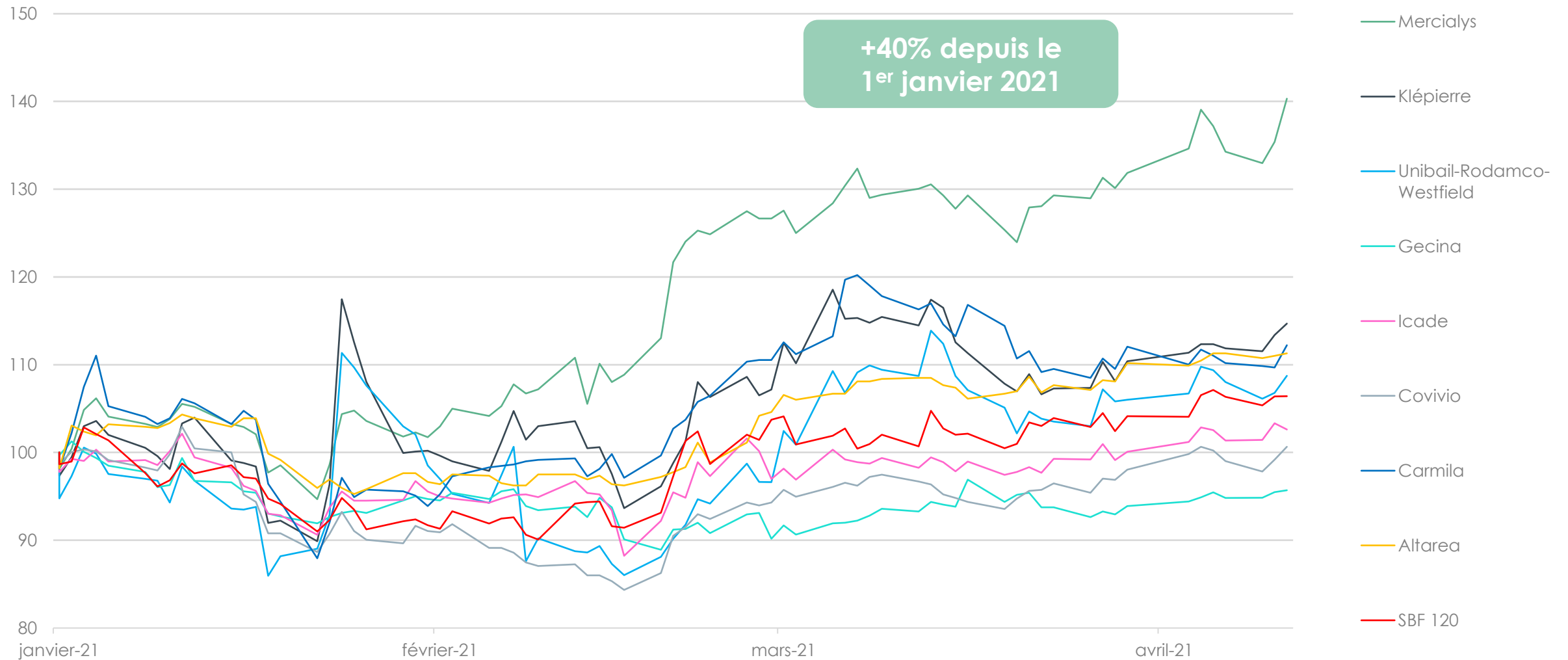
Une résilience des sites et une valeur unitaire abordable pour de nombreux profils d'investisseurs, assurant la **liquidité du portefeuille tel qu'encore prouvé en 2020**, avec des cessions au moins en ligne avec les valeurs d'expertise et à des **niveaux de prix raisonnables** (3 962€/m² en moyenne)

Une **adaptation constante aux attentes des clients finaux** : Commerce Éphémère et réduction de la taille des hypermarchés dès 2014, travail régulier sur le mix marchand avec une attention particulière au positionnement prix

Depuis 2019, développement de la **plateforme logistique des premier et dernier kilomètres Ocitô** afin de proposer aux enseignes une continuité entre commerce physique et en ligne, au service de leur génération de chiffre d'affaires et du potentiel de réversion de la Société

Une capacité à **maximiser la valeur et les revenus des sites** au travers de la diversification de leurs usages (coworking, pôle santé, etc.)

Les évolutions récentes des cours de bourse prouvent la confiance des investisseurs dans la stratégie et le modèle d'affaires de Mercialys



Source: Bloomberg



Gouvernance

Éric Le Gentil

Président du Conseil
d'administration

MERCIALYS

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



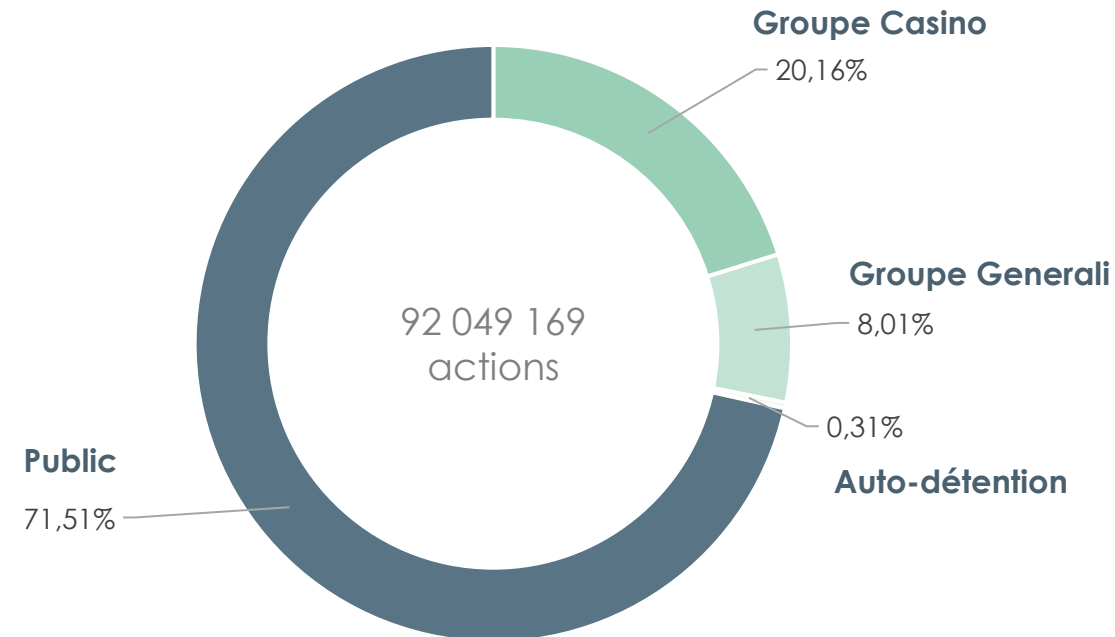
Séparation des fonctions de Président et de Directeur général depuis février 2019

Éric Le Gentil : Président du Conseil d'administration
Vincent Ravat : Directeur général
Élizabeth Blaise : Directrice générale déléguée

Composition du Conseil d'administration au 15 février 2021

10 membres
50% de femmes
60% d'indépendants
58 ans en moyenne
6,5 ans d'ancienneté en moyenne

Répartition du capital au 31 mars 2021



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

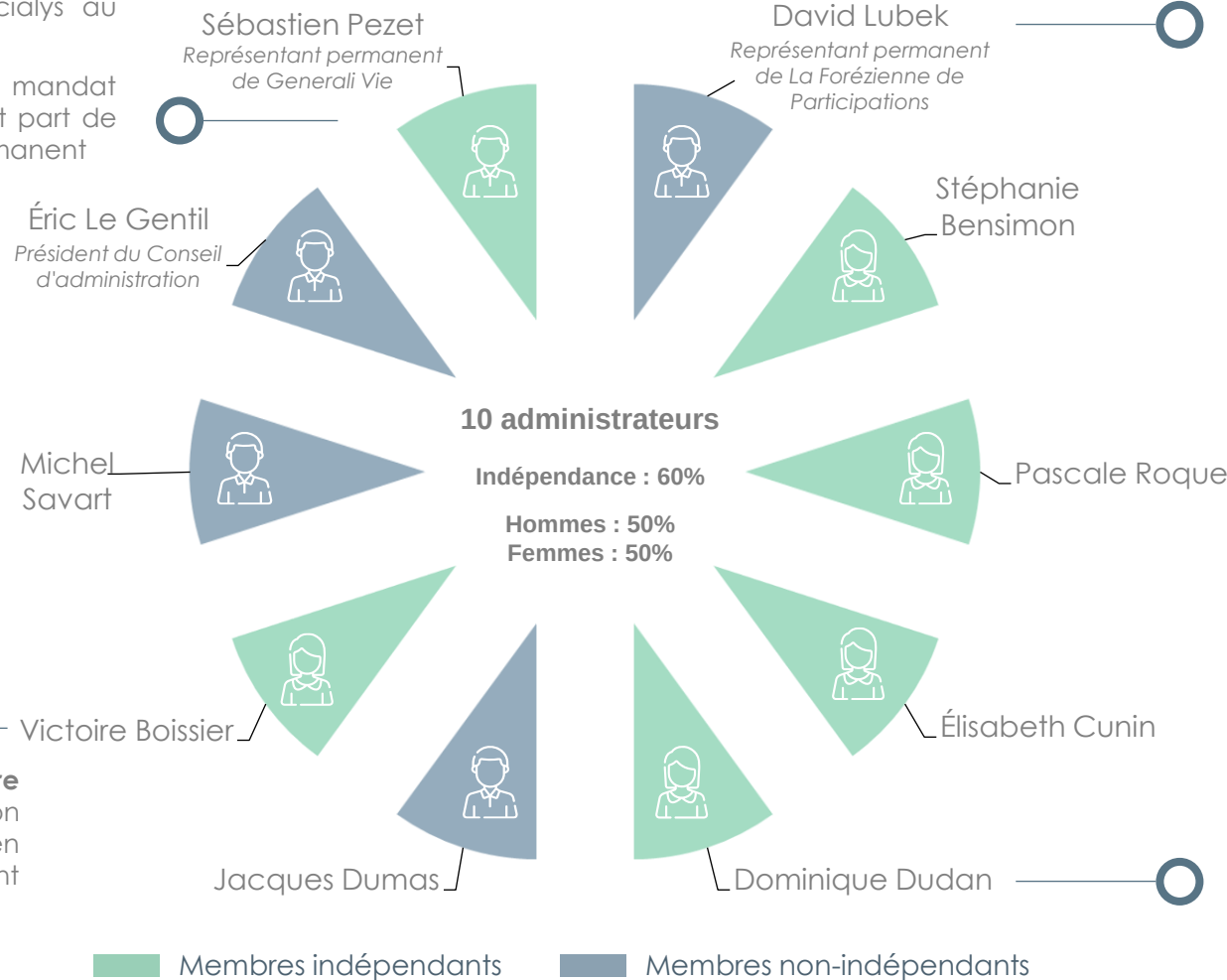


Generali Vie est le 2nd actionnaire le plus important de la Société avec 8,01% du capital de Mercialis au 31 mars 2021

En cas de renouvellement de son mandat d'administrateur, la société Generali Vie a fait part de son intention de changer de représentant permanent

Le renouvellement du mandat de la société Generali Vie, qui serait désormais représentée par M. Sébastien Pezet, permettrait de maintenir les équilibres de représentativité actionnariale du Conseil d'administration et de poursuivre le déploiement d'une stratégie en adéquation avec les temps structurellement longs de l'immobilier

Le renouvellement du mandat de **Mme Victoire Boissier** permettrait au Conseil d'administration de continuer à bénéficier de son expertise en matière de finance et de stratégie, notamment appliquée au secteur de l'immobilier



La Forézienne de Participations est l'un des représentants de l'actionnaire Casino qui détient 20,16% du capital de Mercialis au 31 mars 2021

En cas de renouvellement de son mandat d'administrateur, la société La Forézienne de Participations a fait part de son intention de ne pas changer de représentant permanent

Le renouvellement du mandat de la société La Forézienne de Participations, représentée par M. David Lubek, permettrait lui aussi de maintenir les équilibres de représentativité actionnariale du Conseil d'administration et de poursuivre le déploiement d'une stratégie en adéquation avec les temps structurellement longs de l'immobilier

Le renouvellement du mandat de **Mme Dominique Dudan** permettrait au Conseil d'administration de continuer à bénéficier de son expertise avérée sur de nombreuses classes d'actifs, ainsi qu'en matière d'investissements et arbitrages immobiliers. Mme Dudan est également experte en gouvernance

Fonctionnement et organisation du Conseil d'administration et des Comités spécialisés en 2020



Conseil d'administration
9 réunions – 98 % d'assiduité

**Comité d'audit,
des risques et du
développement
durable**

4 membres

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

75 % d'indépendants
4 réunions en 2020
95 % d'assiduité

**Comité des
investissements**

5 membres

Mme Dominique Dudan (Présidente)
M. Éric Le Gentil
M. David Lubek
M. Michel Savart
M. Bruno Servant
1 invité permanent : M. Vincent Ravat (DG)

40 % d'indépendants
4 réunions en 2020
100 % d'assiduité

**Comité des
nominations et des
rémunérations**

5 membres

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

60 % d'indépendants
4 réunions en 2020
100 % d'assiduité

(1) Depuis le 23 avril 2020, suite à la non-reconduction du mandat de Mme Ingrid Nappi

Une évolution de 2 comités afin de continuer à optimiser la gouvernance de Mercialys



Par décisions du Conseil d'administration en date du 20 janvier 2021, le Comité des investissements a évolué en Comité de la stratégie et de la transformation, et le Comité des nominations et des rémunérations est devenu le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

Évolution du Comité des investissements en Comité de la stratégie et de la transformation

- › Le périmètre d'intervention du Comité des investissements apparaissait limité compte tenu des enjeux auxquels Mercialys fait face au sein du secteur de l'immobilier commercial. Ce champ d'action apparaissait également trop restreint face aux opportunités de développement que pourra saisir l'entreprise, au-delà de sa précédente phase de croissance qui a essentiellement reposé sur la Convention de partenariat conclue avec le Groupe Casino, arrivée à échéance fin 2020
- › Le Comité de la stratégie et de la transformation sera axé sur les évolutions stratégiques devant être implémentées face aux nouveaux enjeux de l'immobilier commercial, en y intégrant les dimensions liées aux investissements et arbitrages de l'entreprise

Le Comité des nominations et des rémunérations renforce sa mission sur la gouvernance

- › Mercialys s'inscrit dans les meilleurs standards de gouvernance des sociétés cotées, ce qui impose une grande vigilance sur les évolutions réglementaires ou préconisées par les parties prenantes impliquées sur cette thématique
- › Le Comité des nominations et des rémunérations ajoute ainsi cette dimension à ses missions, afin de structurer une veille accrue, ainsi que des analyses ad hoc, et faire des préconisations adaptées à la Société auprès du Conseil d'administration

Nouvelle composition des Comités spécialisés, sous réserve du renouvellement des mandats ⁽¹⁾ et de la décision du Conseil d'administration



Comité d'audit, des risques et du développement durable

Inchangé 4 membres

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

75 % d'indépendants

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. Michel Savart
M. Sébastien Pezet
1 invité permanent : M. Vincent Ravat (DG)

67 % d'indépendants

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

(1) Sous réserve de l'approbation des résolutions 13 à 16



Rémunérations des mandataires sociaux

Dominique Dudan

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

MERCIALYS

Rémunération des administrateurs

Principes de la politique de rémunération



Une part fixe

Une part variable
en fonction de l'assiduité

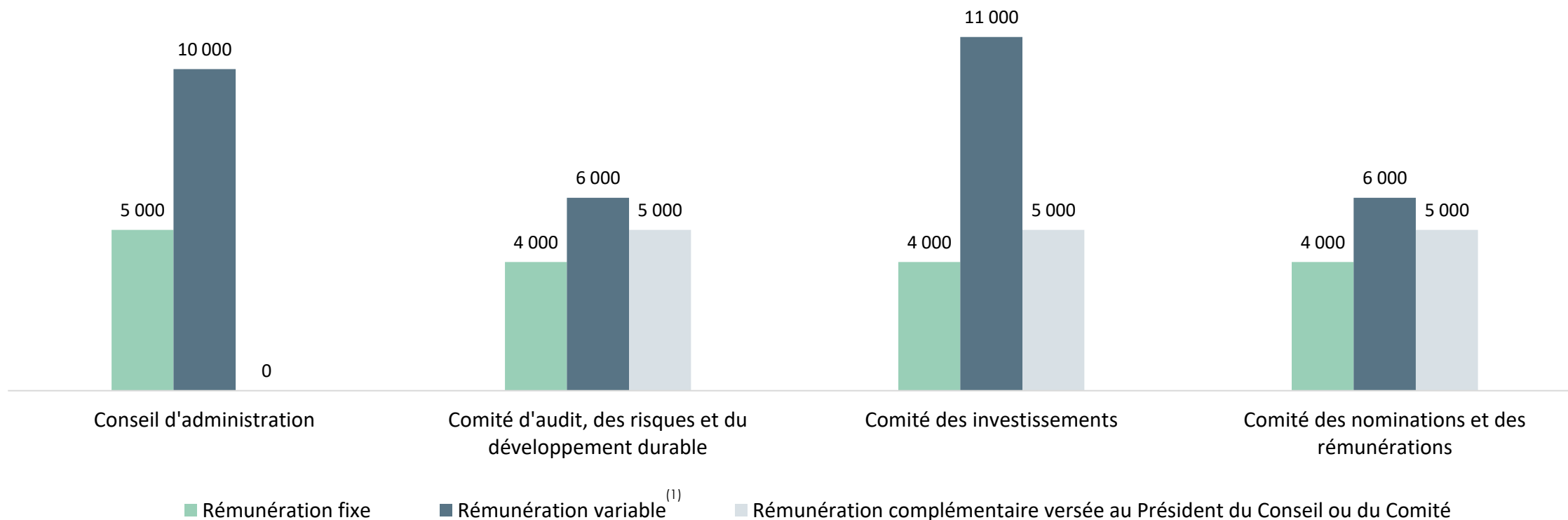
Des montants mesurés

Et régulièrement
benchmarkés

Une enveloppe totale de
325 000 €

Inchangée depuis 2016

Une possibilité de
rémunérations
exceptionnelles en cas de
réunions extraordinaires
Option non utilisée à ce jour



(1) Pour 100% d'assiduité

Rémunération des administrateurs



Éléments versés au titre de l'exercice 2020 et nouvelle politique proposée

(en euros)	Conseil d'administration	Comités spécialisés			Total
		CDI	CARDD	CNR	
Stéphanie Bensimon	15 000	-	15 000	-	30 000
Victoire Boissier	15 000	-	6 362	10 000	31 362
Élisabeth Cunin	15 000	-	-	15 000	30 000
Dominique Dudan	15 000	20 000	-	10 000	45 000
Jacques Dumas	7 500	-	-	5 000	12 500
David Lubek	7 500	7 500	-	-	15 000
Ingrid Nappi ⁽¹⁾	4 881	-	3 638	-	8 519
Pascale Roque	13 889	-	8 800	-	22 689
Michel Savart	7 500	7 500	5 000	-	20 000
Generali Vie / Bruno Servant	15 000 ⁽²⁾	0 ⁽³⁾	-	-	15 000
Éric Le Gentil, Président du CA	15 000	15 000	-	10 000	40 000
Total	131 270	50 000	38 800	50 000	270 070

(1) Le mandat de Mme Ingrid Nappi n'a pas été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 23 avril 2020, date à laquelle son mandat a pris fin

(2) 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

(3) M. Bruno Servant, représentant permanent de Generali Vie, a depuis cette nouvelle politique renoncé pour sa part à la perception de sa rémunération en qualité de membre du Comité des investissements

Proposition :
Politique inchangée en 2021
(11^{ème} résolution)

Rémunération du Président du Conseil d'administration

Politique de rémunération 2020 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 2020 la politique de rémunération suivante le concernant, acceptée par l'Assemblée générale du 23 avril 2020 :

- › 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 2020	Montants versés au cours de l'exercice 2020
Rémunération fixe	225 000 €	210 102 € ⁽¹⁾
Rémunération en qualité d'administrateur ⁽²⁾	40 000 €	41 211 €
Total	265 000 €	251 313 €

Proposition :
Politique inchangée en 2021
(8^{ème} 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 mutuelle en vigueur dans l'entreprise
- › 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

(1) Le décalage de rémunération entre le montant attribué et versé s'explique par la reprise en 2020 d'un 13^{ème} mois indûment versé en 2019

(2) Conformément à la politique de rémunération telle qu'approuvée par l'Assemblée générale du 25 avril 2019, le Président du Conseil d'administration a perdu le bénéfice de la rémunération annuelle supplémentaire de 20 000 € qui était auparavant versée au Président-Directeur général. Monsieur Eric Le Gentil ayant été Président-Directeur général jusqu'au 12 février 2019, cette rémunération annuelle supplémentaire a été proratisée sur 2019, d'où un montant de 41 211 au titre de 2019, versé en janvier 2020

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 sur la part fixe au sein de la rémunération totale › 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 : écarts de rémunération entre dirigeants et salariés mesurés et stables dans le temps

Respect du code AFEP-MEDEF

Exhaustivité - Équilibre entre les éléments de rémunération - Benchmark

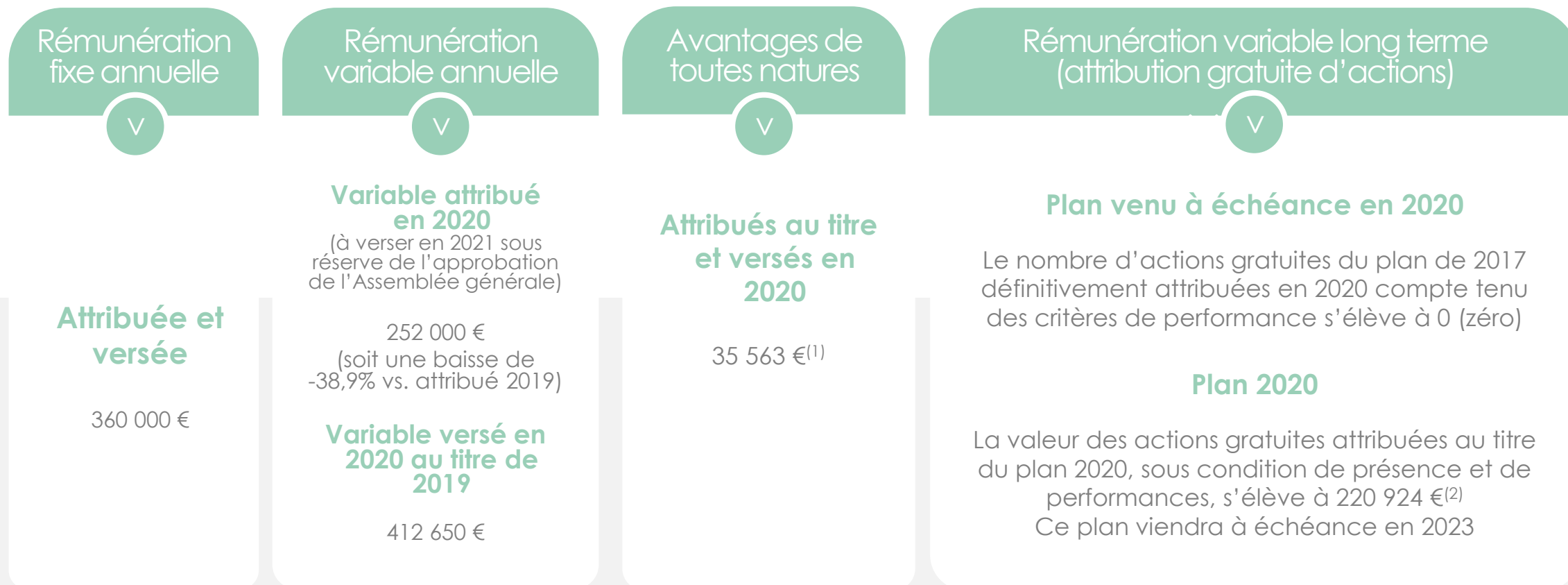
Cohérence - Intelligibilité des règles - Mesure

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

Rémunération du Directeur général



Éléments attribués au titre de l'exercice 2020 et versés au cours de l'exercice 2020



(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 23 avril 2020, le Conseil d'administration du 24 avril 2020 a décidé d'attribuer 67 355 actions à M. Vincent Ravat, pouvant être portées à 86 215 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (23 avril 2023) 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

Rémunération du Directeur général

Politique proposée au vote pour 2021



Rémunération fixe
annuelle

V

Inchangée

360 000 €

Rémunération variable
annuelle

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 les RH (10%)

Maintien des enjeux cibles

70 % de la rémunération
annuelle fixe en cas d'atteinte
des objectifs
140 % en cas de surperformance

Rémunération variable long terme
(attribution gratuite d'actions)

V

Maintien des enjeux cibles

125 % de la rémunération annuelle fixe
en cas d'atteinte des objectifs
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⁽¹⁾ pour **33,33 %** de la dotation initiale
- › **croissance du FFO**, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour **33,33 %** de la dotation initiale
- › **Taux de certification environnementale du patrimoine en pourcentage de sa valeur**, pour **33,33 %** de la dotation initiale

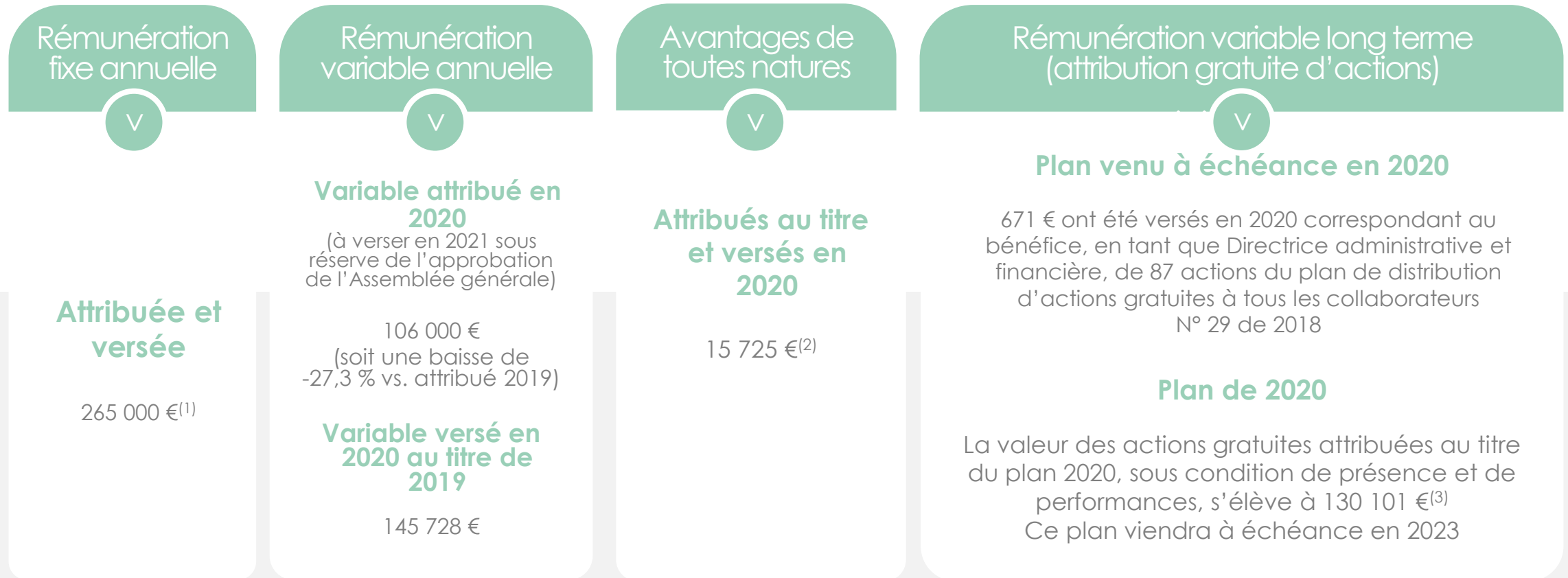
**Obligation de conservation : 2 ans suite à acquisition
définitive et conservation de 50 % des actions
jusqu'à la fin du mandat**

(1) 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



Éléments attribués au titre de l'exercice 2020 et versés au cours de l'exercice 2020



- (1) Les montants présentés comprennent l'ensemble de la rémunération versée ou attribuée à Mme Élisabeth 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 23 avril 2020, le Conseil d'administration du 24 avril 2020 a décidé d'attribuer 39 665 actions à Madame Blaise, pouvant être portées à 51 564 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (23 avril 2023) 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

Rémunération de la Directrice générale déléguée

Politique proposée au vote pour 2021



Rémunération fixe
annuelle

V

Inchangée

265 000 €

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 aux RH)

**Augmentation des enjeux
cibles ⁽¹⁾**

55 % de la rémunération annuelle
fixe en cas d'atteinte des objectifs
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
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 2021 et le 31 décembre 2023, pour **33,33 %** de la dotation initiale
- › **Taux de certification environnementale du patrimoine en pourcentage de sa valeur**, 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) La réalisation de benchmarks par un cabinet indépendant a conclu à des niveaux de rémunération significativement inférieurs à ceux constatés dans les autres sociétés du secteur d'où l'augmentation de la part variable cible de 40 % à 55 %

(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 des rémunérations versées, aux dirigeants comme aux salariés, au titre de l'année mentionnée

Ratios moyens	2016	2017	2018	2019	2020
Président-Directeur général	18,9	19,6	16,8	-	-
Président	-	-	-	16,3 ⁽¹⁾	4,3
Directeur général	-	-	-	11,1	12,6
Directeur(trice) général(e) délégué(e)	6,5	9,5	7,5	6,7	7,0

Ratios médians	2016	2017	2018	2019	2020
Président-Directeur général	23,0	23,9	18,6	-	-
Président	-	-	-	18,7 ⁽¹⁾	5,1
Directeur général	-	-	-	12,7	15,2
Directeur(trice) général(e) délégué(e)	7,9	11,6	8,3	7,7	8,5

(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. Eric 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

Élizabeth Blaise
Directrice générale déléguée

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

› Justification des appréciations (Points clés de l'audit)

- ▼ Évaluation des immeubles de placement
- ▼ Transactions immobilières avec les parties liées

› 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
- ▼ Transactions immobilières avec les parties liées

› 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

› Nouvelles autorisations

- ▼ Avec Casino Finance : acte modificatif à la convention d'avance en compte courant signé le 24 décembre 2020. Prorogation de la convention jusqu'au 31 décembre 2022 et évolution du coût des ressources financières de Casino Finance. Commission de non-utilisation de 519 K€ payée en 2020.

› 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 l'Immobilière Groupe Casino : Convention de partenariat immobilier

Rapport des commissaires aux comptes à l'Assemblée générale extraordinaire



Page 428 du Document d'enregistrement universel 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction de capital (résolution n°18)

› Contexte

- ▼ Délégation de pouvoir pour une durée de 26 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 à l'Assemblée générale extraordinaire



Pages 429-430 du Document d'enregistrement universel 2020

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 19 à 23 et 25 à 26

› 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°19 à 21), pas d'avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission (Résolutions n°19, 25 et 26) 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°20, 21 et 25)
- ▼ Établissement d'un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations

Rapport des commissaires aux comptes à l'Assemblée générale extraordinaire



Page 431 du Document d'enregistrement universel 2020

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° 28)

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

Rapport des commissaires aux comptes à l'Assemblée générale extraordinaire



Page 432 du Document d'enregistrement universel 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre (résolution n°35)

› Contexte

- ▼ Autorisation donnée au Conseil d'administration, pour une durée de 26 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



Réponses aux questions écrites de l'Assemblée générale

Patrice Arpal
Secrétaire du Bureau

MERCIALYS



Votes sur les résolutions

Patrice Arpal
Secrétaire du Bureau

MERCIALYS

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolution 1 :

Approbation des comptes sociaux de l'exercice au 31 décembre 2020



De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolution 2 :

Approbation des comptes consolidés de l'exercice au 31 décembre 2020



De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



Résolution 3 :

Affectation du résultat de l'exercice, fixation du dividende et option pour le paiement du dividende en actions

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



Résolution 4 :

Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2020 ou attribuée au titre du même exercice

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



Résolution 5 :

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



Résolution 6 :

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Vincent Ravat, Directeur général

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



Résolution 7 :

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre du même exercice à Mme Élisabeth Blaise, Directrice générale déléguée

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



Résolution 8 :

Approbation de la politique de rémunération de M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



Résolution 9 :

Approbation de la politique de rémunération de M. Vincent Ravat, Directeur général

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



Résolution 10 :

Approbation de la politique de rémunération de Mme Élisabeth Blaise, Directrice générale déléguée

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolution 11 :

Approbation de la politique de rémunération des administrateurs



De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolution 12 :

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées



De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolution 13 :

Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Victoire Boissier



De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolution 14 :

Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Dominique Dudan



De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolution 15 :

Renouvellement du mandat d'administratrice de la société La Forézienne de Participations



De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolution 16 :

Renouvellement du mandat d'administratrice de la société Generali Vie



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 17 :

Achat par la Société de ses propres actions



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 18 :

Annulation par voie de réduction de capital des actions achetées par la Société



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



Résolution 19 :

Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société ou d'actions de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec maintien du droit préférentiel de souscription

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



Résolution 20 :

Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société ou d'actions de toute autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public, à l'exception de celles s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances de la Société avec délai de priorité facultatif

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



Résolution 21 :

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 une offre au public 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

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



Résolution 22 :

Fixation dérogatoire du prix d'émission dans le cadre d'augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



Résolution 23 :

Faculté d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires dans le cadre d'augmentations de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



Résolution 24 :

Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 25 :

Augmentation de capital dans le cadre d'une offre publique initiée par la Société



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 26 :

Augmentation de capital en vue de rémunérer des apports de titres consentis à la Société



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 27 :

Limitation globale des autorisations financières



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 28 :

Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



Résolution 29 :

Attribution gratuite d'actions de la Société au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux exécutifs

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 30 :

Modification de l'article 19-I des statuts



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 31 :

Modification de l'article 24-I des statuts



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 32 :

Modification de l'article 18-IV des statuts



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 33 :

Pouvoirs pour formalités





MERCIALYS