MERCIALYS



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2020

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET LE RAPPORT INTÉGRÉ

SOMMAIRE

RAPPORT INTÉGRÉ **2**

Messages des dirigeants 3
Profil de la Société 6
Stratégie et objectifs 10
Gouvernance et gestion des risques 20
Performance 28

1 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE **37**

RFA 1.1 Rapport d'activité 38
RFA 1.2 Rapport financier 47
1.3 Patrimoine immobilier 71

2 RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE **83**

RFA 2.1 Stratégie RSE de Mercialys 84
RFA 2.2 Énergie et gaz à effet de serre 90
RFA 2.3 Adaptabilité et résilience des actifs 95
RFA 2.4 Économie circulaire 97
RFA 2.5 Biodiversité 99
RFA 2.6 Accessibilité et connectivité 101
RFA 2.7 Bien-être, santé et sécurité des clients 102
RFA 2.8 Vie citoyenne et développement économique local 106
RFA 2.9 Chaîne de valeur responsable 108
RFA 2.10 Talents et diversité 114
RFA 2.11 Organisation et qualité de vie au travail 118
Annexes 120

3 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX **137**

RFA 3.1 Comptes consolidés 138
RFA 3.2 Comptes sociaux 201

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE **235**

RFA 4.1 Direction et contrôle de la Société 236
4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 273
Annexe : table de concordance AFEP-MEDEF 310

5 FACTEURS DE RISQUES **317**

RFA 5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques 318
RFA 5.2 Description et gestion des risques 324

6 ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO **343**

6.1 Organisation opérationnelle 344
6.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino 344
6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys 349
6.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 356
Annexe : Tableau récapitulatif des conventions réglementées en cours et à voter 360

7 VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL **363**

7.1 Vie boursière 364
7.2 Capital et actionnariat 374

8 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE **385**

8.1 Projets de résolutions 386
Annexe 1 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Président du conseil d'administration 422
Annexe 2 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Directeur général 423
Annexe 3 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés à la Directrice générale déléguée 425
8.2 Rapports des Commissaires aux comptes 428

9 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES **435**

RFA 9.1 Informations sur la Société 436
RFA 9.2 Autres informations réglementaires 456
RFA 9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel 457
9.4 Tables de correspondance 460
9.5 Index thématique et glossaire 464

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

TRANSPARENCE LABEL OR 2020

Ce label distingue les documents ou supports d'information les plus transparents selon les critères du classement annuel de la Transparence (https://www.grandsprixtransparence.com).

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

MERCIALYS



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2020

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET LE RAPPORT INTÉGRÉ

AMF

Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 17/03/2021 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération, ou note relative aux titres financiers, et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

AGENDA FINANCIER

19 avril 2021[(1)]
Activité du 1er trimestre 2021

22 avril 2021
Assemblée générale

29 avril 2021[(2)]
Détachement du dividende

21 mai 2021[(2)]
Paiement du dividende / Remise des actions[(3)]

28 juillet 2021[(1)]
Résultats du 1er semestre 2021

29 juillet 2021
Réunion d'informations financières

18 octobre 2021[(1)]
Activité à fin septembre 2021

Avertissement

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

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

Prière de se référer au Document d'enregistrement universel de Mercialys pour l'exercice clos au 31 décembre 2020, qui figure sur le site Internet de la société www.mercialys.fr, et plus particulièrement au chapitre 5 « Facteurs de risque », afin d'obtenir une description des principaux facteurs de risque et incertitudes susceptibles d'avoir une influence sur les activités de la Société.

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

(1) Après Bourse.
(2) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2021.
(3) En cas d'option pour le paiement du dividende en actions.

ÉDITO DU PRÉSIDENT, ÉRIC LE GENTIL

2020 a été une année sans précédent, au cours de laquelle les instances de gouvernance et les collaborateurs de Mercialys ont su pleinement démontrer leur savoir-faire, leur réactivité et leur engagement.

Chères parties prenantes,

La crise sanitaire et économique mondiale que nous traversons depuis mars 2020 nous soumet collectivement à un véritable défi. D'un point de vue humain tout d'abord, ses effets sont graves, laissant endeuillées de nombreuses familles. D'un point de vue économique ensuite, ses répercussions sont profondes, et se feront ressentir encore fortement dans les prochains mois. Dans ce contexte, le Conseil d'administration de Mercialys, et sa Direction générale, tiennent à exprimer tout leur soutien aux personnes touchées par cette crise. Elles remercient également les collaborateurs de la Société pour leur mobilisation totale, pendant ces longs mois, au service des consommateurs.

Mercialys a plus que jamais fait preuve d'excellence opérationnelle en 2020. L'ensemble de l'entreprise, instances de gouvernance comprises, a travaillé sans relâche afin de pouvoir assurer, dans les meilleures conditions de santé et de sécurité, l'accès des clients aux nombreux produits et services du quotidien que ses centres commerciaux proposent.
Une vigilance toute particulière a également été portée au bilan, avec notamment la réalisation de cessions d'actifs venues le consolider.

Les obligations de fermeture répétées imposées par le Gouverment français aux commerces se poursuivent à date et constituent de très importantes restrictions d'activité. Les protocoles sanitaires restent extrêmement rigoureux et sont scrupuleusement suivis par Mercialys, assurant que ses sites constituent un environnement sûr pour l'ensemble des parties prenantes.

Cette situation perdurera encore une partie de l'année 2021, étant donné la lenteur de la campagne de vaccination. Elle ne doit toutefois pas occulter la perspective d'une sortie favorable. Mercialys a en effet prouvé qu'elle dispose de tous les atouts nécessaires pour traverser cette période difficile, la crise ayant confirmé la solidité de son modèle et le bon fonctionnement de ses instances de gouvernance et de direction. La maîtrise des équilibres financiers, l'accélération de la stratégie de transformation et l'obtention de très nombreuses récompenses des agences et classements extra-financiers en sont autant de preuves en 2020.

L'Assemblée générale annuelle 2021 se tiendra le 22 avril prochain. Notre volonté est de maintenir cet évènement en présentiel, pour le plus grand respect du droit actionnarial.

Il convient néanmoins de respecter scrupuleusement les règles sanitaires et de sécurité, afin de nous protéger collectivement. Dans ce contexte, j'invite donc les actionnaires à anticiper et privilégier le vote à distance des résolutions, ainsi qu'à poser, s'ils en ont, leurs questions au Conseil d'administration en amont de l'événement. Les actionnaires peuvent également, s'ils le souhaitent, me donner pouvoir. L'agenda et l'ensemble des modalités de participation sont rappelés dans la Brochure de convocation à l'Assemblée générale.
Si de nouveaux impératifs sanitaires et/ou légaux obligeaient Mercialys à tenir cette Assemblée à huis clos, les modalités d'organisation et de participation seraient adaptées en conséquence. Toutes les informations seront détaillées sur le site Internet de la Société, et nous invitons donc les actionnaires à le consulter régulièrement.

Sincères salutations,

Éric Le Gentil
Président du Conseil d'administration

> *« Mercialys a prouvé qu'elle dispose de tous les atouts nécessaires pour traverser cette période difficile. »*

QUESTIONS À LA DIRECTION GÉNÉRALE

LA CRISE SANITAIRE LIÉE À LA COVID-19 A TOUCHÉ L'ENSEMBLE DE LA SOCIÉTÉ. COMMENT MERCIALYS S'EST-ELLE ADAPTÉE ?

Sur le plan opérationnel, la Société a rapidement généralisé les modalités du travail à distance mises en place avant la pandémie. Le savoir-faire éprouvé de nos collaborateurs dans la gestion de situations de crise, nombreuses ces dernières années notamment au travers des différents mouvements sociaux, nous a permis d'assurer la continuité de nos activités. Nous tenons à ce titre à saluer la mobilisation exemplaire de nos équipes, qui ont démontré l'étendue de leur capacité d'adaptation et de leur engagement solidaire, dans un contexte où notre entreprise n'a bénéficié, parallèlement, d'aucune aide d'État.

Cette mobilisation a bénéficié à l'ensemble de l'écosystème de Mercialys. En premier lieu aux enseignes locataires, nombre d'entre elles ayant été impactées par les obligations de fermeture. Nous avons su instaurer un dialogue individuel, régulier et constructif, permettant de définir des solutions adaptées à chacun.

Le maintien d'un lien fort avec nos parties prenantes s'est aussi illustré auprès de nos clients finaux, au travers de l'ouverture de 100 % de nos sites tout au long de 2020, mais également par la démultiplication des services, contenus et opérations digitales à leur intention. Le lien digital ne saurait se substituer à la richesse des interactions humaines, mais offre une plateforme à la fois d'échanges et de services entre les membres des communautés où sont établis nos centres commerciaux.

Enfin, notre mobilisation a profité à ces territoires d'implantation, à travers les actions de solidarité menées tant au niveau national que local.

COMMENT LA CRISE S'EST-ELLE TRADUITE DANS LES RÉSULTATS DE L'ANNÉE 2020 ?

Mercialys a résisté au choc des confinements, démontrant une forte capacité à poursuivre son exploitation. Ses indicateurs opérationnels ont à nouveau surperformé les indices nationaux (+ 685 pb en fréquentation / + 1 070 pb en chiffre d'affaires des commerçants). Cette résilience des actifs a permis de limiter les impacts liés aux allégements de loyers et aux provisions au titre de la crise en 2020 à l'équivalent d'1,5 mois de quittancement de loyers et charges hors taxes.

Par ailleurs, bien que le contexte ait été peu propice aux investissements sur le marché de l'immobilier physique, Mercialys est parvenue à céder 6 actifs en 2020, résultant en un impact net positif de trésorerie d'environ 150 millions d'euros. Ces cessions, réalisées proches des valeurs d'expertise, renforcent la liquidité de la Société et assoient ses équilibres bilantiels, avec un ratio d'endettement qui ressort en nette amélioration par rapport à fin décembre 2019 à 38,1 % à fin décembre 2020.

Enfin, Mercialys a considérablement accéléré sa stratégie de transformation amorcée dès 2018, avec le déploiement à grande échelle de son service de logistique Ocitô et de son nouveau programme de fidélité 100 % digital. La Société a également donné la parole à plus de 900 de ses parties prenantes en 2020 dans le cadre du nouveau volet de sa stratégie RSE, aboutissant à 4 nouveaux engagements clés qui détermineront ses priorités en la matière pour la période 2020-2030.

COMMENT MERCIALYS ABORDE 2021 ?

2021 débute avec une visibilité particulièrement réduite.
La 3e vague de fermetures imposées aux commerces et centres commerciaux de plus de 20 000 m², puis de plus de 10 000 m², sans date estimative de réouverture à date de publication du présent document, constitue une très forte contrainte d'activité et source d'incertitude. Mercialys déplore ces fermetures par exception tant elles viennent à nouveau fragiliser les enseignes et la capacité de la Société à recouvrer ses loyers, pour des sites qui ont pourtant largement fait la preuve de mise en œuvre de mesures sanitaires protégeant les visiteurs.

Ces restrictions empêchent, à date de publication, la Direction générale de pouvoir communiquer des objectifs précis au titre de l'exercice 2021. Le Conseil d'administration a également décidé d'adopter une approche prudente, en limitant sa proposition de distribution de dividende à 0,43 €/action, soit le minimum fiscal découlant du statut SIIC[1].

À plus long terme, Mercialys réaffirme sa confiance en ses fondamentaux enrichis au fil des années et en sa capacité à toujours anticiper les tendances de consommation. Elle saura notamment, dans un marché globalement mature, continuer à arbitrer ses actifs, à procéder à des investissements sélectifs, et à poursuivre les évolutions stratégiques qu'elle a engagé, comme l'évolution de ses services, des formats, son recentrage territorial, et son déploiement sur le segment de la logistique omnicanale.

(1) Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Ce statut soumet les sociétés telles que Mercialys à un régime fiscal spécifique, exonérant notamment d'impôt sur les sociétés les résultats provenant d'activités immobilières mais obligeant à une large distribution des revenus et des plus-values sous forme de dividendes.



3 258,3 M€
valeur de patrimoine
(droits inclus)

38,1 %
ratio d'endettement
(hors droits)

≈ 150 M€
cash-in net issu
des cessions

MERCIALYS EN QUELQUES MOTS

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises. Elle est spécialisée dans la détention, la gestion et la transformation d'espaces commerciaux en anticipation des tendances de consommation.

NOS VALEURS

Proximité
Agilité
Engagement
Innovation

NOTRE MISSION

Faciliter le quotidien des clients

NOTRE VISION

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

Avec 49 centres commerciaux[1] à fin décembre 2020, la Société est l'un des acteurs de référence du secteur. Sur les 822 000 m² de son patrimoine, elle accueille plus de 900 enseignes internationales, nationales et locales et plus de 100 millions de visiteurs par an[2].

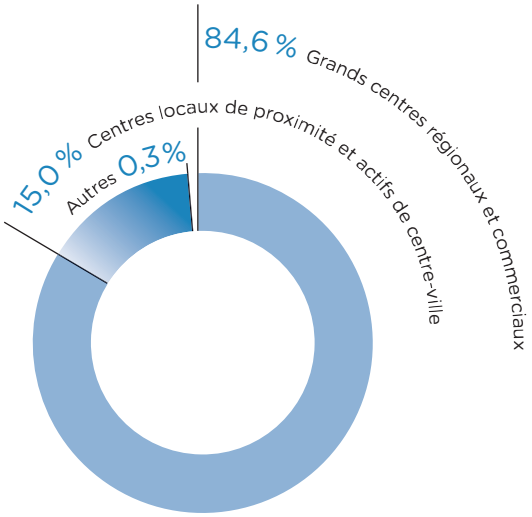
Le portefeuille d'actifs de Mercialys est majoritairement constitué de sites commerciaux leaders, tous situés en France métropolitaine et d'outre-mer. Ces sites sont localisés en grande majorité sur des agglomérations de taille intermédiaire et sur des zones présentant des évolutions démographiques et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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE[3]



RÉPARTITION DES ACTIFS PAR NATURE

En % de la valeur totale du patrimoine droits inclus

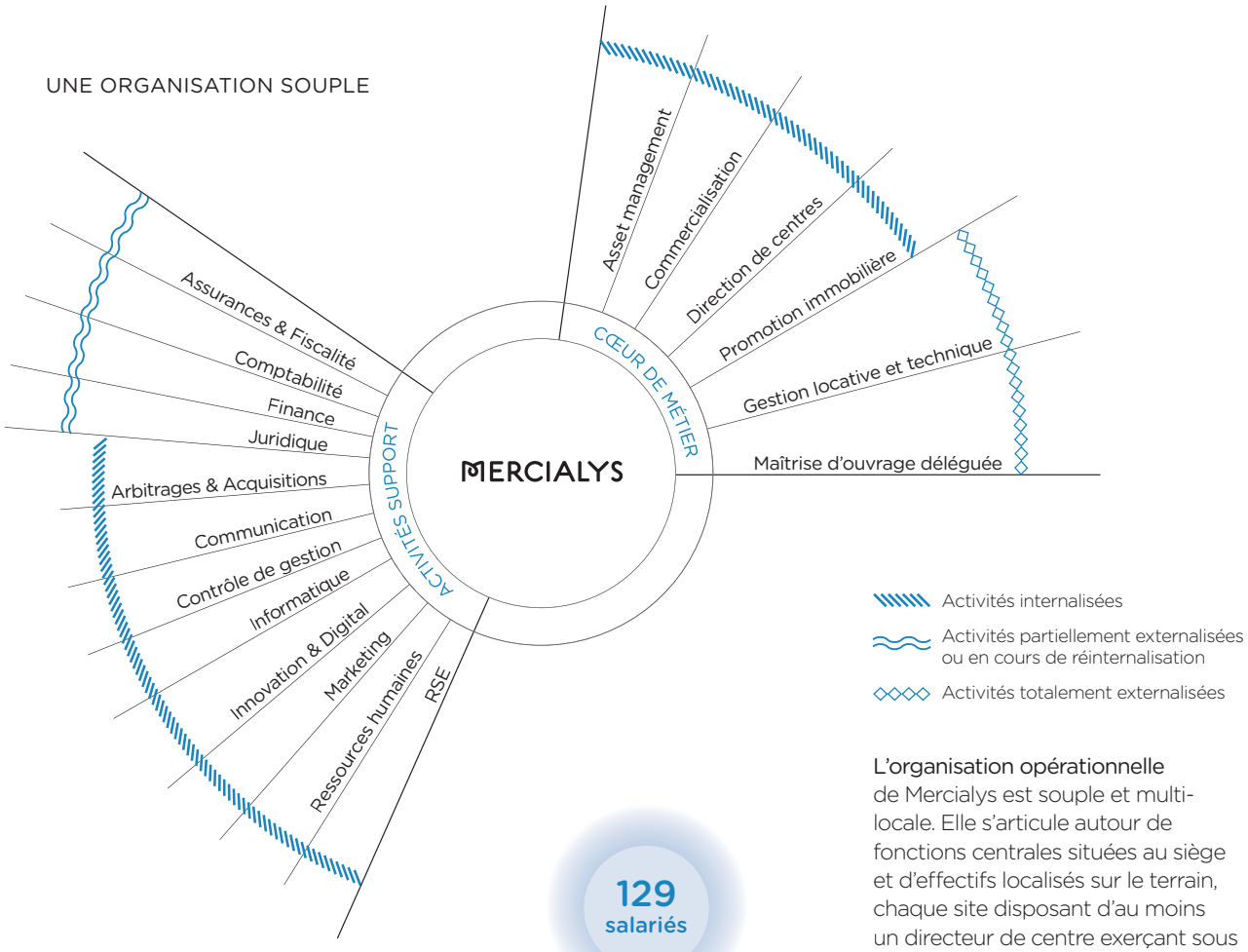


(1) Auxquels s'ajoutent 2 actifs de centre-ville et 4 actifs diffus.
(2) Hors périodes de confinement national et d'obligation de fermeture imposée aux commerces.
(3) Hors actifs diffus.

L'activité de Mercialys vise à assurer la pérennité de ses sites et la récurrence de leurs flux locatifs. La Société développe une approche agile et proactive de la gestion de son patrimoine. Toutes ses initiatives visent à en améliorer la commercialité, la durabilité et la valorisation. Pour ce faire, Mercialys entretient depuis sa création une stratégie commerciale dynamique, adaptant ses mix marchands à chacune de ses zones de chalandise et aux évolutions régulières des attentes des consommateurs. Agrégateur de solutions axées autour du commerce, la Société investit de façon continue et sélective tant dans son portefeuille d'actifs traditionnel que dans des solutions innovantes, au service de l'attractivité de ses centres. Créatrice d'actifs modulaires et respectueux de leur empreinte environnementale, Mercialys cède régulièrement ses sites arrivés à maturité pour réallouer ces fonds à des projets novateurs et créateurs de valeur sans affecter ses équilibres bilantiels.

Enfin, en tant que foncière commerciale leader, Mercialys assure un rôle important de façonnement du tissu urbain et d'interaction avec les commerçants, les clients finaux et les autorités et associations locales. Cette responsabilité économique et sociétale large l'incite à toujours rester à l'écoute de ses parties prenantes et à exercer son activité dans le plus grand respect de l'éthique et des principes déontologiques.

UNE ORGANISATION SOUPLE



129
salariés

40 %
de collaborateurs en région

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

UN MODÈLE D'AFFAIRES ROBUSTE FACE À LA CRISE

La stratégie de Mercialys repose sur une transformation permanente de son offre commerciale et de ses actifs immobiliers, afin de les adapter à l'évolution des comportements d'achat et en développer et pérenniser les revenus locatifs, tout en respectant leur environnement. La Société recourt pour ce faire à six types de ressources, exploitées au sein d'un modèle d'affaires créateur de valeur financière et extra-financière pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Face à la crise sanitaire et économique en 2020, Mercialys a pu s'appuyer sur toutes les composantes de son modèle. Sa robustesse et son utilité sociétale ont une nouvelle fois été alimentées par des mix marchands axés sur la satisfaction des besoins du quotidien et le fort ancrage territorial des sites. Les mesures répétées de confinement et de fermeture des commerces dits « non essentiels » ont néanmoins affecté l'écosystème et le modèle traditionnel des centres commerciaux. En réponse, Mercialys a mobilisé sa très forte capacité d'adaptation pour accélérer sa stratégie de transformation initiée en 2019. Plusieurs solutions, à l'image de l'écosystème de services logistiques Ocitô ou du programme de fidélité 100 % digital, ont été déployées à grande échelle au cours de l'année 2020, soutenant l'activité de Mercialys et de ses locataires.

Des ressources au service de la stratégie

RESSOURCES HUMAINES

- 129 collaborateurs experts
- 38 ans d'âge moyen
- 57 % de femmes
- 71 % de cadres

RESSOURCES INTELLECTUELLES ET TECHNOLOGIQUES

- Un capital intangible, constitué notamment de la marque G La Galerie et de l'écosystème digital de Mercialys, avec 1,2 million de clients qualifiés dans les bases de données

RESSOURCES ORGANISATIONNELLES ET DE GOUVERNANCE

- Un capital organisationnel, parfaitement synthétisé dans les 4 valeurs de la Société : proximité, agilité, engagement et innovation
- Un actionnariat équilibré et engagé dans un dialogue régulier

RESSOURCES FINANCIÈRES

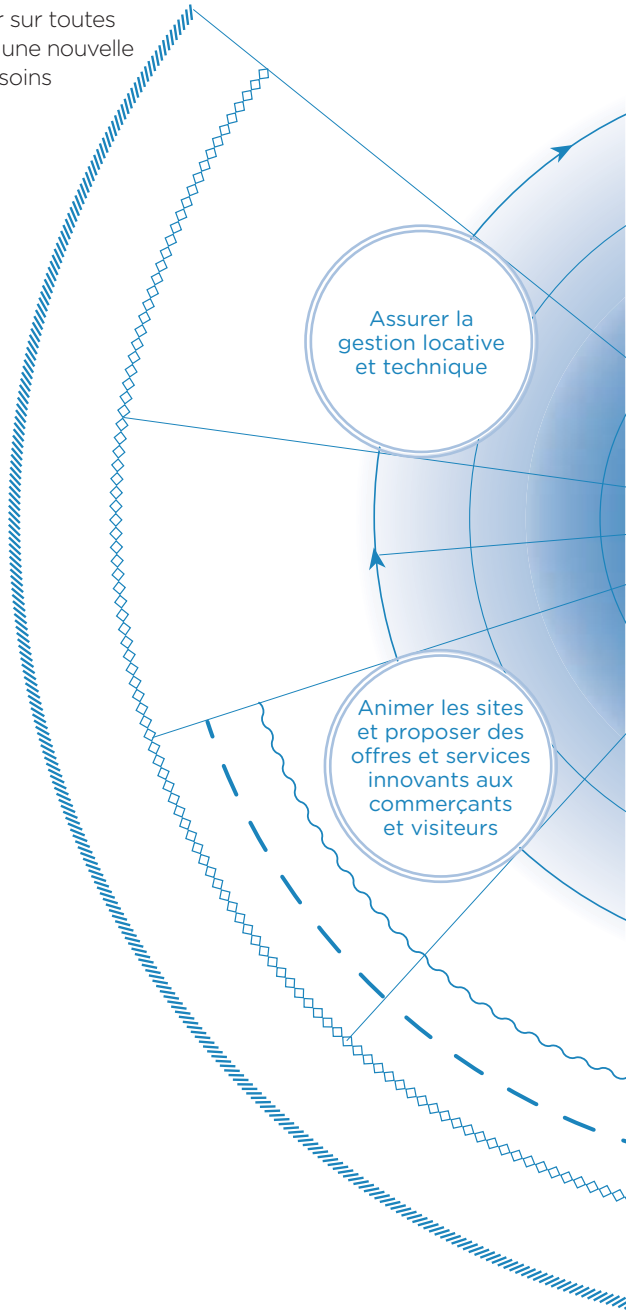
- 405 millions d'euros de ressources financières non utilisées
- Un profil financier résilient :
  - 1,4 % [1] de coût moyen réel de la dette tirée
  - 3,5 ans de maturité moyenne de la dette tirée
  - 38,1 % de LTV hors droits [2]
  - 5,0 x d'ICR [3]
  - 9,1 x de Dette nette/EBITDA

RESSOURCES FONCIÈRES

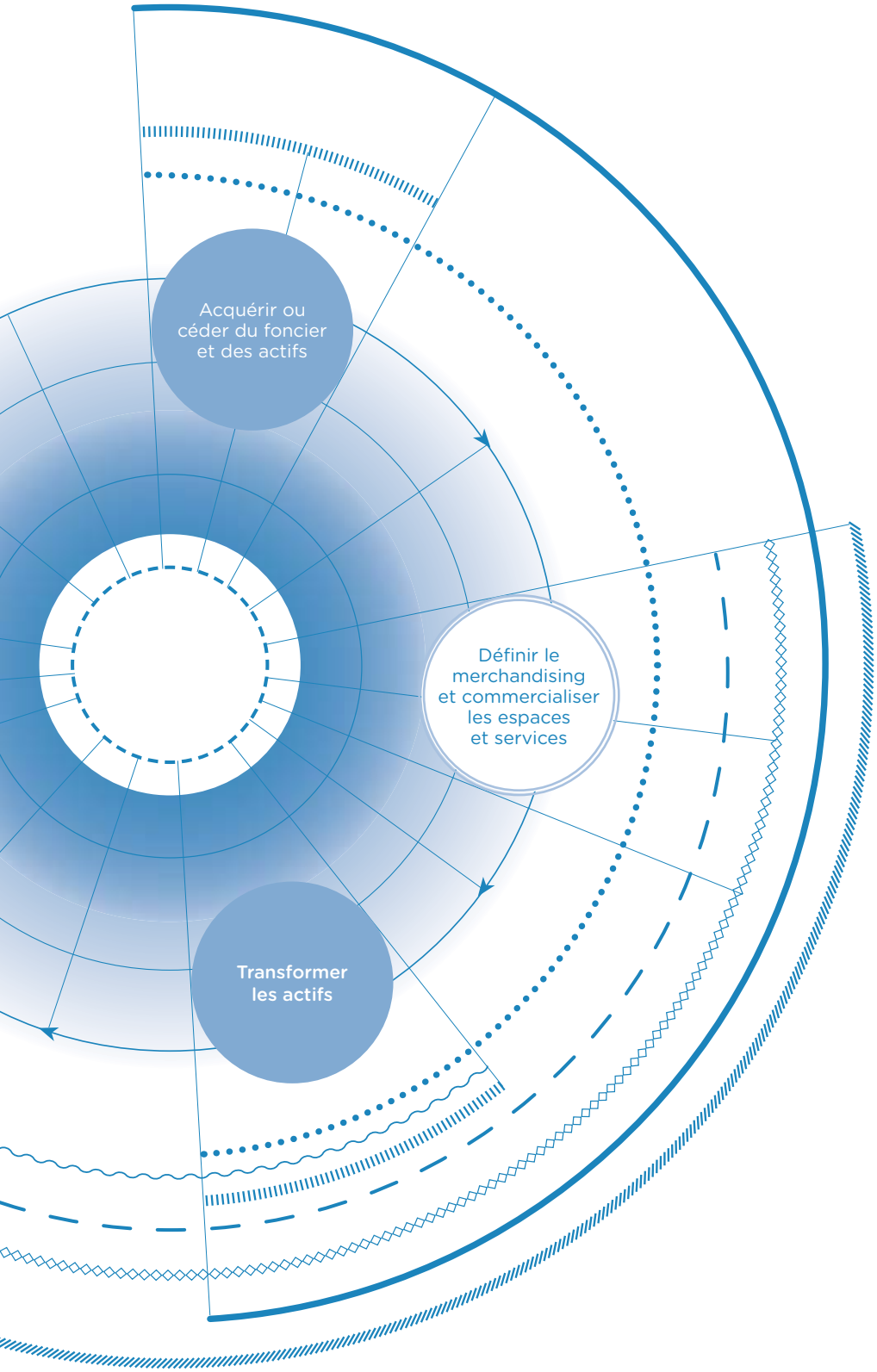
- 407 millions d'euros de projets de développements pour la période 2021-2027
- 32 actifs concernés, soit 63 % du patrimoine en nombre [4]
- 77 % du patrimoine en valeur certifié *BREEAM In-Use*

RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

- 46 695 MWh d'énergie consommés
- 147 213 m³ d'eau potable utilisés



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



Une création de valeur partagée avec les parties prenantes

COLLABORATEURS
- 13,1 M€ de rémunérations versées

PRESTATAIRES ET FOURNISSEURS
- 10 M€ d'achats

COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE
- 52,2 M€ de dividendes versés, en ligne avec l'appel du Gouvernement français à la solidarité nationale et à la modération en période de crise
- 21,8 M€ de charges financières versées

ÉTAT ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
- 2,0 M€ d'impôts versés

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES ET CONCURRENTS
- 85 K€ de cotisations annuelles

ENSEIGNES LOCATAIRES
- + 685 pb de surperformance par rapport à l'indice national (5) en termes de fréquentation
- 3,4 € de chiffre d'affaires générés en moyenne pour chaque euro de bon d'achat dépensé avec le nouveau programme de fidélité

VISITEURS ET CLIENTS FINAUX
- 6,2 M€ de budget pour les fonds marketing, associations et GIE (6)
- Plus de 900 enseignes présentes dans les centres, constituant un mix marchand équilibré et axé sur l'essentiel

ASSOCIATIONS
- 990 K€ de contribution au soutien du tissu associatif local

(1) Hors 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. / (2) Loan To Value = endettement financier net/(valeur d'expertise hors droits des actifs + valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence). / (3) Interest Coverage Ratio = EBITDA/coût de l'endettement financier net. / (4) Hors les 4 actifs diffus. / (5) Indice de référence national du CNCC. / (6) Groupement d'intérêt économique.

DYNAMIQUES DE LA CONSOMMATION ET DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

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

Une triple polarisation des flux

Sous l'effet des évolutions sociologiques, démographiques et technologiques qui entraînent de nouveaux modes de vie, usages et mentalités, l'immobilier et le commerce sont des secteurs en profonde mutation. La crise sanitaire liée à la Covid-19 a par ailleurs contribué à amplifier les évolutions déjà à l'œuvre, avec notamment une montée en puissance du commerce en ligne et un recours accru au *Click & Collect*.

Ces transformations constituent pour les foncières une opportunité, à condition de bien identifier leurs sous-jacents parfois complexes. Forte de son expérience et à l'écoute de ses parties prenantes, Mercialys dispose d'une compréhension fine des dynamiques plurielles à l'œuvre, ce qui lui permet d'anticiper ces mouvements.

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

POLARISATION DES TERRITOIRES

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

POLARISATION VERS LA PÉRIPHÉRIE

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

POLARISATION SUR LES ZONES MAÎTRESSES

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

Des attentes et pratiques divergentes pour des réalités hétérogènes

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

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

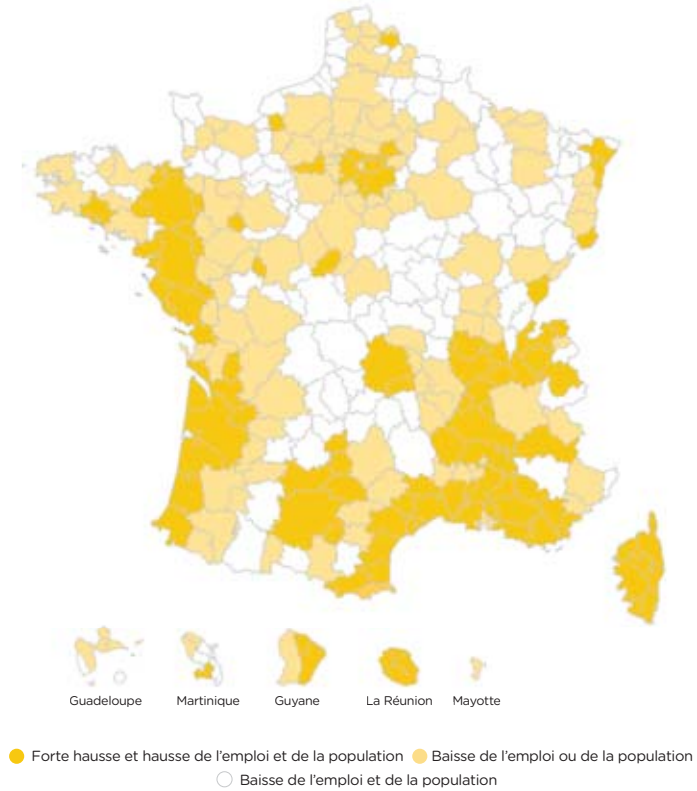
D'autres facteurs impactent également les attentes des consommateurs, typiquement :

• les particularismes régionaux français : les habitants des différentes régions ne consomment pas exactement les mêmes produits et services ;

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

Il en résulte que les besoins des consommateurs sont localisés, spécifiques et différenciés. Leur compréhension et adressage via des offres marchandes adaptées aux réalités de chaque territoire sont une condition *sine qua non* à la performance dans l'immobilier commercial. Dès lors, une variété de formats commerciaux et de positionnements peuvent exister, leur pérennité reposant sur leur capacité à apporter une juste réponse à des attentes clients ciblées, la taille des sites ne constituant pas un critère de performance ni de résilience.

DYNAMIQUE SOCIO-ÉCONOMIQUE DES RÉGIONS FRANÇAISES (1)



(1) Source : Insee.

Comprendre les besoins des consommateurs pour y répondre précisément

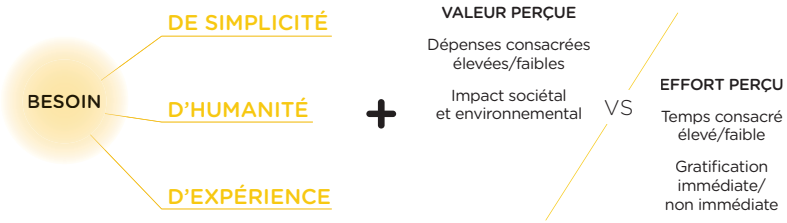
Qu'ils habitent de très grandes agglomérations ou des agglomérations intermédiaires, la plupart des consommateurs français se retrouve autour d'une matrice de choix alliant la satisfaction de 3 besoins fondamentaux et un arbitrage continuel entre la valeur perçue d'un bien ou d'un service et l'effort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

Dans un pays où plus de 50 % de la consommation provient des transferts sociaux, l'accessibilité prix est un déterminant fondamental des décisions d'achat. Des considérations d'autres natures, basées sur des sous-jacents plus ou moins rationnels et propres à la sensibilité de chacun, peuvent s'y ajouter. Elles restent toutefois largement secondaires pour les choix de grande consommation.

Ainsi, concernant la consommation alimentaire par exemple, bien que les produits biologiques emportent l'adhésion des consommateurs, peu en achètent pour des raisons de moyens. Par ailleurs, l'achat de ces produits s'explique tant par des convictions environnementales que par les inquiétudes sanitaires générées par leur origine ou leur traitement. De même, l'achat de produits alimentaires en vrac ou émanant de circuits courts trouve autant sa source dans une démarche personnelle de réduction de l'empreinte carbone des produits consommés, que dans une recherche de produits à moindre coût.

Il est donc nécessaire, pour pouvoir offrir à chaque client une solution personnalisée, d'être en mesure de capter ses attentes, ce qui implique de lui être attentif et notamment d'éviter les recours aux approches marketing et commerciales traditionnelles indifférenciées. Ceci est valable pour un centre commercial comme pour une enseigne, indépendamment de sa taille, de sa renommée ou de son secteur d'activité.

MATRICE DE CHOIX DES CONSOMMATEURS



Adapter son offre

Les nouvelles technologies constituent des outils précieux, car elles multiplient les contacts et échanges avec les consommateurs. La digitalisation des points de vente est une évolution incontournable pour capter et accompagner leurs nouvelles attentes. Elle ne saurait toutefois remplacer l'expérience en magasin, dont le contact humain constitue le déterminant principal de leur préférence pour les points de vente physiques. Ce constat éclaire l'importance pour les enseignes d'adapter leurs formats et leurs concepts, en faveur d'interactions humaines plus qualitatives, audacieuses et différenciantes, dans un usage très encadré des données personnelles.

Même s'ils plébiscitent les services, les consommateurs refusent par ailleurs en très grande majorité de payer le coût inhérent à la livraison de biens à domicile, compliquant la résolution de l'équation économique de la logistique du dernier kilomètre. Et ce tout particulièrement dans les agglomérations intermédiaires où l'urbanisme extensif périphérique complique l'atteinte d'effets d'échelle. Dans ces zones, la livraison depuis les magasins (*ship from store*) apparaît comme l'option financièrement la plus soutenable, alors que les réponses techniques sans surcoût humain (voitures autonomes et livraison par drones notamment) ne sont pas viables à horizon visible. La conception des magasins est donc amenée à évoluer, afin de pouvoir satisfaire aux contraintes logistiques de la livraison et du *Click & Collect* inhérentes à une offre omnicanale continue et sans friction.

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

UNE STRATÉGIE ET UN POSITIONNEMENT ADAPTÉS À CES RÉALITÉS

Dans un contexte concurrentiel et sanitaire qui transforme le commerce physique, l'enjeu pour les acteurs réside dans leur capacité à confirmer leur utilité sociétale en répondant, site par site, aux besoins des consommateurs locaux.

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

C'est en ce sens que Mercialys développe ses actifs depuis sa création, construisant des destinations commerciales leaders.
La surperformance durable de la Société s'explique par sa proposition de valeur : offrir aux clients finaux, via un réseau de centres commerciaux à taille humaine et solidement ancrés dans leur territoire, la certitude de trouver l'essentiel des produits qu'ils consomment, et pouvoir ainsi satisfaire immédiatement leurs besoins dans un acte d'achat rapide, simple et humain, à un juste rapport qualité/prix. Ce positionnement a été à la source de la résilience opérationnelle de Mercialys en 2020, la totalité de ses sites ayant pu rester ouverts pendant les périodes de confinement national, notamment grâce à leur ancrage systématique par une grande surface alimentaire.

3 savoir-faire historiques
générateurs d'avantages concurrentiels

SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER
Un portefeuille d'actifs immobiliers évolutif et modulaire

SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL
Un concept commercial adaptatif et omnicanal

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

5 axes stratégiques
pour développer l'immobilier commercial de demain

La Société présente une capacité avérée d'innovation. Mercialys a en effet été précurseur d'une multitude de pratiques devenues sectorielles, telles que le Commerce Éphémère, l'identité commerciale unique, les programmes de fidélité dématérialisés, ou la réduction des surfaces d'hypermarchés.

Cette capacité à anticiper les tendances s'incarne aujourd'hui à travers 5 axes stratégiques de transformation des sites. L'ambition de Mercialys est de les convertir en véritables agrégateurs de solutions commerciales, digitales et de logistique, reposant sur le socle d'une offre diversifiée à prix accessible et adaptée localement. Sous l'effet de la crise sanitaire liée à la Covid-19, la Société a considérablement accéléré en 2020 le déploiement de cette stratégie de transformation, prouvant la pertinence de sa vision, vectrice de résilience opérationnelle et financière.

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

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

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

AXE 4 LOGISTIQUE DES PREMIER ET DERNIER KILOMÈTRES
Développer des services intégrant les centres dans la chaîne logistique des premier et dernier kilomètres, capitalisant sur la maturité digitale de Mercialys pour catalyser la dimension omnicanale des sites.

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

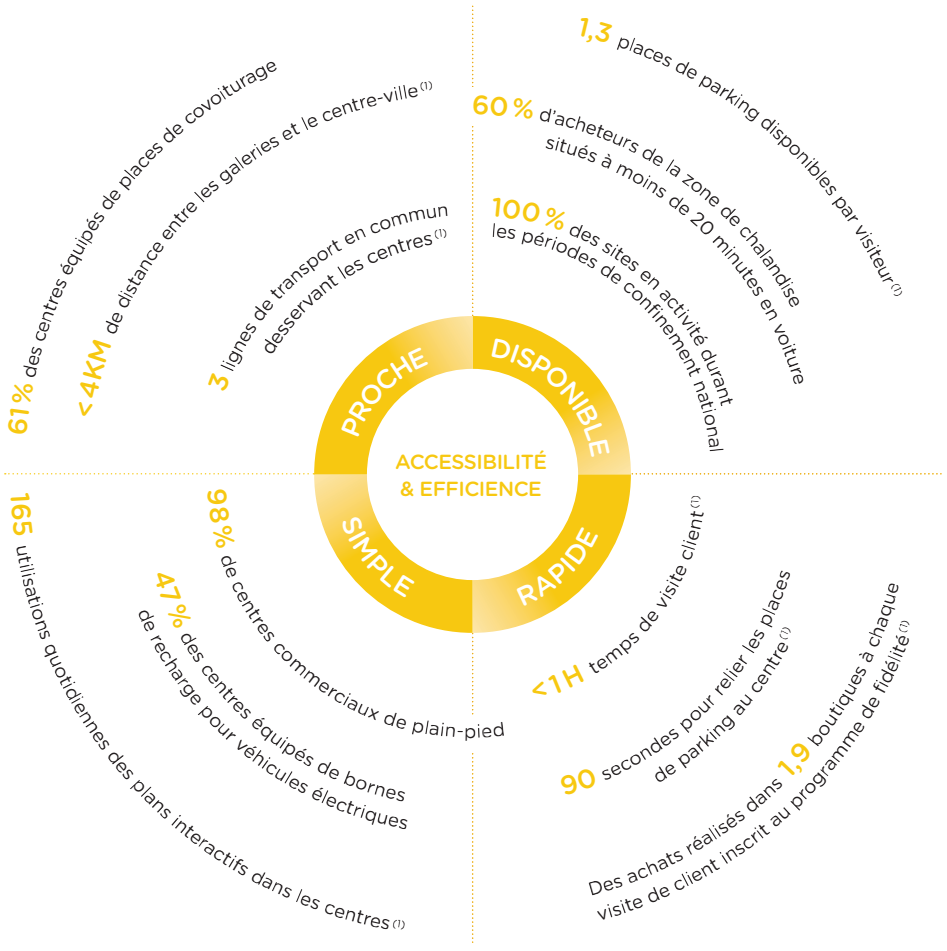
SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Un portefeuille d'actifs immobiliers évolutif et modulaire

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

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

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



(1) En moyenne.

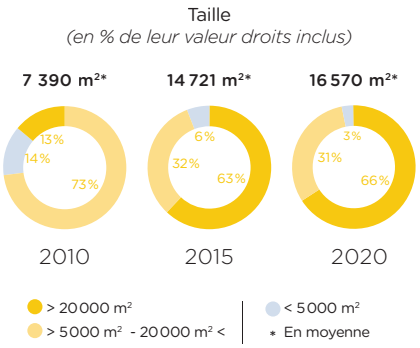
Pour alimenter son excellence immobilière, Mercialys mène depuis des années une stratégie dynamique de rotation d'actifs. Celle-ci consiste à arbitrer des sites, en cédant ceux arrivés à maturité selon les critères de la Société, et en réinvestissant de façon sélective sur ceux présentant un potentiel de développement résiduel. Ce recyclage du capital permet à Mercialys d'assurer son développement, tout en gardant la maîtrise de son niveau d'endettement.

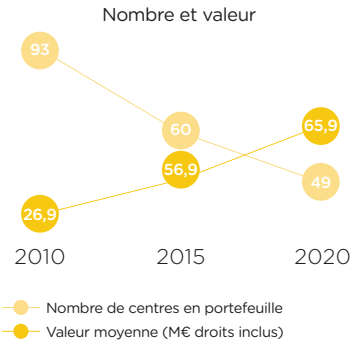
À fin décembre 2020, le portefeuille de la Société intègre 55 actifs, valorisés 3 258,3 millions d'euros droits inclus. Ses centres commerciaux présentent une taille moyenne de près de 16 600 m² et une valeur moyenne de 65,9 millions d'euros droits inclus, en hausse sensible depuis 2010.

Ce portefeuille est essentiellement constitué de sites :
- leaders ou co-leaders sur leur zone de chalandise, *i.e.* appartenant aux zones maîtresses de consommation des agglomérations ;
- situés dans des régions dynamiques de France métropolitaine et d'outre-mer ;
- présentant un potentiel résiduel de développement immobilier et commercial.

Ce recentrage du patrimoine autour d'un nombre limité de centres présentant une taille critique permet la mise en place d'une gestion d'actifs optimisée à l'origine également du leadership sectoriel de Mercialys en termes de profitabilité.

RÉPARTITION DES CENTRES COMMERCIAUX DE MERCIALYS





CARACTÉRISTIQUES DES ZONES D'IMPLANTATION DES CENTRES COMMERCIAUX DE MERCIALYS

90 % (1)
proportion de centres situés au sein de la 1re ou 2de zone commerciale de leur zone de chalandise

	Croissance démographique (2)	Croissance du revenu disponible brut par habitant (2)
Exposition géographique de Mercialys (3)	+ 6,95 %	+ 18,13 %
Moyenne France (4)	+ 5,00 %	+ 15,76 %
Surperformance	195 pb	237 pb

Guidée par la création de valeur, Mercialys investit de manière toujours très sélective et rationnelle.
La Société dispose d'un portefeuille de projets flexible, réorienté ces dernières années autour de projets permettant une diversification de l'usage de ses centres. Dans un secteur de l'immobilier commercial arrivé à maturité, les investissements qu'elle consent intègrent une analyse détaillée de la dynamique de leur zone de chalandise et du rationnel de l'allocation de capital à moyen terme. D'autant plus qu'un certain nombre d'acteurs pourraient, dans le contexte de crise sanitaire actuel, chercher à céder des actifs à des prix attractifs, offrant des opportunités intéressantes en dehors du périmètre actuel de la Société.

Le portefeuille de projets de Mercialys à fin 2020 est profond et flexible. Il s'établit à 407 millions d'euros, articulés autour :
- de projets de surfaces commerciales (restructuration d'espaces commerciaux, extension de galeries, construction de *retail parks*) ;
- de projets de restauration et loisirs ;
- de projets d'activités tertiaires (logement, santé, *coworking*, etc.).

Des projets portant sur **32 DES 51** centres commerciaux et actifs de centre-ville de la Société.

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

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

PORTEFEUILLE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DE MERCIALYS

(en millions d'euros)

	Investissement total	Rendement net cible	Date de livraison
Projets engagés	22,3	NA (5)	2021/26
Projets maîtrisés	133,5	7,4 %	2022/24
Projets identifiés	251,2	7,0 %	2022/27
Total des projets	407,0	7,1 % (5)	2021/27

(1) De la valeur d'expertise droits inclus. / (2) Sur la période 2005-2015, dernières données intégralement disponibles de l'Insee. / (3) Pondérée par les surfaces. / (4) France métropolitaine. / (5) Les investissements à engager au titre du pipeline pour 2021 correspondent à une avance de travaux par Mercialys sur le site d'Annecy qui lui sera intégralement remboursée et au projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris dont le TRI est attendu au-dessus de 8%.

SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL

Un concept commercial adaptatif et omnicanal

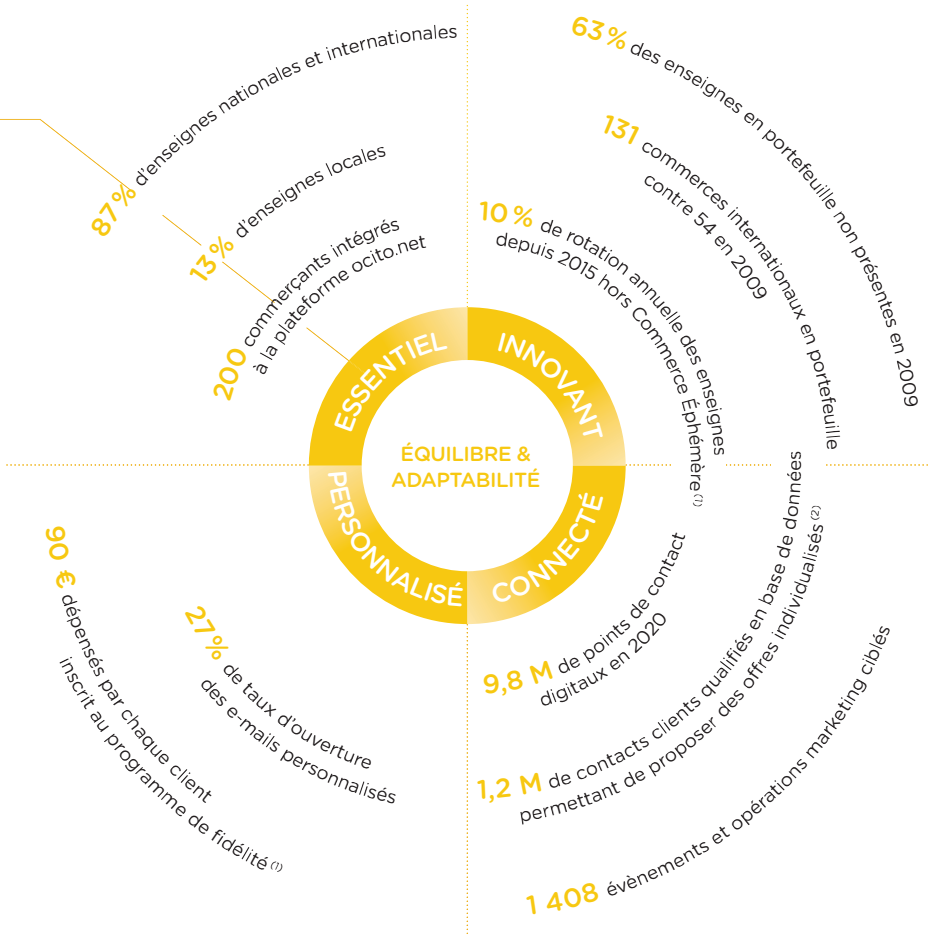
Le deuxième avantage concurrentiel de Mercialys réside dans son savoir-faire commercial, qui vise à assurer la parfaite adéquation de son offre de produits et services avec les besoins des enseignes et des clients finaux. La crise sanitaire a amplifié certaines mutations déjà à l'œuvre dans le secteur du commerce. Mercialys cherche à toujours y apporter des réponses adéquates, en s'appuyant sur deux facteurs clés de succès majeurs : l'équilibre et l'adaptabilité.

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

L'ADAPTABILITÉ caractérise la capacité de ces mix marchands à évoluer selon les besoins changeants des zones de chalandise, des habitudes de consommation, des périodes de l'année, etc. Le Commerce Éphémère constitue sur ce point une source intarissable d'innovation commerciale et de différentiation des centres, en complément des baux traditionnels. L'adaptabilité c'est également la compréhension et la satisfaction par Mercialys des attentes des clients de manière toujours plus précise et individualisée, face à des consommateurs à la fois versatiles et exigeants.

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

Équipement de la personne	31 %
Grandes surfaces alimentaires	22 %
Culture, cadeaux et sport	16 %
Santé et beauté	12 %
Restauration	9 %
Équipement du ménage	7 %
Services	3 %



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

L'excellence commerciale de Mercialys se nourrit d'une anticipation des dynamiques des zones de chalandise et de l'appréhension fine des attentes des consommateurs permise par ses outils digitaux. La Société dispose à ce titre d'un puissant écosystème omnicanal qui caractérise et complète la marque unique ombrelle de ses sites : G La Galerie. À noter que l'ensemble des outils marketing et serviciels de Mercialys sont propriétaires, permettant à la Société de s'affranchir de l'escalade des dépenses nécessaires pour acheter du trafic auprès des géants de l'Internet (GAFAs[1]). Ils complètent les nombreuses animations et actions marketing physiques menées dans les galeries, le tout pour un coût très inférieur à celui d'une approche individualisée par centre.

G La Galerie

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

Parmi les dernières innovations de Mercialys, son nouveau programme de fidélité 100 % digital, Prim'Prim', a peu d'équivalents sur le marché en matière de compréhension des habitudes et besoins concrets des clients finaux, et donc d'alimentation de la dynamique commerciale en faveur d'une adaptation permanente de l'offre des centres. Il allie en effet captation précise des attentes, potentiel d'analyse prédictive, affinage du parcours client, communication personnalisée, fidélisation et fluidification des échanges entre Mercialys, les consommateurs et les enseignes.

UNE FIDÉLITÉ DES CONSOMMATEURS RENFORCÉE,
DES MILLIONS D'EUROS DE TRANSACTIONS ANALYSÉS[2]



24
centres commerciaux

76 000
clients inscrits

900
commerçants participants

L'expertise de Mercialys en matière de digitalisation alimente sa seconde innovation majeure et distinctive : son service de logistique des 1er et dernier kilomètres Ocitô. Ocitô matérialise la conception du commerce unifié de Mercialys, qui vise à offrir à ses clients l'ensemble des produits vendus au sein de ses centres en quelques clics et en une seule commande, ainsi que la possibilité de les recevoir, indifféremment, à domicile ou de les récupérer en magasin ou en *drive*.

L'écosystème Ocitô ambitionne :
1/ d'accompagner les enseignes dans leur mutation digitale ;
2/ d'apporter une réponse aux problématiques de la logistique ;
3/ d'offrir aux clients finaux des parcours d'achat omnicanaux fluides.
Il est composé de 3 solutions :

Ocito.net, une *marketplace* web et mobile propriété de Mercialys, permettant aux consommateurs d'acheter en ligne des produits alimentaires et non alimentaires proposés directement par les commerçants de leur centre.

Ocito.logistique, qui regroupe l'ensemble des solutions logistiques du 1er kilomètre facilitant la consolidation et l'expédition de colis depuis les boutiques et ainsi permettant aux enseignes de développer le *ship-from-store* (cellule logistique mutualisée, mise à disposition de consommables, affranchissement et ramassage centralisé notamment).

Ocito.transport, un éventail d'expertises et de solutions logistiques du dernier kilomètre permettant aux clients de récupérer leurs produits en fonction de leurs besoins (livraison à domicile express, livraison à domicile à J+2, *Click & Collect*, *drive*, casiers de retrait au sein des centres, etc.).

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

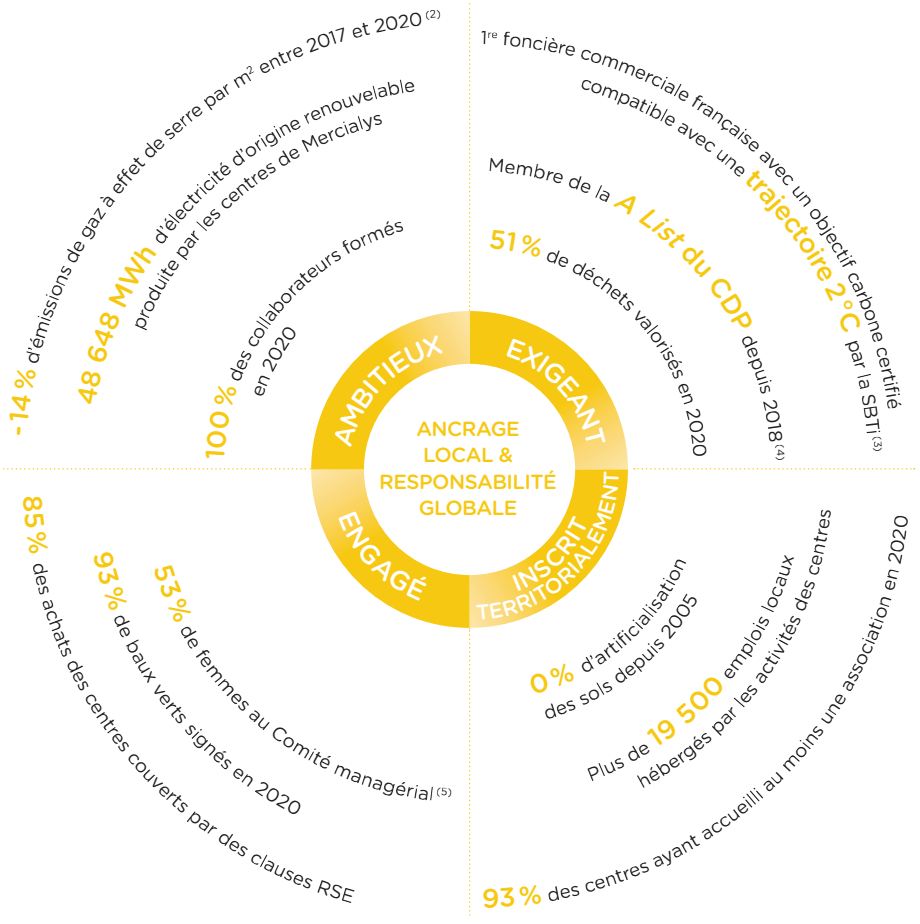
SAVOIR-FAIRE RSE

Une puissante dynamique responsable avec un fort ancrage territorial

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

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

LA RESPONSABILITÉ GLOBALE se matérialise dans la stratégie RSE MERY'21 définie pour la période 2015 - 2020, qui adresse des enjeux majeurs au travers de 10 chantiers opérationnels. Ces chantiers, ainsi que leurs objectifs, leur bilan et leur contribution aux ODD [1] sont présentés dans le tableau ci-contre. La nouvelle stratégie définie par Mercialys à horizon 2030 repose sur 4 engagements forts : 1/ contribuer à la neutralité carbone ; 2/ promouvoir un commerce plus responsable ; 3/ être un partenaire du développement des territoires ; et 4/ être un employeur impliqué.



(1) Les objectifs de développement durable (ODD) adoptés par l'ONU en 2015, définissent 17 priorités pour un développement socialement équitable, sûr d'un point de vue environnemental, économiquement prospère, inclusif et prévisible à horizon 2030. / (2) Scopes 1 et 2 à périmètre courant, méthode market-based. / (3) L'initiative Science Based Targets (SBTi) est une organisation à but non lucratif qui évalue l'adéquation entre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre fixés par les entreprises et les recommandations des scientifiques afin de garantir la limitation de la hausse des températures mondiales à 2 °C d'ici 2100. / (4) Carbon Disclosure Project (CDP) : organisation internationale à but non lucratif qui étudie chaque année l'impact des principales entreprises cotées en Bourse en matière d'émissions de CO_2 et de changement climatique. / (5) Au 15 février 2021, date de l'arrêté des comptes de l'exercice 2020.

CHANTIERS DE LA STRATÉGIE RSE	OBJECTIFS 2020	INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE 2020	PRINCIPALES RÉALISATIONS	BILAN	CONTRIBUTION AUX ODD
Énergie et gaz à effet de serre	Réduire de - 20 % les consommations d'énergie par m²	- 19 % de consommation d'énergie par m²	• Installation de la télérelève et optimisation des GTC[1] • Renouvellement des équipements, plus économes en énergie • Pilotage des équipements	🟨	7, 10, 13
	Inscrire son activité dans une trajectoire carbone compatible 2 °C		• Trajectoire carbone certifiée par la SBTi • Définition d'une stratégie de remplacement des fluides frigorigènes	✓	10, 13
Adaptabilité et résilience des actifs	Garantir l'adaptabilité des actifs		• Évaluation de l'adaptabilité des actifs • Mesure de la vulnérabilité des actifs face au risque inondation • Définition et déploiement d'une stratégie d'adaptabilité des actifs • Travaux d'adaptation	✓	10, 13
	Faire progresser d'un niveau de certification l'ensemble des actifs certifiés *BREEAM In-Use*	89 % ont progressé d'au moins un niveau	• Augmentation de la part d'actifs certifiés (77 % en 2020 contre 28 % en 2015) • Obtention de hauts niveaux de certification sur la partie « gestion de l'actif »	🟨	
Économie circulaire	Valoriser 55 % des déchets	51 % de déchets valorisés	• Travaux sur les locaux déchets et augmentation du nombre de flux triés par centre • Ateliers déchets collaboratifs avec les enseignes • Intégration de critères RSE dans les appels d'offres	🟨	12, 6
	Réduire de - 15 % les consommations d'eau	- 26 % de consommation d'eau	• Suppression de tours aéro-réfrigérantes • Installation de cuves de récupération d'eau de pluie • Remplacement d'équipements par des dispositifs économes en eau	✓	
Biodiversité	Être un acteur de la biodiversité ordinaire	+ 45 pts au score *Land Use and Ecology* du *BREEAM In-Use*	• Réalisation d'audits écologiques • Démarche « zéro produit phytosanitaire » pour les espaces verts • Installation de dispositifs d'accueil de la faune locale	✓	15
Accessibilité et connectivité	+ 15 % de visiteurs venant en modes de transports alternatifs à la voiture essence individuelle		• 100 % des centres à proximité des transports en commun • Installation de places de covoiturage, racks à vélo, bornes de recharges pour véhicules électriques	✗	11
	80 % de visiteurs ayant une image positive de l'accessibilité des centres de Mercialys		• Travaux de conformité accessibilité	🟨	
Bien-être, santé et sécurité des clients	100 % des actifs avec un haut niveau de sécurité et de qualité sanitaire	92 % note moyenne à l'audit sécurité	• Mise en place d'un reporting conformité pour 100 % du patrimoine • Contrôles réguliers sur les mesures mises en place	✓	
	Augmenter le confort et la qualité de vie dans les centres		• Développement du concept « Design en liberté » • Études sur le confort et la satisfaction des occupants et visiteurs	✓	
	Augmenter la satisfaction des visiteurs	+ 2 % de satisfaction des visiteurs	• Déploiement du programme de fidélité Prim'Prim' • 76 000 clients inscrits	✓	
	Augmenter la satisfaction des locataires		• Déploiement de la plateforme digitale et logistique Ocitô pour les commerçants • Réalisation d'enquêtes de satisfaction des locataires	✓	
Vie citoyenne et développement économique local	Favoriser l'emploi local	Plus de 19 500 emplois locaux hébergés par les activités des centres	• Organisation d'opérations en faveur de l'emploi • Inauguration de la boutique école « SKOLA » en faveur des jeunes éloignés de l'emploi • Signature de partenariats sur le dynamisme du commerce local	🟨	8
	Être un facilitateur du vivre ensemble	93 % des centres ont accueilli au moins une association sur l'année	• Partenariat national avec Médecins du Monde depuis 2015 • Initiatives solidaires lors de la Covid-19	✓	
Chaîne de valeur responsable	80 % des achats de plus de 10 milliers d'euros avec des clauses RSE	85 % des achats des centres couverts par des clauses RSE	• Élaboration de la cartographie des achats Mercialys et évaluation des risques RSE associés • Insertion de critères RSE dans les appels d'offres et contrats des centres • Mise en place de dispositifs de contrôle	✓	12
	Sensibiliser la chaîne de valeur à la RSE	93 % de baux verts signés dans l'année 79 % des équipes sur centre ayant réalisé des points RSE avec les locataires	• Collaboration avec les enseignes pour promouvoir leurs bonnes pratiques RSE • Communication RSE auprès des clients • Formation annuelle à l'éthique des collaborateurs de Mercialys	✓	
Talents et diversité	Détecter, attirer et retenir les talents	100 % des collaborateurs formés	• Évolution de collaborateurs vers des postes de management	🟨	4, 5, 10
	Lutter contre toutes les formes de discrimination	96 / 100 à l'index d'égalité professionnelle femmes-hommes	• Parité au Comité managérial et au Conseil d'administration • Signature de la Charte de la diversité en entreprise • Mise en place d'un partenariat avec l'ARPEJEH[2] et l'association Tremplin	✓	
Organisation et qualité de vie au travail	Garantir la santé et la sécurité des collaborateurs	0 accident du travail depuis 2015	• Signature de la Charte du droit à la déconnexion	✓	3
	Développer l'engagement des collaborateurs	81 % de participation à l'enquête d'engagement	• Proposition de partenariats associatifs en faveur de la jeunesse avec notamment les associations Article 1 et Télémaque • Développement du télétravail	✓	

✓ Objectif atteint 🟨 Objectif en voie d'être atteint ✗ Objectif non atteint

(1) Gestion, entre autres, des températures de consigne, des plages horaires d'éclairage, de la ventilation. / (2) ARPEJEH : Accompagner la Réalisation des Projets d'Études de Jeunes Élèves et Étudiants Handicapés.

UN CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX MEILLEURS STANDARDS

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

Professionnel, paritaire et impliqué

Son fonctionnement s'est montré particulièrement résilient face à la crise sanitaire et économique en 2020.

La dématérialisation des réunions, leur fréquence et le taux de présence très élevé ont démontré la forte capacité d'adaptation et de mobilisation des administrateurs, ainsi que le caractère indispensable et complémentaire de chacune de leurs compétences clés.

50 %
d'administratrices à fin 2020

100 %
d'administrateurs français à fin 2020 (1)

9
réunions en 2020

57,5 ANS
d'âge moyen à fin 2020

10
membres à fin 2020

98 %
de taux de présence en 2020

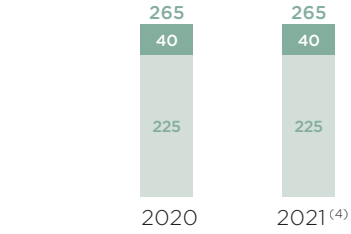
6,5 ANS
d'ancienneté moyenne à fin 2020

60 %
d'administrateurs indépendants à fin 2020

Rémunération du Président du Conseil d'administration

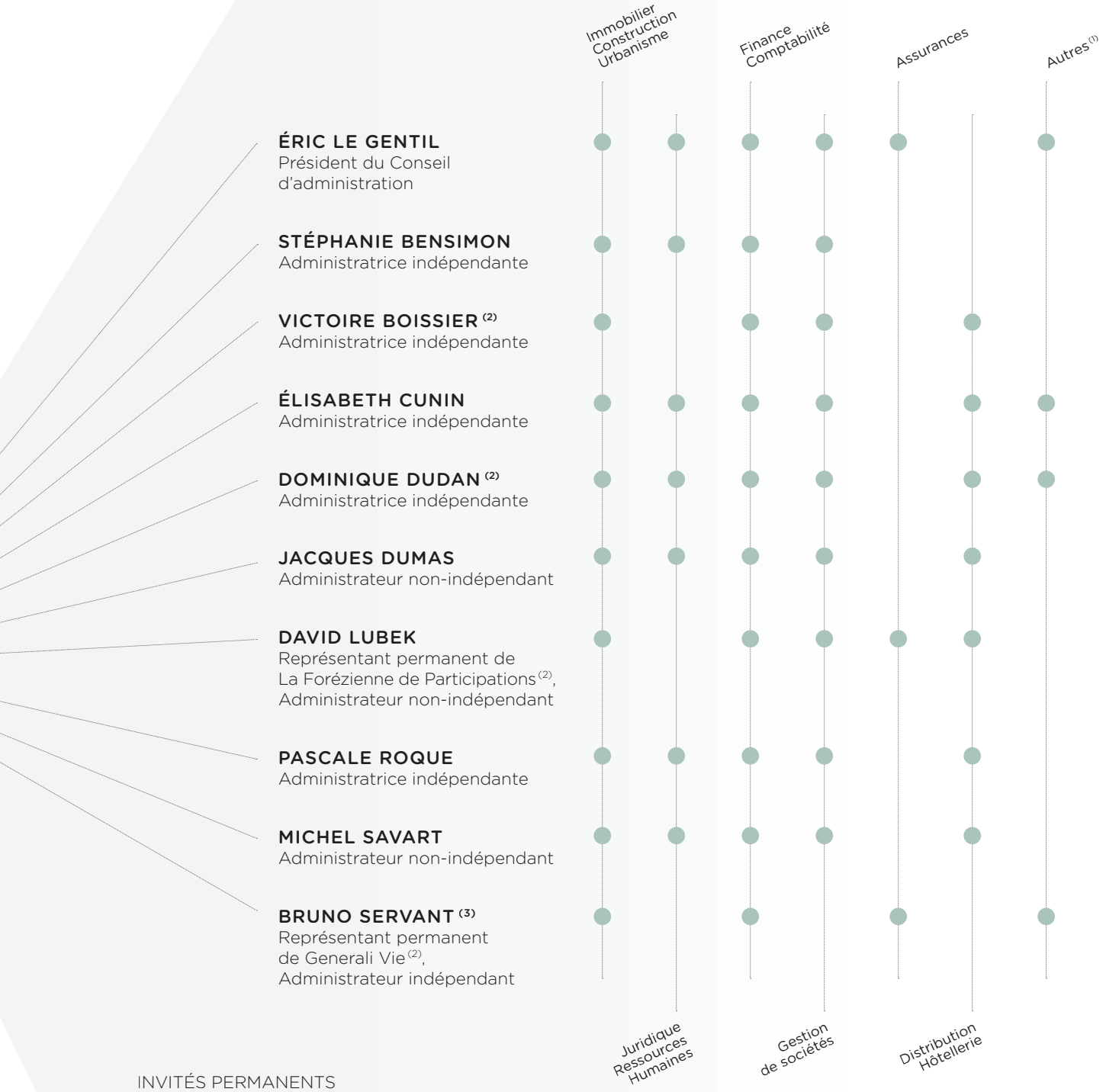
La rémunération du Président du Conseil d'administration, M. Éric Le Gentil, est constituée de sa rémunération en qualité d'administrateur et d'une rémunération fixe au regard des missions qui lui sont confiées en dehors des attributions générales prévues par la loi (2). Il ne perçoit aucune rémunération variable en numéraire ou en titres (3).

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



(1) Conformément à l'exposition géographique exclusivement française de la Société. / (2) Notamment assurer les relations avec les principaux actionnaires et partenaires financiers et/ou industriels de la Société et participer à l'élaboration de la stratégie et au suivi de sa mise en œuvre. / (3) En dehors de la partie variable comprise dans sa rémunération en qualité d'administrateur. / (4) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2021. / (5) Pour une assiduité de 100 %.

DOMAINES DE COMPÉTENCES



INVITÉS PERMANENTS

VINCENT RAVAT
Directeur général

ÉLIZABETH BLAISE
Directrice générale déléguée

Avec des mandats de 3 ans, renouvelés par tiers, et une intégration régulière de nouveaux administrateurs selon un processus de sélection exigeant (4), le Conseil d'administration de Mercialys affirme son engagement en matière de diversité et de renouvellement de ses compétences. Ce panel de membres expérimentés garantit une approche professionnelle et avisée de l'ensemble des problématiques rencontrées par la Société et constitue en tout temps une source d'innovation et de clairvoyance stratégique.

(1) Dont notamment Informatique et RSE. / (2) Renouvellement du mandat proposé à l'Assemblée générale du 22 avril 2021. / (3) Sous réserve du renouvellement du mandat d'administrateur de Generali Vie, M. Sébastien Pezet serait désigné en qualité de nouveau représentant permanent à l'issue de l'Assemblée générale 2021, en remplacement de M. Bruno Servant. / (4) Processus détaillé au sein du Document d'enregistrement universel 2020.

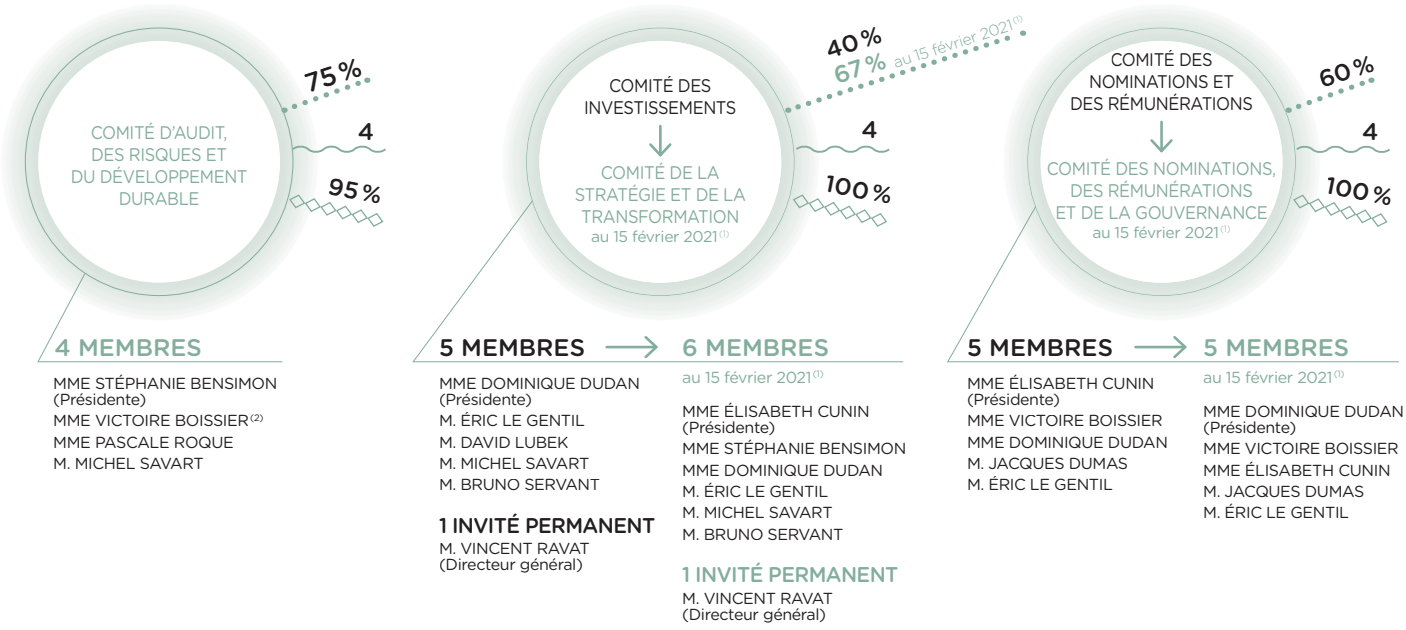
TROIS COMITÉS SPÉCIALISÉS

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

Experts et assidus

Trois Comités spécialisés assistent le Conseil d'administration. Ce dernier a acté une évolution de la dénomination et des attributions de deux d'entre eux en janvier 2021, reflétant l'élargissement de leurs missions et la volonté de renforcer encore la contribution des administrateurs indépendants, désormais largement majoritaires dans chacun des trois Comités. En 2020, comme en 2021, tous les Comités spécialisés sont présidés par des administratrices indépendantes et leur composition garantit la représentativité, l'indépendance et l'expertise des membres.

COMPOSITION DES COMITÉS SPÉCIALISÉS

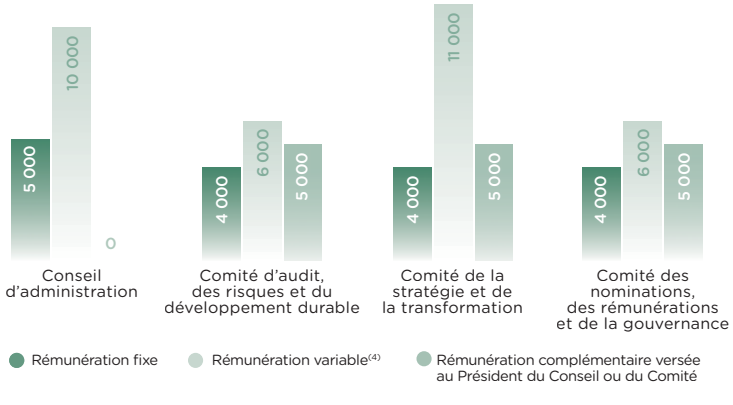


Rémunération des administrateurs

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS (3)

(en euros)



(1) Date de l'arrêté des comptes de l'exercice 2020. / (2) Depuis le 23 avril 2020, suite à la non-reconduction du mandat de Mme Ingrid Nappi. / (3) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2021. / (4) Pour 100 % d'assiduité, la rémunération variable des administrateurs étant basée sur leur taux de présence effective individuelle au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés.

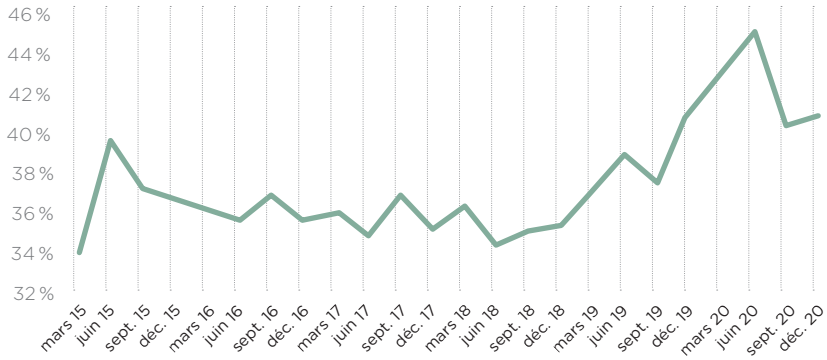
UN ACTIONNARIAT ÉQUILIBRÉ ET ENGAGÉ DANS UN DIALOGUE RÉGULIER

Mercialys est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris sous le symbole MERY et l'ISIN FR0010241638. La Société est membre du SBF 120, de plusieurs indices spécifiques au secteur de l'immobilier (EPRA [1], IEIF [2]) et de l'indice ISR Gaïa.

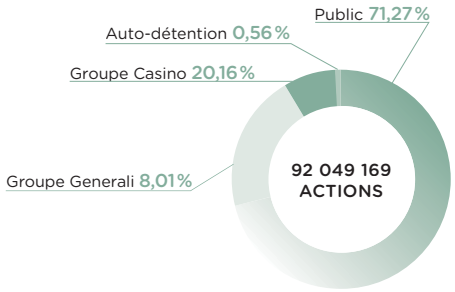
Sa base actionnariale est caractérisée par la présence d'un actionnaire industriel significatif, le groupe Casino. La bonne compréhension par ce dernier des dynamiques du commerce et des enjeux de l'immobilier permet à Mercialys le déploiement d'une stratégie en adéquation avec les temps structurellement longs de l'immobilier, et la prise en compte des problématiques RSE, de l'éthique et des attentes de l'ensemble des parties prenantes, pour une croissance pérenne et mieux partagée.

L'actionnariat de Mercialys demeure largement ouvert et diversifié. Le capital flottant, désormais supérieur à 70 %, assure une excellente liquidité aux titres de la Société et la capacité pour les actionnaires de constituer des positions significatives. Les 33 premiers actionnaires de Mercialys [3] détiennent d'ailleurs, au 31 décembre 2020, plus de 40 % du capital et droits de vote, nombre d'entre eux étant actionnaires depuis des années.

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



RÉPARTITION DU CAPITAL
AU 31 DÉCEMBRE 2020



1 ACTION = 1 VOIX

Mercialys veille à assurer un dialogue régulier et proactif avec ses actionnaires et plus généralement avec l'ensemble de ses parties prenantes financières. En 2020, en parallèle des nombreux *roadshows* et contacts assurés par les équipes dirigeantes, la Société a mené auprès de ses investisseurs une large consultation sur les thématiques ESG [4], dans le but de mieux appréhender leur approche de ces sujets et adapter ses démarches en conséquence.

17 ***roadshows*** **organisés avec** **11** ***brokers*** **différents et** **12** **pays couverts**

#1 TRANSPARENCE LABEL OR 2020
du SBF 120 en matière de transparence de l'information financière et extra-financière

25 **communiqués distribués à une base de près de** **900** **investisseurs et analystes**

2 **4** **publications de résultats et réunions d'informations financières par an**

TOP 100
des actionnaires contacté avant chaque Assemblée générale

174
Analystes et gérants sollicités pour une consultation spécifique sur les thématiques ESG [4]

(1) European Public Real Estate Association. / (2) Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière. / (3) Hors groupe Casino et groupe Generali. / (4) Environnementales, sociales/sociétales et de gouvernance.

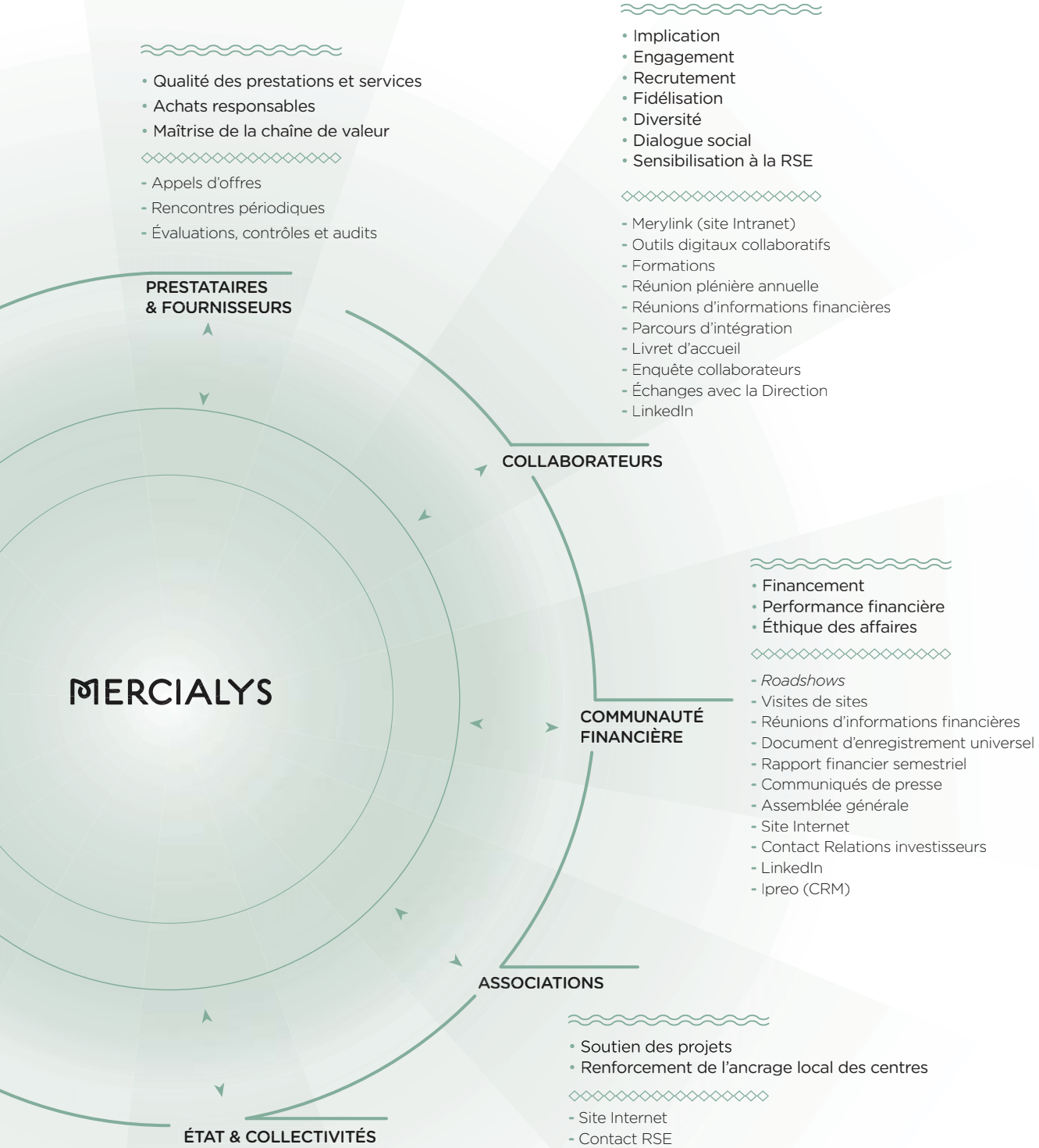
UN DIALOGUE RÉGULIER AVEC LES PARTIES PRENANTES

L'activité de Mercialys l'inscrit dans un important écosystème de parties prenantes avec lesquelles elle noue des relations solides et entretient un dialogue régulier.

Cette dynamique lui permet d'intégrer à ses réflexions stratégiques leurs attentes, ainsi que les enjeux économiques, sociaux, sociétaux, environnementaux et de gouvernance les plus matériels dans une perspective de création de valeur pérenne et partagée. Elle a été un atout indispensable face à la crise sanitaire et économique en 2020, où le dialogue s'est particulièrement intensifié, permettant d'adopter rapidement de nouveaux modes de fonctionnement pour maintenir l'activité de chacun tout en s'inscrivant dans l'effort collectif de soutien à la Nation.

Ce dialogue est également une opportunité de constituer des partenariats de long terme et plus largement de s'inscrire dans un processus d'innovation et d'amélioration continues. La consultation de plus de 900 parties prenantes en 2020, dont les collaborateurs, les visiteurs des centres, les enseignes, les investisseurs et banques, les collectivités territoriales et les associations dans le cadre du renouvellement de la stratégie RSE de la Société en est une preuve manifeste.




MERCIALYS
PRESTATAIRES & FOURNISSEURS
• Qualité des prestations et services
• Achats responsables
• Maîtrise de la chaîne de valeur
- Appels d'offres
- Rencontres périodiques
- Évaluations, contrôles et audits
COLLABORATEURS
• Implication
• Engagement
• Recrutement
• Fidélisation
• Diversité
• Dialogue social
• Sensibilisation à la RSE
- Merylink (site Intranet)
- Outils digitaux collaboratifs
- Formations
- Réunion plénière annuelle
- Réunions d'informations financières
- Parcours d'intégration
- Livret d'accueil
- Enquête collaborateurs
- Échanges avec la Direction
- LinkedIn
COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE
• Financement
• Performance financière
• Éthique des affaires
- *Roadshows*
- Visites de sites
- Réunions d'informations financières
- Document d'enregistrement universel
- Rapport financier semestriel
- Communiqués de presse
- Assemblée générale
- Site Internet
- Contact Relations investisseurs
- LinkedIn
- Ipreo (CRM)
ASSOCIATIONS
• Soutien des projets
• Renforcement de l'ancrage local des centres
- Site Internet
- Contact RSE
- Partenariats
- Document d'enregistrement universel
ÉTAT & COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
• Autorisations administratives
• Performance des projets
• Contribution économique et sociétale
- Commission Départementale et Nationale d'Aménagement Commercial (CDAC / CNAC)
- Réunions d'informations sur les projets
- Document d'enregistrement universel
- Rapport financier semestriel
- Contrôles réglementaires (ex. : contrôle des mesures barrière dans le cadre de la lutte contre la Covid-19)
Principaux enjeux
Modalités de dialogue

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

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

Organisation et démarche

Mercialys place son dispositif de maîtrise des risques tant au cœur de sa stratégie que de ses opérations : son pilotage est assuré par un Comité de prévention des risques (CPR) rattaché à la Direction générale et l'ensemble des collaborateurs assure la déclinaison des mesures opérationnelles.
Le CPR exerce en lien direct avec le Comité d'audit, des risques et du développement durable, qui prend régulièrement connaissance des moyens en place et exprime des recommandations sur les travaux d'audit effectués. Cette proximité s'est révélée précieuse dans le contexte d'instabilité sanitaire et économique de l'année 2020. Elle a permis un dialogue permanent entre les acteurs du processus de gestion des risques et les instances de Direction de la Société, favorisant des prises de décisions rapides tant au niveau du siège que des sites.

MISSIONS DU COMITÉ DE PRÉVENTION DES RISQUES

IDENTIFIER et recenser les risques

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

CONTRÔLER la bonne application des procédures par les opérationnels

Cartographie des risques

L'outil essentiel du pilotage des risques par le CPR est la cartographie, qui recense l'ensemble des risques auxquels Mercialys est exposée. 51 risques ont été identifiés et sont répartis, conformément aux orientations de l'ESMA[1], en un nombre limité de catégories. Mercialys en a établi 8.
Afin d'assurer un suivi et une gestion pragmatique de ses risques, la Société les a hiérarchisés selon leur priorité. Ce système de hiérarchisation repose sur une notation qui intègre les deux dimensions de la matrice de cartographie : l'impact du risque et sa probabilité d'occurrence.

IMPACT

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

4 natures d'impact

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

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

3 niveaux de cotation

- FAIBLE
- MODÉRÉ
- FORT

PROBABILITÉ

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

3 niveaux de cotation

- IMPROBABLE
- POSSIBLE
- PROBABLE

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

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

Risques prioritaires

Mercialys cote des risques nets. Les risques prioritaires présentent soit un impact *modéré* avec une probabilité *probable*, soit un impact *fort* avec une probabilité *possible* ou *probable*. 8 d'entre eux, parmi les 51 identifiés, répondent à ces critères. Ils appartiennent à 3 catégories et sont présentés ci-dessous.

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

SYNTHÈSE DU DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES

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

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

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

Mercialys s'est notamment dotée :
• d'une Déclaration de performance extra-financière (DPEF) soumise à l'avis d'un Organisme tiers indépendant (OTI) ;
• d'une démarche de calcul et de publication de l'index d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes ;
• d'une cartographie des risques de corruption, de procédures de contrôle et d'évaluation dédiées et d'un dispositif de lancement d'alerte interne conforme à la législation en vigueur ;
• d'un Code de déontologie boursière visant à prévenir les délits d'initiés ;
• d'une Charte de *lobbying* responsable ;
• d'une démarche de vigilance visant à assurer une surveillance des pratiques de sa chaîne de valeur, à travers notamment une cartographie de la nature des dépenses de la Société, l'insertion de clauses RSE dans les principaux contrats et appels d'offres, et des mesures de suivi, d'évaluation et/ou d'audit des fournisseurs et prestataires.

La Société dispose également d'une Directrice de la conformité et de l'éthique, agissant aussi en tant que déontologue et DPO[1]. Celle-ci siège au CPR et base ses travaux sur la Charte éthique et code de bonne conduite, disponible en français et en anglais sur le site Internet de Mercialys : www.mercialys.fr.

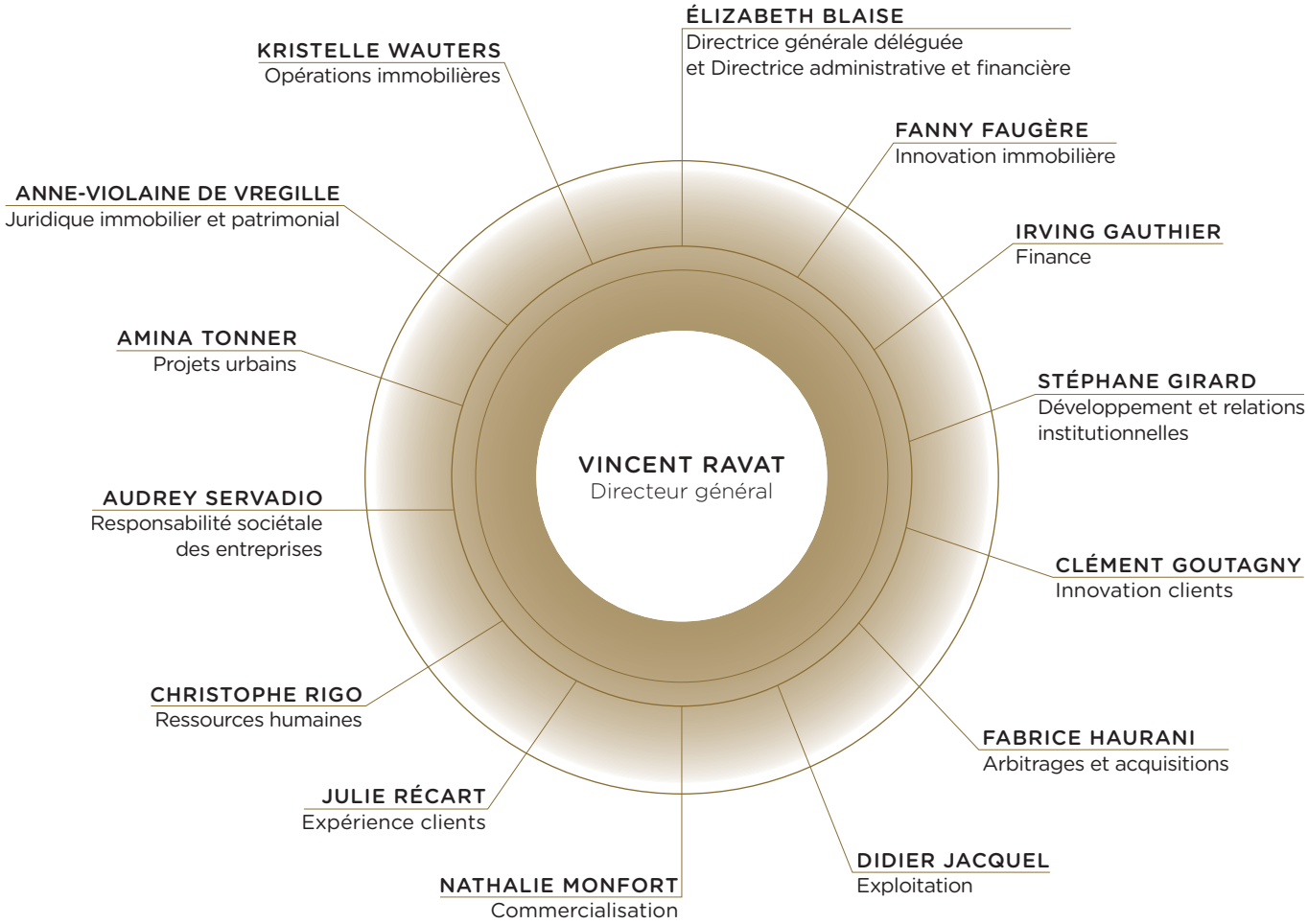
(1) Data Protection Officer : personne déléguée à la protection des données au sein d'une organisation.

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

Pluridisciplinaire, majoritairement féminisé et proche du terrain

Mercialys dispose d'un Comité managérial pluridisciplinaire et inclusif, avec une très forte sensibilité opérationnelle et représentation féminine. La Société occupe à ce titre la 4e place au sein du SBF 120 du classement ministériel de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises cotées.

Le Comité managérial est constitué de 15 personnes au 15 février 2021, date de l'arrêté des comptes de l'exercice 2020. Cette composition élargie permet d'assurer une juste représentativité et expression des compétences dont dispose la Société. Les membres présentent tous une bonne compréhension des enjeux métiers et sectoriels. Leurs âges, parcours et expériences professionnelles variés sont source de nombreux échanges et réflexions. La complémentarité de leurs expertises, alliée à leur polyvalence et leur proximité du terrain, renforce la flexibilité organisationnelle.
Ces caractéristiques se sont révélées cruciales en 2020, pour assurer une bonne gestion de la crise sanitaire. Elles ont garanti une mobilisation opérationnelle totale de la Société, et une très forte réactivité des collaborateurs tant au siège que sur sites, dans le plus grand respect des mesures de sécurité pour l'ensemble des équipes.



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

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

UNE RECONNAISSANCE OBJECTIVE DE LA PERFORMANCE

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

UNE VALORISATION DES DIMENSIONS EXTRA-FINANCIÈRES

- Présence de critères RSE dans la part variable annuelle
- Présence de critères RSE dans la part variable long terme

UNE CONVERGENCE DES INTÉRÊTS INTERNES ET EXTERNES

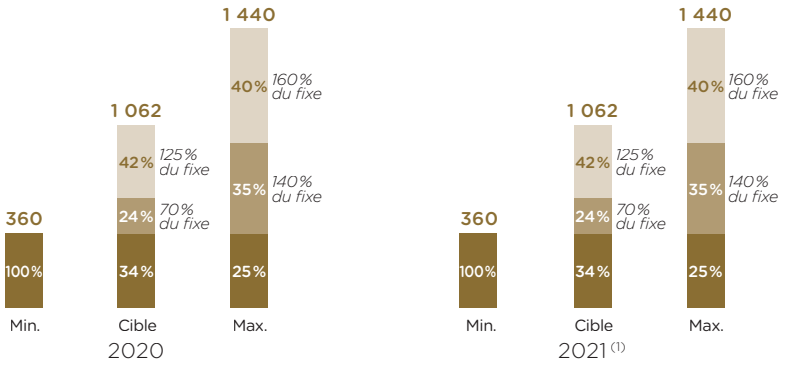
- Alignement des intérêts des dirigeants et des actionnaires : part variable long terme payée sous forme d'actions, soumises à des critères de performance, de présence et de détention
- Équité interne : écarts de rémunération entre dirigeants et salariés mesurés et stables dans le temps

La politique de rémunération (*ex ante*) et le versement des rémunérations (*ex post*) sont arrêtés annuellement par le Conseil d'administration après consultation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

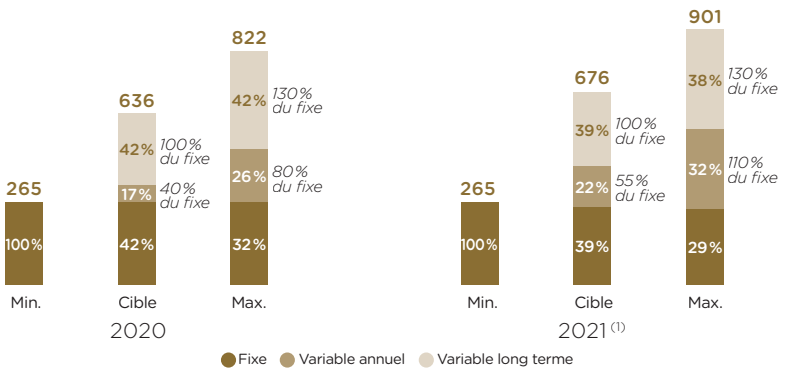
Ils sont soumis au vote de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires, conformément à la réglementation en vigueur. La rémunération des dirigeants est essentiellement constituée d'une part fixe, d'une part variable annuelle et d'une part variable long terme. Les critères, objectifs et seuils retenus pour déterminer les parts variables sont motivés et exigeants. Le niveau de rémunération des dirigeants est par ailleurs raisonnable au regard des résultats générés par Mercialys, de leur expérience et du niveau de rémunération des collaborateurs.

STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION

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



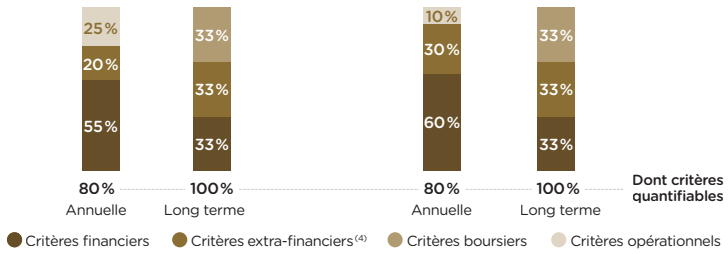
MME ÉLIZABETH BLAISE, DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE (2) *(en milliers d'euros)*



RATIOS D'ÉQUITÉ (3)

Directeur général	Directrice générale déléguée
12,6 Moyenne 2020	**7,0** Moyenne 2020
15,2 Médiane 2020	**8,5** Médiane 2020

CRITÈRES DE RÉMUNÉRATION VARIABLE 2021 DES DIRIGEANTS (1)



(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale 2021. / (2) La Directrice générale déléguée ayant conservé ses fonctions de Directrice administrative et financière, sa rémunération est répartie pour moitié au titre de son mandat social et pour moitié au titre de son contrat de travail. / (3) Méthodologie de calcul détaillée dans le Document d'enregistrement universel 2020. / (4) L'intégralité des critères extra-financiers sont relatifs à la RSE, pour le Directeur général comme pour la Directrice générale déléguée.

UNE CRÉATION DE VALEUR FINANCIÈRE ET EXTRA-FINANCIÈRE RÉSILIENTE MALGRÉ LES IMPACTS DE LA CRISE

L'année 2020 a été marquée par la récurrence de mesures sanitaires exceptionnelles, à l'image des confinements de la population et des fermetures des commerces dits « non essentiels », impactant fortement l'activité de Mercialys. Néanmoins, grâce à son organisation agile et intégralement dédiée à la recherche de l'excellence, la Société a été en mesure de maintenir une dynamique constructive, consolidant les fondamentaux de ses performances opérationnelle, financière et extra-financière.

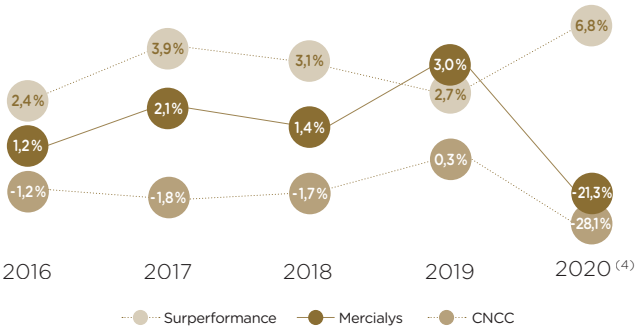




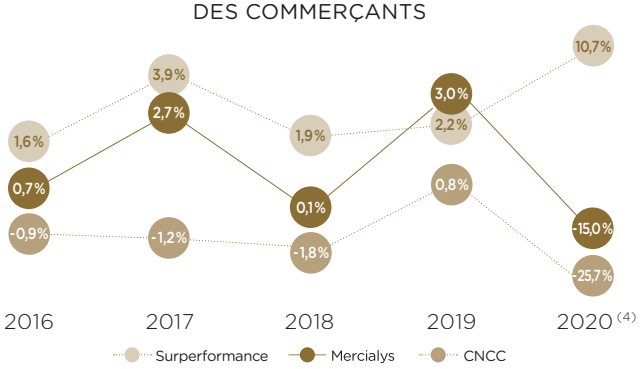
La performance opérationnelle des centres de Mercialys s'apprécie au travers de :

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

ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX



ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS



(1) Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant plus de 85 % de la valeur des centres commerciaux de la Société. / (2) Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés TTC, payés par les commerçants, et leur chiffre d'affaires TTC (hors grandes surfaces alimentaires). / (3) Le taux de vacance de Mercialys n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère. / (4) Impact fortement négatif de la crise sanitaire.

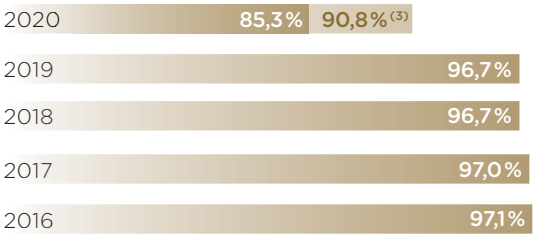
ÉVOLUTION DU COÛT D'OCCUPATION



ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE COURANTE



ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT

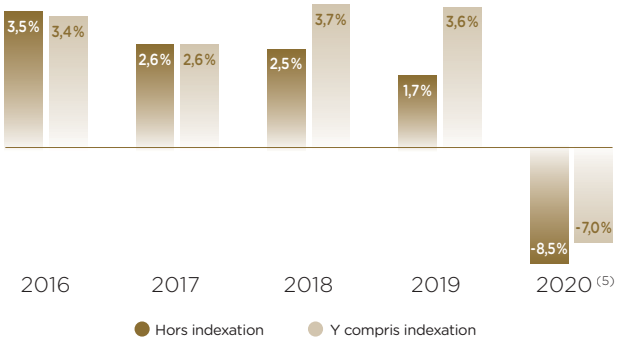


PERFORMANCE FINANCIÈRE

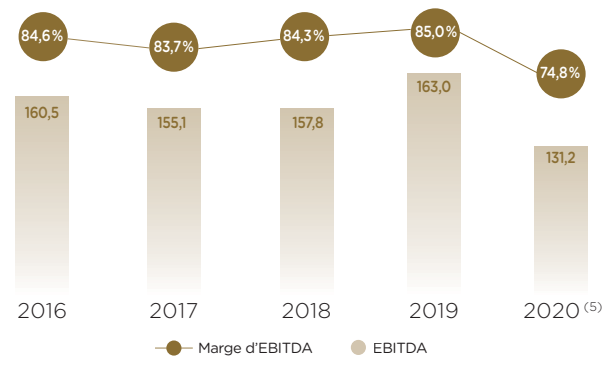
La performance financière s'apprécie principalement au travers :

- De la **croissance organique des loyers**, qui mesure l'évolution des revenus de la Société hors effet des acquisitions et des cessions ;
- De la **marge d'EBITDA**(4), qui évalue l'efficience de sa gestion opérationnelle ;
- Du **résultat des opérations** (FFO), qui permet d'apprécier l'évolution de ses résultats récurrents ;
- De l'**actif net réévalué** (ANR), ou valeur résiduelle des actifs de la Société après remboursement de ses créanciers ;
- Des ratios de **LTV**, d'**ICR** et de **dette nette/EBITDA**, qui permettent d'apprécier la soutenabilité de son endettement ;
- Du **rendement du dividende**, 95% du résultat fiscal social récurrent et 70% des plus-values de cession d'actifs étant distribuables sous forme de dividendes selon le statut fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) dont Mercialys bénéficie depuis 2005.

ÉVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS



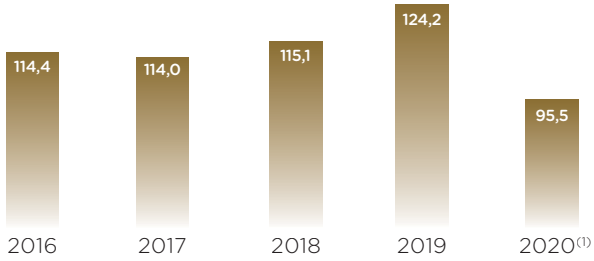
ÉVOLUTION DE L'EBITDA *(en millions d'euros)* ET DE LA MARGE D'EBITDA *(en %)*



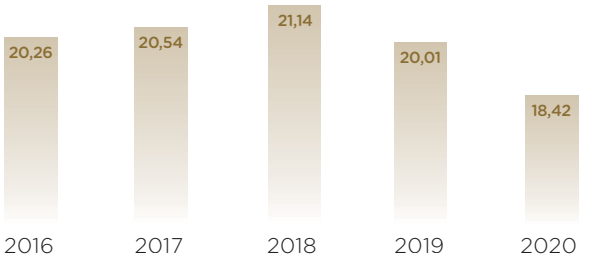
(1) Calcul du coût d'occupation ineffectif du fait des périodes de fermeture imposées aux commerces en 2020. / (2) Indicateur notamment impacté par l'intégration au sein du portefeuille de Mercialys de la galerie commerciale de Dijon Chenôve acquise fin décembre 2020 avec l'objectif de relancer l'actif. / (3) Retraité des avoirs émis et à émettre aux enseignes au titre des deux confinements. / (4) Résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels. Marge calculée sur les revenus locatifs. / (5) Impact fortement négatif de la crise sanitaire.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

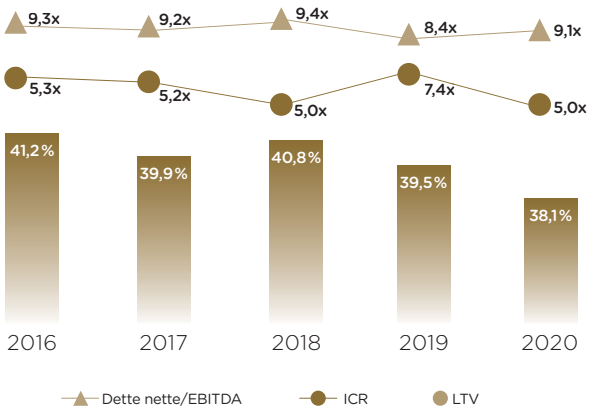
ÉVOLUTION DU RÉSULTAT DES OPÉRATIONS OU FFO
(en millions d'euros)



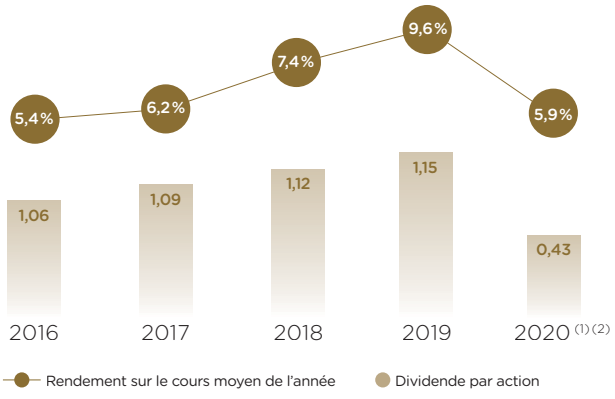
ÉVOLUTION DE L'ANR (EPRA NDV)
(en euros par action)



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



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



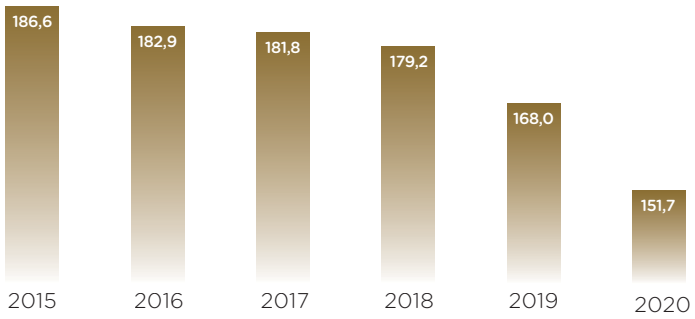
(1) Impact fortement négatif de la crise sanitaire. / (2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 22 avril 2021.

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

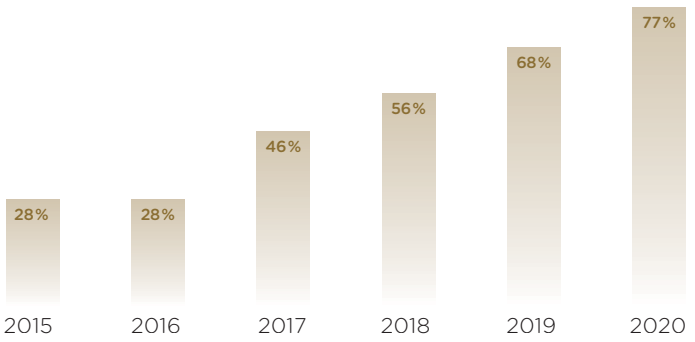
La performance extra-financière de Mercialys est suivie à travers :

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

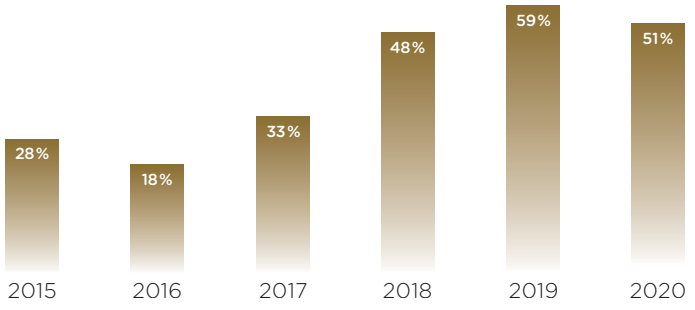
ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE SURFACIQUE
(en kWh/m² - périmètre constant)



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



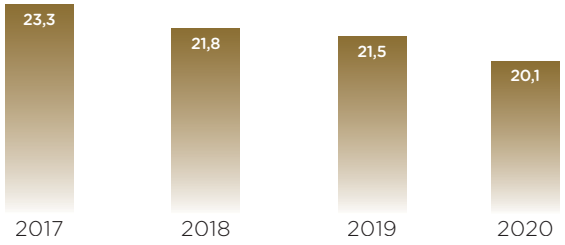
ÉVOLUTION DU TAUX DE VALORISATION DES DÉCHETS DES CENTRES COMMERCIAUX
(périmètre courant)



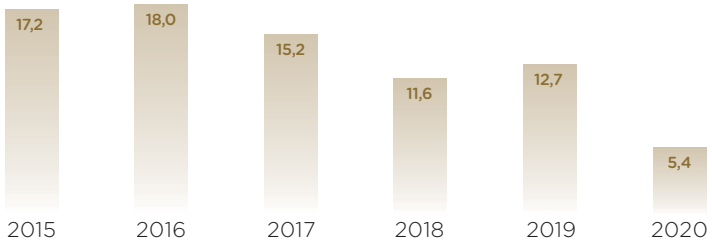
PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS CARBONE DIRECTES ET INDIRECTES

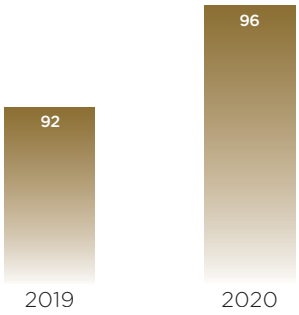
(Scopes 1 et 2 - en kg équivalent CO_2/m² - méthode market-based – périmètre courant)



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



ÉVOLUTION DE L'INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES



Les performances extra-financières de Mercialys sont conformes aux objectifs qu'avait fixés sa stratégie RSE MERY'21, arrivée à échéance fin 2020. Ses plans d'actions et ses réalisations ont été régulièrement salués par les meilleurs *benchmarks* sectoriels et agences de notation tout au long des dernières années, et de façon particulièrement exceptionnelle en 2020.

Mercialys a notamment remporté la 1re place de sa catégorie au classement 2020 de l'agence *Gaïa Rating* (chiffre d'affaires compris entre 150 et 500 millions d'euros), arrivant 3e sur l'ensemble des 230 entreprises analysées cette saison et progressant de 9 places par rapport à 2019.

La Société a également maintenu son statut *Green Star* du GRESB (1) pour la 4e année consécutive tout en progressant d'une place au sein de sa catégorie, et confirmé son appartenance à la *A List* du CDP pour la 3e année consécutive, reconnaissance internationale de ses démarches en matière de réduction de son empreinte carbone et de lutte contre le changement climatique.

Enfin, son engagement fort en matière de transparence de l'information et de reporting a été une nouvelle fois récompensé par l'EPRA, qui lui a décerné deux *Gold Awards*, et lors de la 11e cérémonie des Grands Prix de la Transparence (2), où lui a été remis le 1er Prix Toutes Catégories, plaçant Mercialys une nouvelle fois en tête du SBF 120.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GRESB	-	Note 64/100	Note 84/100 Obtention du statut *Green Star*	Note 87/100 Statut *Green Star*	Note 90/100 Statut *Green Star*	Note 85/100 (3) Statut *Green Star*
CDP	-	-	Note A-	Note A Intégration à la *A List*	Note A Membre de la *A List*	Note A Membre de la *A List*
Gaïa Rating	Note non comparable Membre de l'indice Gaïa	Note 73/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 79/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 82/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 83/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 87/100 1re de sa catégorie Membre de l'indice Gaïa
Vigeo Eiris	Note 47/100	Note 47/100 (pas de revue en 2016)	Note 51/100	Note 51/100 (pas de revue en 2018)	Note 63/100 (4)	Note 64/100 (4)
Sustainalytics	-	Note 39/100 (4)	Note 67/100 (4)	Note 67/100 (4) (pas de revue en 2018)	Note 75/100	Note 78/100
MSCI	Note A	Note A	Note A	Note BBB	Note A	Note A
ISS-oekom	Note D+	Note D+	Note C-	Note B- Obtention du statut *Prime*	Note B- Maintien du Statut *Prime*	Note B- Maintien du Statut *Prime*
Grands Prix de la Transparence	79e au sein du SBF 120	83e au sein du SBF 120	3e au sein du SBF 120 Prix de la meilleure progression de l'année	1re au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	Hors catégorie Prix du meilleur Document de référence	1re au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories
EPRA	*BPR Gold Award*	*BPR Gold Award*	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*
Ministère chargé de l'égalité entre les femmes et les hommes, de la diversité et de l'égalité des chances	10e au sein du SBF 120	6e au sein du SBF 120	12e au sein du SBF 120	4e au sein du SBF 120	4e au sein du SBF 120	Pas de revue à date

(1) Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) : classement international de référence qui évalue chaque année la performance et la politique RSE des entreprises du secteur immobilier. / (2) Les Grands Prix de la Transparence récompensent chaque année les sociétés françaises cotées au SBF 120 pour la clarté et la qualité de leur information réglementée, sur la base de 246 critères objectifs et publics portant sur leurs principaux supports de communication financière et extra-financière. / (3) Note non comparable en raison d'une évolution de la méthodologie. / (4) Estimé.



100 %
Centres commerciaux ouverts pendant la crise sanitaire

74,8 %
Marge d'EBITDA

95,5 M€
Résultat des opérations (FFO)

1

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

1.1 Rapport d'activité 38

1.1.1 Un exercice fortement impacté par la crise sanitaire et ayant requis des mesures sans précédent de la part de Mercialys 39

1.1.2 Des démarches opérationnelles volontaristes visant à assurer les fondamentaux des centres 41

1.1.3 Une dynamique d'innovation pour tirer pleinement parti du potentiel des sites commerciaux en capitalisant sur l'évolution des habitudes des clients 42

1.1.4 Renouvellement de la démarche de développement durable de la Société désormais devenue incontournable 43

1.1.5 Des arbitrages d'actifs résultant en un *cash-in* net d'environ 150 millions d'euros pour Mercialys 44

1.1.6 Un portefeuille de projets de développement articulé autour de la diversification des usages 44

1.1.7 Actif net réévalué EPRA NDV (*Net Disposal Value*) en baisse de - 7,4 % sur 6 mois et de - 7,9 % sur 12 mois 45

1.1.8 Un niveau de liquidité très satisfaisant et des équilibres bilantiels maîtrisés 46

1.2 Rapport financier 47

1.2.1 États financiers 47

1.2.2 Principaux faits marquants 2020 50

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année 51

1.2.4 Commentaires sur l'activité 51

1.2.5 Commentaires sur les résultats consolidés 55

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier 62

1.2.7 Perspectives 64

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période 64

1.2.9 Mesures de performance EPRA 65

1.3 Patrimoine immobilier 71

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 258 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2020 71

1.3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés et implantés dans des zones géographiques à fort potentiel 75

1.1 Rapport d'activité

L'année 2020 a été fortement impactée par la crise sanitaire liée à la Covid-19. Face aux conséquences de cette pandémie et notamment les obligations répétées de fermeture imposées aux commerces dits « non essentiels » en France, Mercialys, dans une logique de pérennisation de l'activité des commerçants de ses centres, a mis en place des mesures inédites et fait preuve d'une mobilisation exemplaire.

Tout d'abord, dans le respect des principes de la Charte de médiation signée entre bailleurs et locataires sous l'égide du Gouvernement français, Mercialys a très largement soutenu ses enseignes. Au titre du 1er confinement, une enveloppe d'aides maximum de 13,5 millions d'euros a été déterminée, les négociations avec les enseignes ayant abouti à des accords sur les loyers pour un montant total de 9,4 millions d'euros à fin décembre 2020. Au titre du 2e confinement, une nouvelle enveloppe d'aides de 6,3 millions d'euros maximum a été déterminée, et a donné lieu à un enregistrement dans les comptes à fin décembre 2020 sous la forme d'avoirs émis et à émettre. À cela se sont ajoutées des provisions pour dépréciations de créances visant à couvrir les risques résiduels d'impayés au titre des 2e et 3e trimestres. Au total, les impacts de la crise sanitaire de 2020 s'établissent pour Mercialys à 29,4 millions d'euros, soit l'équivalent de 1,5 mois de quittancement de loyers et charges hors taxes, dont 24,1 millions d'euros ont été reconnus dans les comptes au 31 décembre 2020 sous forme d'avoirs sur loyers ou de provisions.

Le compte de résultat à fin décembre 2020 traduit ces effets, avec des loyers facturés en recul de - 7,0 % par rapport à fin 2019 à périmètre constant à 172,9 millions d'euros, et des loyers nets en baisse de - 17,8 % à 147,4 millions d'euros. L'EBITDA s'établit à 131,2 millions d'euros, en baisse de - 19,5 %, la marge EBITDA se contractant à 74,8 % *vs.* 85,0 % en 2019. Le résultat des opérations (FFO) recule de - 23,1 % à 95,5 millions d'euros, soit 1,04 €/action, sous l'effet de la crise sanitaire et de l'opération de refinancement menée en juillet 2020.

De manière générale, Mercialys a su démontrer une très forte capacité à exercer. L'intégralité de ses sites est en effet restée ouverte tout au long de l'exercice, y compris durant les périodes de confinement et de fermeture imposée à certains commerces, grâce à un ancrage systématique par une grande surface alimentaire et à des mix marchands axés sur la satisfaction des besoins du quotidien. Mercialys a d'ailleurs une nouvelle fois affiché des indicateurs d'activité en nette surperformance par rapport aux indices nationaux. Si la fréquentation de ses centres commerciaux a été impactée lors des deux phases de confinement, elle ressort en nette surperformance de + 685 pb par rapport à l'indice du CNCC. Le chiffre d'affaires réalisé par les commerçants de ses galeries surperforme lui aussi très nettement l'indice du CNCC, affichant + 1 070 pb. Ces tendances, comparativement encourageantes, couplées à la qualité des actifs de Mercialys et à ses démarches de soutien à ses enseignes, ont limité le nombre de congés de locataires reçus en 2020 et permis de maintenir le niveau de vacance financière courante sous contrôle à 3,8 %.

Afin de mieux faire face à la crise, Mercialys a considérablement accéléré en 2020 le déploiement de sa stratégie de transformation. Le changement d'échelle de son écosystème de services du premier et dernier kilomètres Ocitô, dont la *marketplace* désormais fonctionnelle sur 26 sites, le déploiement de son nouveau programme de fidélité 100 % digital, qui compte 76 000 clients finaux inscrits, ou encore l'ouverture d'un nouvel espace de *coworking* à Grenoble, dont les bureaux fermés présentent d'ores et déjà un taux d'occupation supérieur à 80 %, en sont autant d'exemples. L'exercice 2020 a également été marqué par l'arrivée à terme de la première phase de la stratégie RSE de la Société, Mery'21. Afin de pouvoir procéder à sa mise à jour, la consultation d'un panel varié de plus de 900 parties prenantes de la Société a été réalisée, leurs retours ayant permis de réidentifier les enjeux les plus matériels et redéfinir les priorités de la Société en matière de développement durable. 4 engagements clés ont été établis et constitueront le socle de la stratégie RSE de Mercialys pour la période 2020-2030 : 1/ Contribuer à la neutralité carbone, 2/ Promouvoir un commerce plus responsable, 3/ Être un véritable partenaire du développement des territoires, 4/ Être un employeur impliqué.

Enfin, en parallèle de sa bonne gestion opérationnelle, Mercialys a mis fortement l'accent en 2020 sur sa gestion bilantielle. La Société est parvenue à réaliser des cessions d'actifs significatives sur l'exercice, pour un *cash-in* net total d'environ 150 millions d'euros. 4 Monoprix et 2 hypermarchés ont été cédés à des investisseurs institutionnels de premier plan, permettant de réduire de - 302 pb le ratio d'endettement (LTV) par rapport à fin juin 2020, à 38,1 % hors droits et 35,8 % droits inclus. Conclues à un niveau conforme aux valeurs d'expertise à fin juin 2020, ces cessions ont par ailleurs permis de conforter la valorisation du patrimoine de la Société, qui ressort à 3 258,3 millions d'euros droits inclus, en baisse limitée à périmètre constant de - 2,3 % sur 6 mois et de - 5,5 % sur 12 mois. L'ANR EPRA NDV ressort à 18,42 €/action, en baisse de - 7,4 % sur 6 mois et - 7,9 % sur 12 mois.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'administration de la Société proposera à l'Assemblée générale du 22 avril 2021 le versement d'un dividende de 0,43 €/action au titre de 2020, soit 41 % du FFO de l'exercice. Ce dividende correspond au résultat récurrent fiscalement distribuable et n'intègre pas de distribution au titre des plus-values de cessions d'actifs réalisées en 2020, soit 0,39 €. Ce dernier montant devra obligatoirement être distribué au plus tard en 2022. La modération de la distribution contribue à préserver la liquidité de la Société dans un contexte incertain. Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2021, une option de paiement du dividende en actions est également envisagée, la date de détachement du dividende étant fixée au 29 avril et celle de paiement au 21 mai 2021.

1.1.1 Un exercice fortement impacté par la crise sanitaire et ayant requis des mesures sans précédent de la part de Mercialys

Des mesures fortes de soutien aux locataires accordées au titre du 1er confinement, dans une logique de pérennisation de l'activité des commerçants au sein des centres

L'extension à la France de la pandémie de Covid-19 a conduit le Gouvernement français à décréter, en mars 2020, la fermeture de tous les établissements « non indispensables » à la vie de la Nation du 15 mars au 11 mai 2020. L'arrêté gouvernemental alors publié autorisait toutefois la poursuite d'activités considérées comme « essentielles », parmi lesquelles figuraient des commerces locataires de Mercialys représentant près de 40 % de sa base locative annualisée. L'ensemble des sites de Mercialys au niveau national a ainsi pu rester ouvert pendant toute la 1re phase de confinement de la population, contribuant à la résilience des résultats de la Société.

Dès le 11 mai 2020, à la suite de l'autorisation de réouverture des commerces et à la levée du confinement de la population, les centres commerciaux de Mercialys ont pu à nouveau accueillir du public sur la totalité de leur surface (hors espaces de loisirs et restauration sur place). Les restaurants ont pu rouvrir à partir du 2 juin 2020.

Suite à cette 1re phase de confinement, la Société a soutenu ses locataires face aux impacts économiques majeurs des restrictions d'activité, en s'inscrivant dans les grands principes de la médiation entre bailleurs et locataires coordonnée par le Gouvernement français au printemps 2020. **À ce titre, une enveloppe d'aides maximum de 13,5 millions d'euros avait été déterminée.**

À fin décembre 2020, les négociations avec les enseignes au titre du 1er confinement ont conduit à des **accords aboutis pour un montant total de 9,4 millions d'euros**, dont :

- **3,0 millions d'euros** d'avoirs émis et à émettre sans contrepartie, ayant donné lieu à une reconnaissance à 100 % dans les comptes au 31 décembre 2020, au niveau des loyers facturés ;
- **6,4 millions d'euros** d'avoirs émis et à émettre avec contrepartie, donnant lieu à une reconnaissance lissée sur la durée ferme résiduelle des baux correspondants, conformément aux règles comptables. Les comptes au 31 décembre 2020 intègrent à ce titre un impact de **1,1 million d'euros** au niveau des loyers facturés. Le solde de 5,3 millions d'euros sera reconnu de façon étalée sur les exercices 2021 à 2026, à hauteur respectivement de 1,5 million d'euros, 1,4 million d'euros, 1,3 million d'euros, 0,6 million d'euros, 0,3 million d'euros et 0,1 million d'euros. Dans le cadre des renouvellements de baux ayant acté ces aides, Mercialys est parvenue à pérenniser ses flux locatifs, allongeant la durée ferme moyenne de l'ensemble de son portefeuille de baux de 6,7 mois au 31 décembre 2020.

Le solde de l'enveloppe d'aides de 13,5 millions d'euros au titre du 1er confinement, soit 4,1 millions d'euros, correspond à l'impact estimé des négociations non finalisées à fin 2020. Ce montant, s'il était accordé à l'aboutissement des négociations, viendrait réduire le montant des impayés des enseignes correspondantes au titre du 2e trimestre 2020.

Des aides complémentaires accordées aux locataires au titre du 2e confinement, accompagnées d'un mécanisme complexe de crédit d'impôt

Le 28 octobre 2020, le Gouvernement français a décrété une 2e phase de confinement, entraînant une nouvelle fermeture de tous les établissements considérés « non indispensables » à la vie de la Nation. Dans ce contexte, les commerces ont subi de nouvelles restrictions d'exploitation du 30 octobre au 28 novembre 2020, une période de l'année importante en matière d'activité pour grand nombre d'entre eux.

Si le périmètre des enseignes affectées est resté comparable à celui du 1er confinement, la zone géographique concernée a elle été un peu plus limitée, certains territoires d'outre-mer, dont l'île de La Réunion où Mercialys est présente, n'ayant pas été soumis à ces mesures. Dès lors, des enseignes représentant près de 50 % de la base locative annualisée de Mercialys ont pu continuer à exercer.

En ligne avec les préconisations de soutien aux commerçants du Gouvernement français, Mercialys a proposé à ceux d'entre eux, au sein de ses centres commerciaux touchés par ces nouvelles fermetures administratives, **la gratuité partielle des loyers au titre du 4e trimestre 2020**. Cette mesure, qui représente un montant de **6,3 millions d'euros** pour la Société, a été intégralement enregistrée dans les comptes à fin décembre 2020 au niveau des loyers facturés sous forme d'avoirs émis et à émettre.

À noter que cette enveloppe d'avoirs **n'intègre pas les aides qui pourraient devoir être accordées aux enseignes de restauration assise** (qui ont représenté environ 3 % de la base locative annualisée de Mercialys sur la période). Leurs modalités de réouverture n'étaient pas connues à fin décembre 2020 et par conséquent les mesures de soutien n'avaient pas encore été déterminées par Mercialys. Dans cette optique, les comptes au 31 décembre 2020 intègrent 0,5 million d'euros de provisions pour dépréciation de créances associées aux impayés de ce segment d'activité, correspondant au mois de novembre 2020.

La Société pourra bénéficier du **crédit d'impôt** mis en place par le Gouvernement français, sous réserve de la transmission par les locataires concernés des informations requises. Ce mécanisme, qui ne s'applique qu'au titre des aides prises en charge par les bailleurs pour la 2e phase de confinement, entraînera soit une imputation en moins de l'impôt sur les sociétés payé par les foncières, soit un remboursement à due concurrence quand les foncières payent peu d'impôt sur les sociétés au titre de leurs activités non-SIIC (donc imposables), comme c'est le cas pour Mercialys.

Les principales dispositions connues de ce crédit d'impôt sont les suivantes au 31 décembre 2020 :

- le crédit d'impôt ne peut être versé au bailleur que pour des aides concernant des locataires n'étant pas considérés en difficulté à fin 2019 (à l'exception des micro et petites entreprises pour autant qu'elles ne fassent pas l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement, de liquidation judiciaire ou de rétablissement professionnel) ;
- le locataire doit avoir un effectif inférieur à 5 000 salariés au niveau mondial ;

- le montant total d'abandons de loyer ouvrant droit à crédit d'impôt, tous bailleurs confondus, est limité à 1,6 million d'euros par locataire pour les enseignes employant jusqu'à 249 salariés, et 2,4 millions d'euros pour les locataires employant de 250 à 4 999 salariés du fait des règles de plafonnement des aides d'État au niveau européen ;
- le montant du crédit d'impôt dont peut bénéficier le bailleur est également fonction de la taille de l'entreprise locataire, à savoir qu'il est égal à 50 % de l'aide accordée mais ne peut dépasser 33 % du montant du loyer prévu au bail lorsque l'abandon est accordé à des enseignes employant de 250 à 4 999 salariés. Aucun crédit d'impôt ne sera accordé au titre des aides apportées aux enseignes employant plus de 5 000 salariés.

Mercialys ne dispose pas, à la date d'établissement de ses comptes, des éléments et justificatifs ci-dessus lui permettant d'estimer, de façon fiable, le crédit d'impôt. Dès lors, Mercialys **n'a comptabilisé aucun impact au titre de ce mécanisme dans ses comptes au 31 décembre 2020**.

Enfin, étant donné que les contraintes liées au 2e confinement ont porté sur une période d'activité particulièrement importante de l'année, elles ont accentué les manques à gagner opérationnels supportés lors du 1er confinement. Pour l'ensemble de l'exercice, ces manques à gagner sont estimés à 1,5 million d'euros au titre du Commerce Éphémère et 1,8 million d'euros au titre de la baisse des loyers variables.

Comptabilisation d'une provision exceptionnelle au titre des impayés relatifs aux 2e et 3e trimestres

La crise économique et sanitaire liée à la Covid-19 et les négociations associées au titre des aides attribuées ont pesé sur le taux de recouvrement des loyers. Ce taux, pour l'ensemble des loyers et charges (hors taxes) facturés par Mercialys ressort, au titre de 2020, à 85,3 %. En base trimestrielle, il s'établit à 97,4 % pour le 1er trimestre, 63,9 % pour le 2e trimestre, 93,4 % pour le 3e trimestre et 86,2 % pour le 4e trimestre. Il est bien précisé que ces **taux de recouvrement sont calculés sur l'intégralité des loyers et charges hors taxes facturés par Mercialys à ses locataires au titre de l'exercice 2020**. Ce quittancement n'est donc pas retraité des montants liés aux allègements de loyers déjà consentis et à consentir aux enseignes ou des provisions pour dépréciation de créance reconnues du fait des arriérés de paiement de certains locataires ou de leur situation juridique (sauvegarde, redressement, liquidation). Dès lors, le montant total des impayés de loyers et charges hors taxes s'élevait à fin décembre 2020 à 1,5 million d'euros pour le 1er trimestre, 20,2 millions d'euros pour le 2e trimestre, 3,8 millions d'euros pour le 3e trimestre et 8,2 millions d'euros pour le 4e trimestre 2020.

Retraités des avoirs émis et à émettre au titre des deux confinements (soit 9,4 millions d'euros pour le 2e trimestre et 6,3 millions d'euros pour le 4e trimestre, desquels doivent être déduits respectivement 0,6 million d'euros et 1,1 million d'euros correspondant à des avoirs non relatifs à des impayés), le taux de recouvrement du 2e trimestre s'établit à 75,9 %, donnant lieu à des impayés résiduels de 11,3 millions d'euros, et celui du 4e trimestre à 94,3 %, correspondant à des impayés résiduels de 3,0 millions d'euros. Le taux de recouvrement sur l'ensemble de l'exercice 2020, retraité de façon analogue, s'établissait à fin décembre à 90,8 %.

Aussi, Mercialys a doté une **provision exceptionnelle au titre des impayés des 2e et 3e trimestres induits par le 1er confinement**, en sus des provisions pour créances douteuses calculées selon les modalités usuelles de la Société (*i.e.* en fonction de la situation juridique des impayés concernés). Cette provision exceptionnelle ressort à 13,2 millions d'euros. Le quittancement émis et non encore recouvré au titre du 4e trimestre 2020 (hors mesures liées au mois de novembre et provisions usuelles) n'a pas fait l'objet d'une provision exceptionnelle spécifique car il présente un profil de recouvrement net jugé satisfaisant. Cette provision a été établie comme suit :

(en millions d'euros)

Loyers et charges hors taxes non recouvrés (sans allègements de loyers ni provisions) (1)	**24,0**
2e trimestre	20,2
3e trimestre	3,8
Avoirs émis et à émettre à fin décembre 2020 au titre du 1er confinement - 2e 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 (liées à la situation juridique des locataires) - 2e et 3e trimestres	**(2,5)**
Autres effets (3) - 2e et 3e trimestres	**1,1**
PROVISIONS EXCEPTIONNELLES POUR IMPAYÉS AU TITRE DU 1ER CONFINEMENT - 2E ET 3E TRIMESTRES	**13,2**

(1) Dont - 0,4 million d'euros relatifs à des soldes créditeurs.
(2) Dont - 0,6 million d'euros d'avoirs à émettre non relatifs à des impayés.
(3) Dont + 0,4 million d'euros de soldes créditeurs et + 0,6 million d'euros d'avoirs à émettre non relatifs à des impayés.

Au total, les impacts de la crise sanitaire, en prenant en compte l'intégralité de l'impact des avoirs émis et à émettre et des provisions exceptionnelles au titre des confinements sans effet de l'étalement comptable, représentent 29,4 millions d'euros pour Mercialys, soit l'équivalent de 1,5 mois de quittancement de loyers et charges hors taxes. Ces effets se synthétisent comme suit :

Impacts	Période associée	Poste du compte de résultat	Montant avant étalement éventuel *(M€)*	Traitement en compte de résultat au 31/12/2020 *(M€)*
Négociations finalisées	1er confinement	Loyers facturés	9,4	4,1
Négociations finalisées associées à la documentation à recevoir des locataires	2e confinement	Loyers facturés	6,3	6,3
Sous-total			**15,7**	**10,4**
Impayés relatifs aux 2e et 3e trimestres	1er confinement	Provisions pour créances douteuses	13,2	13,2
Impayés du mois de novembre relatifs aux enseignes de restauration assise	2e confinement	Provisions pour créances douteuses	0,5	0,5
Sous-total			**13,7**	**13,7**
Crédit d'impôt	2e 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**

1.1.2 Des démarches opérationnelles volontaristes visant à assurer les fondamentaux des centres

Les mesures gouvernementales prises tout au long de l'année 2020 pour lutter contre l'épidémie de Covid-19, et notamment les obligations répétées de fermeture des commerces considérés comme « non essentiels », ont pesé sur l'ensemble des enseignes, incluant celles des centres de Mercialys. La Société, dans une double approche de responsabilité envers ses parties prenantes et de sécurisation de ses revenus sur le long terme, a mis en place d'importantes mesures de soutien face aux impacts économiques de ces restrictions d'activité.

Elle a tout d'abord souscrit aux principes de la médiation entre bailleurs et locataires coordonnée par le Ministère de l'Économie et des Finances français au 2e trimestre 2020 et actant, pour tous les commerces n'ayant pu ouvrir, le principe d'un partage d'effort entre foncières et enseignes au titre des mois d'activité affectés par le 1er confinement. Mercialys a ensuite proposé, sur incitation gouvernementale, une gratuité partielle des loyers au titre du 4e trimestre 2020 pour les enseignes n'ayant pu exercer. La Société pourra bénéficier du crédit d'impôt mis en place par le Gouvernement français, sous réserve de la transmission par les locataires concernés des informations requises (voir point 1.1.1, p. 39).

Ces mesures de soutien ont fait l'objet de négociations enseigne par enseigne (dont certaines, non finalisées à ce jour, se poursuivent) et, pour certains, de l'obtention par Mercialys de contreparties. Celles-ci s'inscrivent pleinement dans les priorités financières et stratégiques de la Société. Elles portent principalement sur l'allongement de la durée ferme des baux, ayant permis d'en augmenter à fin décembre 2020 la durée ferme moyenne sur l'ensemble du portefeuille de Mercialys de 6,7 mois (*via* renoncement par le locataire à la prochaine triennale, report de cette triennale, anticipation du renouvellement du bail, ou signature d'un nouveau bail). Elles peuvent également porter sur l'inscription aux services de logistique du premier et dernier kilomètres Ocitô ou inclure des accords de développement.

En parallèle des négociations engendrées par les confinements, Mercialys a entretenu sa dynamique traditionnelle de renouvellements et recommercialisations en continuant à s'inscrire dans les canons de son offre commerciale et ses priorités stratégiques, au travers : 1/ d'une poursuite de la diversification de ses mix marchands, avec notamment la recherche d'une baisse de son exposition locative au textile, et 2/ d'un fort accent mis sur l'offre de produits du quotidien à un prix abordable.

À titre d'illustration, Mercialys a signé en 2020 l'implantation sur son patrimoine de 4 magasins de l'enseigne Hubside Store, spécialisée dans les téléphones et objets connectés neufs et reconditionnés. Ces magasins, qui s'établiront sur les sites de Nîmes, Mandelieu, Saint-Étienne et Besançon remplacent tous des enseignes de prêt-à-porter, contribuant à baisser l'exposition locative de la Société à ce secteur d'activité. Ces signatures permettent en outre de répondre à l'intérêt croissant des consommateurs en faveur de produits high-tech plus abordables et responsables.

Dans le même esprit, Mercialys a signé, sur des lots jusqu'ici occupés par des magasins de prêt-à-porter, Body Minute à Clermont-Ferrand, augmentant son exposition locative au secteur porteur de la santé et de la beauté, Muy Mucho à Toulouse, consolidant son offre dans l'équipement du ménage, ou encore La Chaise Longue à Lanester, accentuant la dimension culture et cadeaux. Toutes ces enseignes privilégient un rapport qualité/prix attractif, en cohérence avec la stratégie commerciale historique et différenciante de Mercialys.

Le taux de réversion moyen positif de + 5 % généré lors des recommercialisations (hors négociations liées à la crise sanitaire) atteste de la résilience des niveaux de loyers actuels et de l'intérêt inchangé des enseignes pour des espaces de commerce physique générateurs de résultats pérennes, tels que ceux proposés par Mercialys.

1.1.3 Une dynamique d'innovation pour tirer pleinement parti du potentiel des sites commerciaux en capitalisant sur l'évolution des habitudes des clients

L'agilité immobilière et commerciale de Mercialys constitue un atout majeur et historique de la Société, ayant contribué à son leadership en matière de résultats générés en France depuis une décennie et contribuant en 2020 à la résilience de ses opérations.

La crise sanitaire liée à la Covid-19 a néanmoins amplifié certaines mutations à l'œuvre sur le secteur de l'immobilier commercial, auxquelles Mercialys avait déjà apporté des réponses, notamment : la montée en puissance du commerce en ligne, la fragmentation territoriale et sociétale qui se traduit par un éclatement des attentes en matière de canaux de distribution et révèle les limites des modèles logistiques traditionnels mais aussi 100 % web, l'intérêt croissant des consommateurs pour une production locale et les commerces de proximité, leur aspiration à une plus grande diversification de l'usage des centres, etc.

Consciente de ces bouleversements, la Société a considérablement accéléré en 2020 le déploiement de sa stratégie de transformation annoncée début 2019, dont l'ambition est de convertir ses centres commerciaux en véritables écosystèmes de solutions commerciales, digitales et de logistique, reposant sur le socle d'une offre diversifiée à prix accessible et adaptée localement.

En 2020, le changement d'échelle des **services de logistique du premier et dernier kilomètres Ocitô** a matérialisé la conception du commerce unifié de Mercialys, qui vise à offrir à ses clients l'ensemble des produits vendus au sein de ses centres en quelques clics et en une seule commande, ainsi que la possibilité de les recevoir, indifféremment, à domicile ou de les récupérer en magasin ou en drive.

Les mesures de confinement de la population et de fermeture de magasins physiques ont contribué à catalyser ce déploiement et prouver la pertinence de cette vision, vectrice de résilience opérationnelle et financière à la fois pour Mercialys et ses enseignes. La solution Ocitô est aujourd'hui fonctionnelle sur 26 centres commerciaux de la Société, détenus en propre ou gérés pour comptes de tiers, permettant aux enseignes de recourir aux services mutualisés de logistique et de proposer sur la plateforme web et mobile mise à leur disposition leurs produits directement aux consommateurs. Cette dernière intègre plus de 200 commerçants à date et le volume d'affaires qui y est généré affiche une croissance hebdomadaire proche de 20 % depuis début septembre 2020.

Pour rappel, Ocitô est un écosystème de services visant : 1/ à accompagner les enseignes dans leur mutation digitale, 2/ à apporter une réponse à la problématique de la logistique du dernier kilomètre et 3/ à offrir aux clients finaux des parcours d'achat omnicanaux fluides. Elle est composée de 3 solutions :

- **Ocito.net**, une *marketplace* web et mobile propriété de Mercialys, permettant aux consommateurs d'acheter en ligne des produits alimentaires et non alimentaires proposés directement par les commerçants de leur centre ;
- **Ocito.logistique**, qui regroupe l'ensemble des solutions logistiques du « 1er kilomètre » facilitant la consolidation et l'expédition de colis depuis les boutiques et ainsi permettre aux enseignes de développer le ship-from-store (cellule logistique mutualisée, mise à disposition de consommables, affranchissement et ramassage centralisé notamment). Le partenariat conclu par Mercialys avec la société OneStock au 2e trimestre 2020 s'inscrit dans cette logique ;
- **Ocito.transport**, un éventail d'expertises et de solutions logistiques du « dernier kilomètre » permettant aux clients de récupérer leurs produits en fonction de leurs besoins : livraison à domicile express, livraison à domicile à J+2, *Click & Collect*, *drive*, casiers de retrait au sein des centres, etc.

Les gains offerts par l'écosystème Ocitô sont nombreux. Ocito.net constitue un véritable complément de chiffre d'affaires pour les enseignes, sans coûts fixes, facteur déterminant dans l'adoption massive du service par ces dernières. Ocito.logistique et Ocito.transport permettent la mutualisation et la rationalisation de la logistique associée aux livraisons des commandes en ligne ; les enseignes et les transporteurs améliorent par ce biais significativement leurs coûts, leurs délais et leur empreinte carbone, au service de la satisfaction client.

Les investissements liés à Ocitô se sont limités à 1,2 million d'euros depuis le lancement du développement de la plateforme en 2019. Le coût d'exploitation du service pour Mercialys s'est élevé à environ 180 milliers d'euros en 2020, du fait notamment de son déploiement accéléré sur le patrimoine. La montée en puissance de la solution, *via* une densification du nombre d'enseignes utilisatrices sur les sites équipés, se poursuivra en 2021, avec une atteinte du point mort visée courant 2022.

Le succès d'Ocitô se nourrit fortement de l'expertise de Mercialys en matière de digitalisation. Cette maturité s'illustre au travers de la **dernière version propriétaire du programme de fidélité 100 % digital de Mercialys**, Prim'Prim'. Déployée à grande échelle durant la 1re phase de confinement, preuve complémentaire de l'agilité organisationnelle de la Société, la solution est désormais opérationnelle au sein de 24 centres commerciaux, détenus en propre ou gérés pour comptes de tiers, et est utilisée par plus de 900 commerçants, matérialisant un taux d'adhésion de près de 70 % au sein des centres équipés. 76 000 clients sont inscrits au programme.

Prim'Prim offre tout d'abord davantage de simplicité aux utilisateurs. Son fonctionnement repose sur un système de cagnottage digital. Il permet au client de récolter un pourcentage de récompenses sur chaque achat au sein des enseignes participantes de son centre commercial, qu'il pourra ensuite dépenser dans les enseignes de son choix de la galerie sous forme de bons d'achat. La fidélité des consommateurs pour leur centre en ressort ainsi renforcée.

En outre, en incitant à une consommation physique et locale, ce service soutient la dynamique de chiffre d'affaires des commerçants : pour 1 € de bon d'achat dépensé, chaque client génère en moyenne 3,4 € dans des commerces de la galerie en 2020.

Par ailleurs, les données mises à disposition au travers du partage des paniers d'achats permettent une analyse détaillée de plusieurs millions d'euros de transactions effectives, le panier moyen constaté par ce biais sur les centres de Mercialys s'établissant par exemple à 47,4 €. Mercialys est ainsi en mesure d'affiner bien plus que *via* les moyens usuellement utilisés sur le marché sa compréhension des habitudes et besoins concrets de ses clients finaux, alimentant la dynamique commerciale en faveur d'une adaptation permanente de l'offre des centres à leur territoire d'implantation. Ce dispositif nourrit plus généralement l'ensemble de l'écosystème numérique de la Société, dont les bases de données qualifiées approchent désormais 1,2 M de clients.

L'attractivité commerciale locale des centres, enfin, est également sous-tendue par la stratégie de multifonctionnalité poursuivie par Mercialys en 2020. Cette démarche s'est illustrée cette année par la poursuite du déploiement

opérationnel de la solution de *coworking* « Cap Cowork » sur le site de Grenoble après celui d'Angers. Ces deux espaces, de respectivement 280 et 350 m², accueillent chacun une trentaine de postes, situés au sein de bureaux fermés et d'open spaces. Ils disposent également de salles de réunion, de lieux de détente et d'espaces cuisine. Depuis leur lancement, les espaces Cap Cowork ont déjà accueilli de nombreuses entreprises, avec des taux d'occupation des bureaux fermés systématiquement situés entre 80 et 100 %. Ces clients bénéficient d'un service adapté aux modes de travail émergents, tout particulièrement dans un contexte économique et sanitaire propice à la recherche de flexibilité, au sein d'agglomérations où l'offre pour ce type de produits est insuffisante ou non professionnalisée. L'implantation au sein même des centres commerciaux leur permet par ailleurs de profiter de l'ensemble des services disponibles sur place (parkings, banques, restauration, Ocitô, etc.).

La gestion en propre de Cap Cowork par les équipes locales de Mercialys dédiées aux centres favorise l'optimisation des coûts liés à cette nouvelle activité, tout en permettant à la Société de valoriser des espaces initialement non destinés à la commercialisation. Leur exploitation est ainsi désormais bénéficiaire et les investissements de développement de ces deux espaces se sont élevés au montant cumulé limité de 0,8 million d'euros.

Les taux d'occupation et les retours très positifs des clients incitent Mercialys à étendre sur 200 m² complémentaires l'espace Cap Cowork d'Angers et à étudier l'ouverture de deux nouveaux projets sur l'année 2021 à Toulouse (450 m²) et Nîmes (300 m²) et 13 en projets postérieurs. Ces projets viennent s'ajouter à ceux de 5 pôles santé, dont les études se poursuivent également en faveur de la diversification de l'exposition locative de Mercialys.

Avec l'industrialisation progressive de ses solutions commerciales, digitales et logistiques, Mercialys se positionne plus que jamais comme une société pionnière du commerce omnicanal et multifonctionnel, renforçant l'importance stratégique et l'assise de ses centres commerciaux au sein de leur zone de chalandise.

1.1.4 Renouvellement de la démarche de développement durable de la Société désormais devenue incontournable

La situation sanitaire exceptionnelle traversée en 2020 a fait prendre conscience à un certain nombre d'acteurs de la société civile comme du monde des affaires de l'importance des thématiques liées au développement durable. Acteur responsable, Mercialys s'est très tôt engagée sur ces thématiques, dévoilant dès 2016 une stratégie RSE ambitieuse et volontariste, dénommée Mery'21, dont la première phase est arrivée à échéance fin 2020.

Cette stratégie et ses conséquences en matière de plans d'actions et de réalisations ont été régulièrement saluées par les divers évaluateurs et *benchmarks* de place tout au long des 5 dernières années. En 2020, Mercialys s'est illustrée de façon particulièrement exceptionnelle en matière de prix et de distinctions au travers :

- de la 1re place de sa catégorie (chiffre d'affaires compris entre 150 et 500 millions d'euros) au classement 2020 de l'agence *Gaïa Rating*, agence spécialisée dans l'évaluation des performances ESG des PME et ETI françaises cotées à la Bourse de Paris. Mercialys se classe 3e parmi l'ensemble des 230 entreprises analysées en 2020, toutes catégories de chiffre d'affaires confondues (*i.e.* jusqu'à 5 milliards d'euros) progressant de 9 places au classement général par rapport à 2019 ;
- du maintien de son classement au sein de la *A List* du *Carbon Disclosure Project* (CDP) pour la 3e année consécutive ;
- du maintien de son statut *Green Star* du GRESB pour la 4e année consécutive, tout en progressant d'une place au sein de sa catégorie ;
- de la 4e place au sein du SBF 120 du classement de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises cotées. Cette performance a été ponctuée par la visite au sein des locaux de Mercialys de Mme Marlène Schiappa, alors Secrétaire d'État chargée de l'égalité entre les femmes et les hommes ;
- du maintien des deux *Gold Awards* de l'EPRA (reporting financier et extra-financier) respectivement pour les 6e et 4e années consécutives ;
- du 1er Prix Toutes Catégories des Grands Prix de la Transparence, récompensant la meilleure communication financière et réglementaire du SBF 120, dans la lignée des prix déjà reçus les années précédentes.

Ces succès couronnent les efforts majeurs mis en œuvre par Mercialys en matière de performance ESG et de transparence de l'information depuis plusieurs années maintenant, ainsi que la maturité avérée de la Société sur ces thématiques. À ce titre, Mercialys a réalisé en 2020 un bilan détaillé de sa stratégie Mery'21, identifiant avec objectivité ses forces et faiblesses, ses réussites et ses échecs, tirant les enseignements de ces cinq premières années de travail et établissant des axes d'amélioration.

Cette démarche s'est accompagnée, à l'été 2020, de la consultation d'un large panel de parties prenantes de la Société intégrant à la fois des collaborateurs, des visiteurs des centres, des enseignes, des investisseurs et banques, des collectivités territoriales et des associations. Plus de 900 parties prenantes se sont exprimées à cette occasion, permettant de procéder à une mise à jour exhaustive de la matrice de matérialité de la Société. Couplée à un ensemble d'études comparatives des stratégies RSE d'autres acteurs de l'immobilier en France comme à l'international, ainsi qu'à une analyse des risques et opportunités de la Société, cette démarche a donné lieu à une redéfinition des priorités stratégiques à adresser par Mercialys en matière de développement durable.

4 engagements clés ont ainsi été établis pour la période 2020-2030 et constitueront le socle de la nouvelle stratégie RSE de Mercialys :

1. contribuer à la neutralité carbone ;
2. promouvoir un commerce plus responsable ;
3. être un véritable partenaire du développement des territoires ;
4. être un employeur impliqué.

La Société maintiendra un niveau élevé d'ambition et de performance dans le cadre de ces engagements, dont elle dévoilera au premier semestre 2021 le détail des plans d'actions et objectifs associés.

1.1.5 Des arbitrages d'actifs résultant en un *cash-in* net d'environ 150 millions d'euros pour Mercialys

Bien que le contexte économique et sanitaire fortement perturbé ait pu peser sur la confiance des investisseurs en immobilier physique, Mercialys est parvenue à céder en 2020 un montant conséquent d'actifs à des investisseurs institutionnels de premier plan, attestant de l'intérêt de ces derniers pour des sites commerciaux résilients et générateurs de flux pérennes.

Le 21 décembre 2020, Mercialys a ainsi cédé à une société conseillée par PICTURE Asset Management le **site Monoprix de la rue des Bourguignons à Asnières-sur-Seine**. La vente a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 30,8 millions d'euros, au-dessus de sa valeur d'expertise à fin juin 2020.

Le 23 décembre 2020, Mercialys a également vendu à la SCI AMR (un véhicule codétenu avec Amundi Immobilier et consolidé par Mercialys par mise en équivalence) **3 sites Monoprix situés à Chaville, Puteaux et Marcq-en-Barœul**, ainsi que **2 hypermarchés localisés à Besançon et Gassin**, sur la base d'un prix net vendeur à 100 % de ces cinq actifs de 198 millions d'euros. L'ensemble de ces cessions a été réalisé à un niveau conforme aux valeurs d'expertise à fin juin 2020.

Dans le cadre du financement des opérations réalisées auprès d'Amundi Immobilier, une **augmentation de capital non-proportionnelle de la SCI AMR a été réalisée par ses associés**, résultant en une dilution de la participation de Mercialys au sein de ce véhicule de 39,9 % à 25,0 %.

En parallèle, Mercialys a acheté le 23 décembre 2020, auprès de la SCI AMR, les 60,1 % qu'elle ne détenait pas dans les **centres commerciaux de Montauban et Valence 2**. Elle a également acquis, directement auprès d'Amundi Immobilier, le **centre commercial de Dijon Chenôve**, l'ensemble de ces trois actifs à 100 % présentant un prix net vendeur de 42 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin juin 2020. Ces actifs à relancer et restructurer présentent un potentiel de croissance des loyers et des valeurs substantielles.

Le ***cash-in* net total pour Mercialys l**ié à l'ensemble de ces arbitrages d'actifs s'établit ainsi à environ 150 millions d'euros. Le bilan et la liquidité de la Société en sortent renforcés, participant à la maîtrise de son ratio d'endettement (LTV à fin décembre 2020 de 38,1 % hors droits et 35,8 % droits inclus) et à la poursuite de la diminution de son exposition à son premier locataire, le groupe Casino (20,2 % d'exposition économique [(1)] à fin décembre 2020 contre 24,3 % à fin juin 2020).

1.1.6 Un portefeuille de projets de développement articulé autour de la diversification des usages

Compte tenu de l'incertitude qui continue d'entourer le contexte économique et sanitaire, Mercialys demeurera prudente en 2021 en termes d'investissements. Ainsi, dans l'attente de la réalisation de nouvelles cessions, les investissements couvriront essentiellement les besoins de maintenance de ses sites, dont le montant au titre de 2020 s'est élevé à tout juste 3 millions d'euros, attestant une nouvelle fois de la frugalité du modèle d'affaires de la foncière.

Mercialys n'en dispose pas moins d'un portefeuille de projets flexible, réorienté ces dernières années autour de projets permettant une diversification de l'usage des centres. Les investissements consentis sur les centres intègrent plus que jamais une analyse détaillée de la dynamique de leur zone de chalandise et du rationnel et de la profitabilité de l'allocation de capital à moyen terme, dans un souci constant de création de valeur et de préservation des équilibres bilantiels de la Société. Mercialys reste par ailleurs toujours attentive aux opportunités potentielles d'acquisitions en dehors de son périmètre actuel, un certain nombre d'acteurs pouvant notamment chercher à céder leurs actifs à des prix attractifs. À noter que la Convention de partenariat, au travers de laquelle Mercialys bénéficiait d'un accès privilégié aux opérations de promotion d'actifs d'immobilier commercial conduites par le groupe Casino, n'a pas fait l'objet d'une extension par les parties et a ainsi pris fin le 31 décembre 2020, marquant le début de l'écoulement de la clause d'engagement de 3 ans de Mercialys de ne pas investir dans un projet neuf susceptible d'avoir un impact significatif sur un site à enseigne alimentaire du groupe Casino.

À fin décembre 2020, le portefeuille de projets de la Société s'établit à 407,0 millions d'euros à l'horizon 2027, soit un potentiel de loyers additionnels d'environ 28,9 millions d'euros, pour un taux de rendement moyen cible de 7,1 %. Ce portefeuille, qui concerne 32 sites sur les 51 centres commerciaux et actifs de centre-ville détenus par Mercialys, intègre à la fois des projets de surfaces commerciales (restructurations, extensions, *retail parks*), des projets de restauration et loisirs, et des projets d'activités tertiaires (logement, santé, *coworking*, etc.).

(1) Retraité à la baisse de la participation minoritaire de 49 % détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris détenant au total 10 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, et retraité à la hausse de la participation minoritaire de 25 % de Mercialys dans la SCI AMR détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible *(%)*	Date de livraison
Projets engagés	**22,3**	**21,8**	**1,4** [(1)]	**na** [(1)]	**2021/2026**
Restauration et loisirs	3,2	3,2	na [(1)]	na [(1)]	2022
Activités tertiaires	19,1	18,6	1,4	na [(1)]	2021/2026
Projets maîtrisés	**133,5**	**129,5**	**9,9**	**7,4 %**	**2022/2024**
Commerce	106,0	102,0	8,0	7,5 %	2022/2024
Restauration et loisirs	27,5	27,5	1,9	6,9 %	2023
Projets identifiés	**251,2**	**251,2**	**17,6**	**7,0 %**	**2022/2027**
Commerce	82,6	82,6	5,8	7,0 %	2023/2024
Restauration et loisirs	95,0	95,0	6,7	7,0 %	2024
Activités tertiaires	73,7	73,6	5,2	7,0 %	2022/2027
TOTAL PROJETS	**407,0**	**402,5**	**28,9** [(1)]	**7,1** [(1)]	**2021/2027**

(1) Les investissements à engager au titre du pipeline pour 2021 correspondent, pour la partie restauration et loisirs, à une avance de travaux par Mercialys sur le site d'Annecy qui lui sera intégralement remboursée, et pour les activités tertiaires essentiellement au projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris dont le TRI est attendu au-dessus de 8 %.

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

1.1.7 Actif net réévalué EPRA NDV (*Net Disposal Value*) en baisse de - 7,4 % sur 6 mois et de - 7,9 % sur 12 mois

La **valeur du patrimoine** de Mercialys s'établit à 3 258,3 millions d'euros, droits inclus, en baisse de - 7,5 % sur 6 mois et de - 10,3 % sur 12 mois. À périmètre constant [(1)], elle recule de - 2,3 % sur 6 mois et de - 5,5 % sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 3 065,6 millions d'euros, également en baisse de - 7,5 % sur 6 mois et de - 10,3 % sur 12 mois. À périmètre constant [(1)], elle recule également de - 2,3 % sur 6 mois et de - 5,5 % sur 12 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin décembre 2020 est constitué essentiellement de 51 centres commerciaux et sites de centre-ville [(2)], dont 25 grands centres régionaux et commerciaux et 26 sites de proximité leaders (centres locaux et actifs de centre-ville).

La taille moyenne des 49 centres commerciaux (hors les 2 actifs de centre-ville) s'établit à près de 16 600 m² à fin décembre 2020, contre 7 400 m² en 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 65,9 millions d'euros droits inclus à fin 2020, contre 26,9 millions d'euros à fin 2010.

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 5,72 % au 31 décembre 2020, contre 5,49 % au 30 juin 2020 et de 5,26 % au 31 décembre 2019.

Les indicateurs d'**actif net réévalué EPRA** s'établissent comme suit :

	EPRA NAV			EPRA NNNAV			EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	31 déc. 2020	30 juin 2020	31 déc. 2019	31 déc. 2020	30 juin 2020	31 déc. 2019	31 déc. 2020	30 juin 2020	31 déc. 2019	31 déc. 2020	30 juin 2020	31 déc. 2019	31 déc. 2020	30 juin 2020	31 déc. 2019
€/action	19,08	19,72	20,53	18,42	19,90	20,01	21,18	22,00	22,87	19,04	19,68 [(1)]	20,49	18,42	19,90	20,01
Var. sur 6 mois	- 3,3 %	- 3,9 %	- 1,6 %	- 7,4 %	- 0,5 %	- 1,9 %	- 3,7 %	- 3,8 %	- 1,8 %	- 3,3 %	- 4,0 %	- 1,6 %	- 7,4 %	- 0,5 %	- 1,9 %
Var. sur 12 mois	- 7,1 %	- 5,4 %	- 1,6 %	- 7,9 %	- 2,4 %	- 5,4 %	- 7,4 %	- 5,6 %	-	- 7,1 %	- 5,5 %	-	- 7,9 %	- 2,4 %	-

(1) Valeur ajustée de 19,72 €/action, tel que publié dans le Rapport financier semestriel 2020, à 19,68 €/action, afin de refléter plus exactement la nouvelle méthodologie de calcul de l'actif net réévalué NTA de l'EPRA.

L'**actif net réévalué EPRA NDV** (*Net Disposal Value* – équivalent à l'ANR EPRA triple net dans le cas spécifique de Mercialys, le bilan de la Société ne présentant pas de goodwill) s'établit à 18,42 € par action, en baisse de - 7,4 % sur 6 mois et de - 7,9 % sur 12 mois. La variation de - 1,59 €/action sur 12 mois résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : - 0,48 € ;
- le résultat des opérations (FFO) : + 1,04 € ;
- la variation de la plus-value latente (soit le différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits) : - 1,93 €, dont un effet taux pour - 2,31 €, un effet loyers pour + 0,30 € et d'autres effets [(3)] pour + 0,08 € ;
- la variation de la juste-valeur de la dette à taux fixe : - 0,06 € ;
- la variation de la juste-valeur des autres éléments : - 0,15 €.

(1) Sites constants en nombre et en surface.
(2) Auxquels s'ajoutent 4 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 11,1 millions d'euros.
(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.

1.1.8 Un niveau de liquidité très satisfaisant et des équilibres bilantiels maîtrisés

Afin d'allonger la maturité de son passif, Mercialys a procédé en juillet 2020 à une opération de refinancement constituée : 1/ d'une émission d'une nouvelle souche obligataire de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans, 2/ d'un rachat partiel de 181,3 millions d'euros de nominal de la souche obligataire de maturité 2023. Couplée aux opérations d'arbitrage d'actifs précédemment détaillées et ayant résulté en un *cash-in* d'environ 150 millions d'euros, ainsi qu'à la baisse très modérée de la valorisation du patrimoine, Mercialys bénéficie d'une situation bilantielle sous contrôle.

La **dette tirée** s'établit à 1 651,2 millions d'euros à fin décembre 2020. Elle est constituée de 3 souches obligataires et d'un placement privé pour un montant nominal résiduel de 1 318,7 millions d'euros, ainsi que de billets de trésorerie dont l'encours à fin décembre 2020 s'élève à 332,5 millions d'euros.

Prenant en compte ces ressources, les encaissements réalisés au titre de l'activité courante, ainsi que le produit des cessions, Mercialys dispose d'une trésorerie de 464,6 millions d'euros au 31 décembre 2020. La Société dispose par ailleurs à fin 2020 de 405 millions d'euros de **ressources financières complémentaires non tirées**, un montant quasiment inchangé par rapport à fin juin 2020 et fin décembre 2019 (410 millions d'euros). Il est à noter que Mercialys n'a eu besoin de réaliser aucun tirage sur ses lignes de crédit non utilisées durant l'exercice 2020.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** s'établit pour l'ensemble de l'exercice 2020 à 1,4 % [(1)], reflétant à la fois l'impact en année pleine du remboursement de la dette obligataire réalisée en mars 2019, le remboursement partiel de la souche obligataire à maturité 2023 et l'émission d'une nouvelle souche obligataire à maturité juillet 2027. Ce taux est quasiment stable par rapport au coût de la dette tirée constaté pour l'exercice 2019, soit 1,3 %.

La **maturité moyenne de la dette tirée** ressort à 3,5 ans au 31 décembre 2020 contre 3,2 ans à fin juin 2020 et 3,8 ans à fin décembre 2019.

La structure financière de Mercialys est saine, avec un ratio de **LTV hors droits** [(2)] s'établissant à 38,1 % au 31 décembre 2020 (contre 41,1 % au 30 juin 2020 et 39,5 % au 31 décembre 2019) et un ratio de **LTV droits inclus** ressortant à 35,8 % à la même date (contre 38,6 % au 30 juin 2020 et 37,1 % au 31 décembre 2019). La Société a ainsi conservé une structure financière très équilibrée, sa gestion du passif et des arbitrages faisant plus que compenser les effets de la crise économique et sanitaire qui se sont manifestés au travers de moindres encaissements des loyers aux 2e, 3e et 4e trimestres 2020 et d'une pression sur les valeurs d'expertise des sites.

Le **ratio d'ICR** [(3)] s'élève à 5,0x au 31 décembre 2020, contre 10,6x au 30 juin 2020 et 7,4x au 31 décembre 2019, reflétant les impacts de la crise sanitaire sur l'EBITDA et ceux du refinancement obligataire de juillet sur les charges financières.

Le 9 juin 2020 et le 1er décembre 2020, l'agence Standard & Poor's a réitéré la **notation BBB avec perspective négative** de Mercialys.

Parallèlement, Mercialys a maintenu la **couverture de sa dette** à un niveau élevé, avec une position de dette à taux fixe ou couverte (y compris billets de trésorerie) qui ressort à 92 % à fin décembre 2020 contre 82 % à fin juin 2020 et 86 % à fin décembre 2019.

(1) 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.
(2) LTV (Loan To Value) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 56,4 millions d'euros en 2020 et 59,7 millions d'euros en 2019, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise).
(3) ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA/Coût de l'endettement financier net.

1.2 Rapport financier

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union qui sont applicables au 31 décembre 2020. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr.

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

1.2.1 États financiers

1.2.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	**175 440**	**191 853**
Charges locatives et impôt foncier	(44 390)	(47 811)
Charges et impôt refacturés aux locataires	38 555	42 236
Charges nettes sur immeubles	(22 248)	(7 076)
Loyers nets	**147 357**	**179 202**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 035	3 229
Autres produits	53	276
Autres charges	(6 150)	(7 283)
Charges de personnel	(13 121)	(12 413)
Dotations aux amortissements	(40 777)	(40 440)
Reprises/(Dotations) aux provisions	1 343	(1 252)
Autres produits opérationnels	242 125	102 496
Autres charges opérationnelles	(209 381)	(98 792)
Résultat opérationnel	**124 484**	**125 023**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	61	190
Coût de l'endettement financier brut	(21 891)	(22 180)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	**(21 830)**	**(21 990)**
Autres produits financiers	233	255
Autres charges financières	(3 024)	(3 111)
Résultat financier	**(24 621)**	**(24 846)**
Charge d'impôt	(2 019)	(3 270)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	(3 695)	2 289
Résultat net de l'ensemble consolidé	**94 148**	**99 196**
dont participations ne donnant pas le contrôle	8 316	8 856
dont part du Groupe	85 833	90 340
Résultat par action (1)		
Résultat net, part du Groupe *(en €)*	0,94	0,98
Résultat net dilué, part du Groupe *(en €)*	0,94	0,98

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres.
Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2020 = 91 532 357 actions.
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2020 = 91 532 357 actions.

1.2.1.2 État de la situation financière consolidée

Actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	4 052	3 588
Immobilisations corporelles	1 605	857
Immeubles de placement	2 050 907	2 222 452
Actifs au titre des droits d'utilisation	8 902	9 981
Participations dans les entreprises associées	38 918	36 355
Autres actifs non courants	73 865	51 867
Actifs d'impôts différés	1 728	1 200
Actifs non courants	**2 179 976**	**2 326 300**
Créances clients	38 217	20 532
Autres actifs courants	40 660	36 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie	464 611	72 024
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	111	111
Actifs courants	**543 599**	**129 262**
TOTAL ACTIFS	**2 723 575**	**2 455 562**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Capital social	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	600 875	565 909
Capitaux propres, part du Groupe	**692 925**	**657 958**
Intérêts ne donnant pas le contrôle	202 193	202 072
Capitaux propres	**895 118**	**860 030**
Provisions non courantes	1 207	1 128
Dettes financières non courantes	1 355 914	1 234 944
Dépôts et cautionnements	22 295	21 502
Passifs de location non courants	8 655	9 640
Autres dettes non courantes	15 311	12 939
Passifs non courants	**1 403 381**	**1 280 154**
Dettes fournisseurs	15 394	13 839
Dettes financières courantes	348 553	261 643
Passifs de location courants	985	959
Provisions courantes	9 942	10 920
Autres dettes courantes	50 193	27 542
Dettes d'impôt exigible courant	9	474
Passifs courants	**425 076**	**315 378**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**2 723 575**	**2 455 562**

1.2.1.3 État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net, part du Groupe	85 833	90 340
Participations ne donnant pas le contrôle	8 316	8 856
Résultat net de l'ensemble consolidé	**94 148**	**99 196**
Dotation aux amortissements [1] et aux provisions, nette des reprises	53 372	54 226
Charges/(Produits) calculés liés aux *stock-options* et assimilés	24	206
Autres charges/(Produits) calculés [2]	(2 419)	(2 133)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3 695	(2 289)
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	6 234	2 449
Résultat sur cessions d'actifs	(47 542)	(17 443)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	21 830	21 990
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	334	328
Charge d'impôt (y compris différé)	2 019	3 270
Capacité d'autofinancement (CAF)	**131 695**	**159 800**
Impôts perçus/(versés)	(3 298)	(2 572)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [3]	5 696	(1 688)
Variation des dépôts et cautionnements	792	(579)
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	**134 885**	**154 960**
Décaissements liés aux acquisitions [4] :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	(61 593)	(26 412)
• d'actifs financiers non courants	(1 833)	(1)
Encaissements liés aux cessions [4] :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	188 386	96 285
• d'actifs financiers non courants	-	-
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	-	(1 625)
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle	-	-
Variation des prêts et avances consentis	1 799	10 839
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**126 757**	**79 086**
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	(43 957)	(56 863)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	-	(43 123)
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(8 194)	(6 728)
Augmentation et diminution de capital	(1)	-
Autres opérations avec les actionnaires	-	-
Variations des actions propres	(1 825)	960
Augmentation des emprunts et dettes financières	1 097 167	1 499 700
Diminution des emprunts et dettes financières	(901 800)	(1 912 400)
Remboursement des passifs de loyers	(959)	(644)
Intérêts financiers perçus	23 447	33 349
Intérêts financiers versés	(32 933)	(53 332)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**130 947**	**(539 080)**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**392 588**	**(305 034)**
Trésorerie nette d'ouverture	72 012	377 046
Trésorerie nette de clôture	464 600	72 012
• dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	464 611	72 024
• dont Concours bancaires	(11)	(12)

(1) Les dotations aux amortissements sont hors effet des dépréciations sur actifs circulants.

(2) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :

• *la désactualisation des baux à construction*	*(340)*	*(355)*
• *les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail*	*(2 472)*	*(2 899)*
• *l'étalement des frais financiers*	*434*	*921*
• *les intérêts sur prêts non cash*	*24*	*102*

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :		
• *créances clients*	*(31 420)*	*1 623*
• *dettes fournisseurs*	*1 555*	*(929)*
• *autres créances et dettes*	*35 561*	*(2 382)*
Total besoin en fonds de roulement	***5 696***	***(1 688)***

(4) Ces montants sont présentés en valeurs brutes hors effet de l'échange entre Mercialys et la SCI AMR sur les actifs immobiliers de Gassin (cession), Montauban et Valence 2 (acquisitions) qui ont donné lieu au versement d'une soulte en faveur de Mercialys pour 37 millions d'euros.

1.2.2 Principaux faits marquants 2020

Impacts liés à la pandémie Covid-19

Le début d'année 2020 a été marqué par un contexte de forte incertitude lié à la pandémie de Covid-19 en Europe et en France, ayant conduit au mois de mars le Gouvernement français à décréter la fermeture de tous les commerces « non-indispensables » à la vie de la Nation à compter du 15 mars et jusqu'au 11 mai 2020. L'arrêté gouvernemental a toutefois autorisé la poursuite de l'activité des commerces considérés essentiels, parmi lesquels figuraient des enseignes locataires de Mercialys représentant près de 40 % de sa base locative annualisée. Ainsi, l'ensemble des sites de Mercialys est resté ouvert durant la période de confinement de la population au niveau national, décrétée par le Gouvernement français du 16 mars au 11 mai 2020. Le 11 mai, à la suite de l'autorisation de réouverture des commerces et à la levée du confinement de la population, les centres commerciaux de Mercialys ont pu accueillir à nouveau du public sur la totalité de leur surface commerciale (hors espaces de loisirs et restauration sur place). Les restaurants ont pu rouvrir à partir du 2 juin 2020.

Cette réouverture intégrale des centres a été effectuée dans des conditions de santé et de sécurité optimales, avec notamment la mise en place d'un suivi de gestion des flux en temps réel, de sens de circulation, de distribution de gel hydroalcoolique, d'optimisation de la ventilation des centres, de procédures de désinfection renforcées, etc. La mise en œuvre de ces mesures a globalement compensé, en termes de coûts d'exploitation des sites, les économies notamment relatives aux consommations d'eau et d'énergies constatées pendant la période de fermeture partielle des mails. Outre les dispositifs de télétravail qui préexistaient à la crise sanitaire, des mesures organisationnelles et sanitaires ont également été déployées au siège de l'entreprise afin d'assurer la santé et sécurité des collaborateurs : mise à disposition de masques et de gel hydroalcoolique, mesures de distanciation, etc.

L'obligation de fermeture a pu peser sur la profitabilité des enseignes concernées. Dans ce contexte, une conciliation entre bailleurs et locataires a été jugée nécessaire par le Gouvernement français, qui a nommé une médiatrice en avril 2020. Cette médiation, achevée en mai 2020, a été signée par l'ensemble des fédérations de bailleurs, intégrant celles dont fait partie Mercialys, ainsi que par certaines fédérations de commerçants mais pas par les représentants des grandes enseignes.

Mercialys s'est inscrite dans les grands principes de cette médiation dans le cadre des discussions avec ses locataires. Des négociations ont été menées avec les enseignes sur cette base tout au long de l'année, engendrant la comptabilisation d'avoirs émis et à émettre dans les états financiers à fin décembre 2020.

En avril 2020, et en réponse à l'appel des pouvoirs publics dans le contexte de crise sanitaire, le Conseil d'administration de Mercialys a par ailleurs décidé de ramener sa proposition de distribution de dividende au titre de l'exercice 2019 de 1,15 € à 0,95 € par action. Ce montant correspond strictement aux obligations de distribution au titre du statut fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). L'Assemblée générale du 23 avril 2020 a voté en faveur de ce montant révisé.

Le 28 octobre 2020, le Président de la République a annoncé un nouveau confinement sur l'ensemble du territoire national à compter du 30 octobre 2020, entraînant une nouvelle fermeture des commerces non-indispensables. Le département de l'île de La Réunion n'a cependant pas été concerné par cette mesure. Près de 50 % des commerçants de la base locative annualisée de Mercialys ont ainsi pu rester ouverts durant cette seconde période de restriction d'activité. Les commerces considérés « non essentiels » ont pu ouvrir à nouveau à compter du 28 novembre 2020, à l'exception des activités de loisirs et de restauration. Mercialys a poursuivi ses actions de soutien à ses commerçants locataires, en proposant une gratuité partielle des loyers du 4e trimestre aux enseignes ayant subi les mesures de fermeture. Sous réserve de la transmission par les locataires concernés des informations requises, Mercialys pourra s'inscrire dans le mécanisme de crédit d'impôt mis en place par le Gouvernement français en compensation.

Enfin, il est à noter que la crise sanitaire a engendré un contexte d'incertitude sur l'élaboration des expertises et ainsi l'établissement de la juste valeur des actifs immobiliers.

Opération de refinancement

En juillet 2020, Mercialys a réalisé une opération de refinancement. Celle-ci a porté sur une nouvelle émission obligataire de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans, portant un coupon de 4,625 %. Parallèlement, la Société a réalisé une offre de rachat partiel sur sa souche obligataire de maturité 2023 de 750 millions d'euros. Le montant nominal apporté à l'offre s'est élevé à 181,3 millions d'euros. Les obligations rachetées ont été annulées le 7 juillet 2020, le montant résiduel en circulation de la souche à échéance mars 2023 ressortant ainsi à 568,7 millions d'euros.

Opérations sur les actifs immobiliers

Le 21 décembre 2020, Mercialys a cédé à une société conseillée par PICTURE Asset Management le site Monoprix sis à Asnières-sur-Seine. La vente a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 30,8 millions d'euros, au-dessus de sa valeur d'expertise à fin juin 2020 et à un taux sensiblement inférieur au taux de rendement moyen d'expertise du patrimoine de 5,49 % à cette même date.

Le 23 décembre 2020, Mercialys a cédé à la SCI AMR 3 sites Monoprix situés à Chaville, Puteaux et Marcq-en-Barœul, ainsi que 2 hypermarchés localisés à Besançon et Gassin. L'ensemble de ces cessions a été réalisé sur la base d'un prix net vendeur à 100 % des actifs de 198 millions d'euros, conforme à la valeur d'expertise à fin juin 2020. Parallèlement, Mercialys a acheté auprès de la SCI AMR les 60,1 % qu'elle ne détenait pas dans les

centres commerciaux de Montauban et Valence 2. Elle a par ailleurs acquis, directement auprès d'Amundi Immobilier, le centre commercial de Dijon Chenôve, l'ensemble de ces trois actifs à 100 % présentant un prix net vendeur de 42 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin juin 2020. Dans le cadre du financement de ces opérations, une augmentation de capital non-proportionnelle de la SCI AMR a été réalisée par ses associés, résultant en une dilution de la participation de Mercialys au sein du véhicule de 39,9 % à 25,0 % (la SCI AMR est consolidée par Mercialys par mise en équivalence). Prenant en compte les frais et taxes associés, le *cash-in* net total pour Mercialys lié à l'ensemble de ces opérations s'est ainsi établi à près de 120 millions d'euros.

Évolution de l'actionnariat

L'actionnariat de Mercialys a continué à évoluer en 2020 avec l'annonce par le groupe Casino de la cession définitive de 5 % complémentaires de sa participation au capital de la Société, *via* un avenant daté du 21 août 2020 au contrat d'*equity swap* conclu avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB) le 26 juillet 2018 (déclaration AMF n° 2020DD697899). Le groupe Casino avait précisé dans cette déclaration que le contrat se dénouerait exclusivement en monétaire jusqu'au 28 décembre 2020. Suite à cette opération, le concert des sociétés détenues par Jean-Charles Naouri détient 18 559 506 actions Mercialys, soit 20,16 % du capital et des droits de vote.

Crédit Agricole a pour sa part déclaré auprès de l'AMF, le 27 août 2020, un franchissement en hausse du seuil de 5 % du capital et des droits de vote de Mercialys (déclaration AMF n° 2020DD697900) pour en détenir 5,21 %. Le 8 octobre 2020, Crédit Agricole a ensuite déclaré un franchissement en baisse du seuil de 5 % du capital et des droits de vote de Mercialys (déclaration AMF n° 220C4161) pour n'en détenir plus que 0,76 %.

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année

	31/12/2020
Croissance organique des loyers facturés	- 7,0 %
EBITDA (1)	131,2 M€
EBITDA/revenus locatifs	74,8 %
Résultat des opérations (FFO (2))	95,5 M€
Résultat des opérations par action (3) (FFO par action)	1,04 €
Juste valeur du portefeuille (droits inclus)	3 258,3 M€
Variation vs. 31/12/2019 (périmètre courant)	*- 10,3 %*
Variation vs. 31/12/2019 (périmètre constant)	*- 5,5 %*
Actif net réévalué EPRA NDV/action	18,42 €
Variation vs. 31/12/2019	*- 7,9 %*
Loan To Value (LTV) – hors droits	38,1 %

(1) Résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels.
(2) FFO : Funds From Operations = résultat net part du Groupe avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cessions nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents.
(3) Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 91 532 357 actions.

1.2.4 Commentaires sur l'activité

Principaux indicateurs de gestion

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

	Nombre de baux	LMG * + variable annuels *(M€)*	Part des baux échus *(% LMG * + variable annuels)*
Échus au 31/12/2020	459	27,1	15,6 %
2021	176	9,2	5,3 %
2022	160	9,8	5,6 %
2023	106	8,7	5,0 %
2024	141	9,9	5,7 %
2025	147	9,3	5,3 %
2026	209	22,4	12,9 %
2027	234	40,2	23,1 %
2028	228	16,1	9,2 %
2029	163	9,7	5,6 %
2030 et au-delà	115	11,7	6,7 %
TOTAL	**2 138**	**173,9**	**100,0 %**

* *LMG = Loyer Minimum Garanti.*

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2020 s'explique par des négociations en cours, des refus de renouvellements avec paiement d'une indemnité d'éviction, des négociations globales par enseignes, des temporisations tactiques, etc. Dans le cadre des négociations avec les enseignes relativement aux phases de confinement et de fermeture des commerces, Mercialys a souvent pu obtenir, en échange des allégements de loyers consentis, notamment des extensions de durées fermes des baux (renoncement par le locataire à la prochaine triennale, report de cette triennale, anticipation du renouvellement du bail, ou signature d'un nouveau bail), résultant en un allongeant de la durée ferme moyenne du portefeuille de baux de 6,7 mois au 31 décembre 2020 et donc en une pérennisation de ses flux locatifs.

Le **taux de recouvrement** a été impacté par la crise sanitaire. Il s'établit, sur 12 mois à fin décembre 2020, à 85,3 %, contre 96,7 % au 31 décembre 2019. Il est bien précisé que ces taux de recouvrement sont calculés sur l'intégralité des loyers et charges hors taxes facturés par Mercialys à ses locataires au titre de l'exercice 2020. Ce quittancement n'est donc pas retraité des montants liés aux allègements de loyers déjà consentis et à consentir aux enseignes ou des provisions pour dépréciation de créance reconnues du fait des arriérés de paiement de certains locataires ou de leur situation juridique (sauvegarde, redressement, liquidation). Retraité des avoirs émis et à émettre au titre des deux confinements, le taux de recouvrement sur l'ensemble de l'exercice 2020 s'établissait à fin décembre à 90,8 %. Retraité en complément des provisions pour dépréciation des créances douteuses au titre de l'ensemble de l'année il ressortait à 99,1 %.

Le **taux de vacance financière courante** – qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions/restructurations – s'élève à 3,8 % [1] au 31 décembre 2020, en hausse par rapport au 30 juin 2020 (2,5 %) et au 31 décembre 2019 (également 2,5 %), du fait en particulier de l'intégration au sein du portefeuille de Mercialys de la galerie commerciale de Dijon Chenôve acquise fin décembre auprès d'Amundi Immobilier avec l'objectif de relancer l'actif. En dépit de la crise économique et sanitaire sans précédent traversée, la qualité des actifs de Mercialys et ses démarches de soutien à ses enseignes lui ont permis de ne pas constater d'augmentation alarmante du nombre de congés reçus (57 à fin décembre 2020 *vs.* 41 à fin décembre 2019 pour un total de 2 138 baux à fin 2020). La forte diversification de son portefeuille d'enseignes lui a également permis de constater une exposition limitée aux procédures de sauvegarde et de redressement judiciaire en cours chez certaines d'entre elles.

Le taux de vacance total [2] s'élève à 5,4 % au 31 décembre 2020, là aussi en hausse par rapport au niveau constaté au 30 juin 2020 (3,4 %) et au 31 décembre 2019 (3,2 %) du fait de la réintégration au sein du portefeuille consolidé des galeries de Montauban et Valence 2 rachetées fin décembre à la SCI AMR afin de procéder à leur restructuration. Des opérations de recommercialisation sont d'ores et déjà en cours afin de normaliser rapidement leur niveau de vacance.

La **réversion** générée sur les 71 signatures (en dehors de toute négociation liée à la crise sanitaire) réalisées en 2020 sur l'ensemble du portefeuille de la Société s'établit en moyenne à + 5 %, attestant de la qualité des espaces locatifs proposés et de la capacité des équipes de Mercialys à gérer de manière relutive la rotation des enseignes même dans un contexte d'activité perturbé.

L'analyse du **taux d'effort** [3] est ineffective au titre de l'ensemble de l'année 2020 du fait des périodes de fermeture imposées aux commerces. Par ailleurs, l'activité de certaines enseignes peut présenter une saisonnalité forte au cours de l'année, notamment au 4e trimestre, complexifiant encore voire invalidant les analyses en base *infra*-annuelle. Pour rappel, ce ratio s'établissait à un niveau très mesuré de 10,4 % au 31 décembre 2019.

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des enseignes appartenant au groupe Casino (détails présentés ci-dessous) et de H&M (2,9 %), aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

Le poids des enseignes appartenant au groupe Casino dans les loyers totaux représente 22,7 % au 31 décembre 2020, en très forte baisse par rapport au 30 juin 2020 (27,5 %) et au 31 décembre 2019 (27,3 %). Cette évolution bénéficie des arbitrages d'actifs réalisés fin décembre 2020 par Mercialys et plus particulièrement à la cession de 4 Monoprix et de 2 hypermarchés exploités sous la marque Géant Casino.

Cette exposition comptable consolidée est calculée en prenant en compte la totalité des loyers versés par des enseignes appartenant au groupe Casino. Retraitée à la baisse de la participation minoritaire de 49 % détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris détenant au total 10 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, et retraitée à la hausse de la participation minoritaire de 25 % de Mercialys dans la SCI AMR détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, l'exposition économique de Mercialys aux loyers d'enseignes exploitées par le groupe Casino ressort à 20,2 %.

(1) Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialys, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère.
(2) Conformément à la méthode de calcul EPRA : valeur locative des locaux vacants/(loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants).
(3) Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés, payés par les commerçants et leur chiffre d'affaires (hors grandes surfaces alimentaires) : (loyer + charges + travaux refacturés TTC)/chiffre d'affaires TTC.

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

ÉCHÉANCIER DES PRINCIPAUX BAUX DU GROUPE CASINO

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

ÉCHÉANCIER DES BAUX DU GROUPE H&M

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

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

	Nombre de baux	LMG * + variable annuels *(M€)*	31/12/2020 *(%)*	31/12/2019 *(%)*
Enseignes nationales et internationales	1 464	112,3	64,6 %	61,2 %
Enseignes locales	617	22,1	12,7 %	11,5 %
Cafétérias Casino/Restauration	6	1,1	0,6 %	0,6 %
Monoprix	2	1,8	1,0 %	4,3 %
Géant Casino et autres entités	49	36,7	21,1 %	22,4 %
TOTAL	**2 138**	**173,9**	**100,0 %**	**100,0 %**

* *LMG = Loyer Minimum Garanti.*

La **répartition par secteur d'activité** (y compris grandes surfaces alimentaires) des loyers de Mercialys reste également très diversifiée, en dépit des récentes cessions significatives d'actifs alimentaires. La Société maintiendra sa stratégie de constitution de mix marchands équilibrés, avec une poursuite de l'inflexion baissière de son exposition au textile au profit de secteurs comme la santé et la beauté, la culture, les cadeaux et le sport, ainsi que des activités plus novatrices :

	31/12/2020	31/12/2019
Restauration	8,6 %	8,1 %
Santé et beauté	12,3 %	11,3 %
Culture, cadeaux et sport	16,0 %	14,3 %
Équipement de la personne	31,5 %	31,0 %
Équipement du ménage	6,9 %	6,4 %
Grandes surfaces alimentaires	21,5 %	26,0 %
Services	3,2 %	3,0 %
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**

La **structure des loyers** au 31 décembre 2020 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable. Les baux intégrant un loyer minimum garanti ou sans clause variable sont cependant très largement majoritaires (97,2 % de la masse locative) :

	Nombre de baux	*En millions d'euros*	31/12/2020 *(%)*	31/12/2019 *(%)*
Baux avec clause variable	1 291	102,3	59 %	56 %
• *dont LMG*		*97,4*	*56 %*	*53 %*
• *dont loyer variable associé au LMG*		*1,1*	*1 %*	*1 %*
• *dont loyer variable sans LMG*		*3,8*	*2 %*	*2 %*
Baux sans clause variable	847	71,6	41 %	44 %
TOTAL	**2 138**	**173,9**	**100 %**	**100 %**

La structure des loyers au 31 décembre 2020 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux). Dans la grande majorité des baux de Mercialys, l'indexation correspond à la variation de cet indice entre les deuxièmes trimestres N-2 et N-1 ainsi que les troisièmes trimestres N-2 et N-1.

	Nombre de baux	LMG *En millions d'euros*	31/12/2020 *(en %)*	31/12/2019 *(en %)*
Baux indexés à l'ILC	1 722	158,7	94 %	94 %
Baux indexés à l'ICC	169	7,9	5 %	5 %
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	247	2,3	1 %	1 %
TOTAL	**2 138**	**169,0**	**100 %**	**100 %**

1.2.5 Commentaires sur les résultats consolidés

1.2.5.1 Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	% var.
Loyers facturés	172 911	188 849	- 8,4 %
Droits d'entrée et indemnités de déspécialisation	2 529	3 003	- 15,8 %
Revenus locatifs	**175 440**	**191 853**	**- 8,6 %**
Impôt foncier	(14 248)	(14 608)	- 2,5 %
Refacturation aux locataires	12 684	13 325	- 4,8 %
Impôt foncier non récupéré	**(1 564)**	**(1 283)**	**+ 21,9 %**
Charges locatives	(30 142)	(33 202)	- 9,2 %
Refacturation aux locataires	25 871	28 911	- 10,5 %
Charges locatives non récupérées	**(4 271)**	**(4 291)**	**- 0,5 %**
Honoraires de gestion	(5 860)	(6 888)	- 14,9 %
Refacturation aux locataires	4 585	4 530	+ 1,2 %
Pertes et dépréciations sur créances	(19 694)	(3 342)	+ 489,3 %
Autres charges	(1 279)	(1 376)	- 7,1 %
Charges nettes sur immeubles	**(22 248)**	**(7 076)**	**+ 214,4 %**
LOYERS NETS	**147 357**	**179 202**	**- 17,8 %**

L'évolution des loyers facturés de **- 8,4 points** résulte principalement des éléments suivants :

- l'effet de l'indexation pour **+ 1,6 point**, soit + 2,9 millions d'euros ;
- la baisse de la contribution du Commerce Éphémère du fait des contraintes d'ouverture pour **- 0,8 point**, soit - 1,5 million d'euros ;
- le recul des loyers variables du fait des contraintes d'ouverture pour **- 0,9 point**, soit - 1,8 millions d'euros ;
- les actions menées sur le parc, notamment le décalage de mesures locatives engendré par le confinement, pour **- 1,3 point**, soit - 2,5 millions d'euros ;
- l'impact comptable des allègements de loyers consentis aux enseignes dans le cadre de la crise sanitaire pour **- 5,5 points**, soit - 10,4 millions d'euros ;
- les acquisitions et cessions d'actifs réalisées en 2019 et 2020 pour **- 1,3 point**, soit - 2,4 millions d'euros ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours pour **- 0,2 point**, soit - 0,3 million d'euros.

Compte tenu des 5 premiers effets décrits ci-avant, la croissance organique des loyers facturés affiche un recul de - 7 points, largement engendré par les conséquences de la crise sanitaire.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspécialisation** [(1)] perçus sur la période s'élèvent à 0,9 million d'euros contre 1,1 million d'euros au 31 décembre 2019, et se décomposent comme suit :

- 0,9 million d'euros de droits d'entrée liés à l'activité de recommercialisation (*vs.* 1,0 million d'euros en 2019) ;
- un montant non significatif d'indemnités de déspécialisation, à l'instar de 2019.

Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés en 2020 s'établissent à 2,5 millions d'euros contre 3,0 millions d'euros en 2019.

Les **revenus locatifs** s'élèvent ainsi à 175,4 millions d'euros au 31 décembre 2020, en baisse de - 8,6 % par rapport à fin 2019.

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

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets, y compris les provisions pour dépréciation de créances comptabilisées dans le cadre de la crise sanitaire, représentent 28,1 millions d'euros pour l'année 2020 contre 12,7 millions d'euros pour l'année 2019. Le ratio charges sur immeubles non récupérées/loyers facturés augmente ainsi sensiblement à 16,2 % au 31 décembre 2020 contre 6,7 % au 31 décembre 2019.

Les loyers nets ressortent en baisse de - 17,8 % au 31 décembre 2020 par rapport au 31 décembre 2019, à 147,4 millions d'euros contre 179,2 millions d'euros.

1.2.5.2 Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	% var.
Loyers nets	**147 357**	**179 202**	**- 17,8 %**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 035	3 229	- 6,0 %
Autres produits et charges	(6 096)	(7 006)	- 13,0 %
Charges de personnel	(13 121)	(12 413)	+ 5,7 %
EBITDA	**131 174**	**163 012**	**- 19,5 %**
% revenus locatifs	74,8 %	85,0 %	na

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

Les honoraires facturés en 2020 s'établissent à 3,0 millions d'euros contre 3,2 millions d'euros en 2019.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée en 2020.

Les **autres produits courants** comptabilisés en 2020 sont d'un montant non significatif et en baisse par rapport aux 0,3 million d'euros comptabilisés en 2019. Ils intègrent des dividendes reçus de l'OPCI créé en partenariat avec la société Union Investment en 2011. Cet OPCI est détenu à 80 % par Union Investment et 20 % par Mercialys et est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'asset management et de la commercialisation. Ces dividendes, s'apparentant à des revenus locatifs nets, sont comptabilisés en résultat opérationnel.

Les **autres charges courantes** comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les rémunérations versées aux membres du Conseil d'administration, les dépenses de communication institutionnelle, de communication des centres, les frais d'études marketing, les honoraires versés au groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de prestation de services (support en activités de back-office), les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

(1) Indemnités payées par un locataire afin de modifier la destination de son bail et pouvoir exercer une activité autre que celle originellement prévue au contrat de location.

Au cours de l'exercice 2020, ces charges se sont élevées à 6,1 millions d'euros contre 7,3 millions d'euros en 2019. Cette évolution traduit notamment l'évolution des prestations couvertes par la Convention de prestations de services, dont certaines ont pris fin en 2020, ainsi que les efforts volontaristes de modération des coûts de fonctionnement par la Société.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 13,1 millions d'euros en 2020, *vs.* 12,4 millions d'euros en 2019. Cette augmentation des charges de personnel s'explique par la poursuite de la réintégration progressive par Mercialys d'activités support jusqu'ici externalisées dans le cadre de la Convention de prestation de services signée avec le groupe Casino. En 2020, les activités de support informatique, de support RH et de contrôle de gestion immobilier ont ainsi été réinternalisées, donnant lieu à une augmentation de la masse salariale de Mercialys et en parallèle à une diminution de la facturation relative à la Convention reconnue au niveau des autres charges courantes.

À noter par ailleurs, qu'une partie des charges de personnel peut aussi faire l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre de prestations de conseil réalisées par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes (cf. paragraphe ci-avant relatif aux revenus de gestion, d'administration et d'autres activités).

En conséquence de ce qui précède, **le résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA [1])** s'élève à 131,2 millions d'euros en 2020 contre 163,0 millions d'euros en 2019, en baisse de - 19,5 %. La marge d'EBITDA se rétracte également à 74,8 % contre 85,0 % au 31 décembre 2019.

1.2.5.3 Résultat financier

Le **résultat financier** s'établit à 24,6 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 24,8 millions d'euros au 31 décembre 2019. Retraité de l'impact des éléments non récurrents (inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, prime de rachat obligataire, frais sur rachat obligataire, produits issus du débouclage des *swaps* et amortissement exceptionnel en lien avec le rachat partiel de la souche 2023) qui représentent un produit net de 1,1 million d'euros à fin décembre 2020 *vs.* une charge nette de 1,3 million d'euros à fin décembre 2019, le résultat financier ressort à 25,7 millions d'euros à fin 2020, contre 23,5 millions d'euros à fin 2019. Cette évolution reflète principalement l'impact de l'opération de refinancement menée début juillet 2020.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** sur l'année 2020 ressort à 1,4 % [2], en hausse par rapport au niveau constaté sur le premier semestre 2020 (1,1 %) mais quasiment stable par rapport aux taux constatés en 2019 (1,3 %), reflétant principalement l'impact en année pleine du remboursement de la dette obligataire réalisée en mars 2019 et l'opération de refinancement menée en juillet 2020.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	% var.
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie *(a)*	**61**	**190**	**- 68,0 %**
Coût de la dette mise en place *(b)*	(31 450)	(30 887)	+ 1,8 %
Impact des instruments de couverture *(c)*	7 698	8 706	- 11,6 %
Coût des crédits-baux immobiliers *(d)*	0	0	na
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	**(23 752)**	**(22 180)**	**+ 7,1 %**
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette financière *(e)*	(2 544)	na	na
Coût de l'endettement financier brut *(f) = (b)+(c)+(d)+(e)*	**(26 296)**	**(22 180)**	**+ 18,6 %**
Coût de l'endettement financier net *(g) = (a)+(f)*	**(26 236) [1]**	**(21 990)**	**+ 19,3 %**
Coût du Revolving Credit Facility et des prêts bilatéraux (non tirés) *(h)*	(2 724)	(2 487)	+ 9,5 %
Autres charges financières *(i)*	(300)	(364)	- 17,6 %
Autres charges financières hors éléments exceptionnels *(j) = (h)+(i)*	**(3 024)**	**(2 851)**	**+ 6,1 %**
Amortissement exceptionnel en lien avec le refinancement du RCF *(k)*	na	(259)	na
Autres charges financières *(l) = (j)+(k)*	**(3 024)**	**(3 111)**	**- 2,8 %**
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES *(m) = (f)+(l)*	**(29 321)**	**(25 291)**	**+ 15,9 %**
Produits issus des participations	233	0	na
Autres produits financiers	4 406	255	ns
Autres produits financiers *(n)*	**4 639**	**255**	**ns**
Total produits financiers *(o) = (a)+(n)*	**4 700**	**444**	**ns**
RÉSULTAT FINANCIER *= (m)+(o)*	**(24 621)**	**(24 846)**	**- 0,9 %**

(1) Le coût de l'endettement financier net, conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, ne prend pas en compte le produit net de 4,4 millions d'euros lié à la prime de rachat obligataire, aux frais sur rachat obligataire et aux produits issus du débouclage des swaps.

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

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

A. Résultat des opérations (FFO)

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	% var.
EBITDA	**131 174**	**163 012**	**- 19,5 %**
Résultat financier (hors éléments non récurrents [1])	(25 748)	(23 512)	+ 9,5 %
Reprise/(dotation) aux provisions	1 343	(1 252)	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)	(1 480)	(3 978)	- 62,8 %
Charge d'impôt	(2 019)	(3 270)	- 38,3 %
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	2 203	3 631	- 39,3 %
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	(9 932)	(10 462)	- 5,1 %
FFO (Résultat des opérations)	**95 541**	**124 168**	**- 23,1 %**
FFO par action [2] (Résultat des opérations par action)	***1,04***	***1,35***	***- 22,8 %***

(1) Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, prime de rachat obligataire, frais sur rachat obligataire, produits issus du débouclage des swaps et amortissement exceptionnel en lien avec le rachat partiel de la souche 2023.

(2) Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 91 532 357 actions.

Les **autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)** ressortent à - 1,5 millions d'euros et intègrent principalement des impacts nets de provisions ainsi que de l'effet du démarrage de l'activité Ocitô. Le montant s'établissait à - 4,0 millions d'euros en 2019 et intégrait notamment l'impact d'une dotation aux provisions de 2,1 millions d'euros relative à un litige sur un site à La Réunion.

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 95 % du résultat issu des revenus locatifs et 70 % des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués. Les charges constatées par Mercialys au titre de l'impôt sont donc engendrées par la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), l'impôt sur les sociétés sur des activités n'entrant pas dans le statut SIIC et les impôts différés.

L'année 2020 enregistre une **charge d'impôt** de 2,0 millions d'euros essentiellement composée de la CVAE. Mercialys n'a comptabilisé au 31 décembre 2020 aucun impact lié au mécanisme de crédit d'impôt au titre des aides accordées aux enseignes dans le cadre de la 2e phase de confinement. La charge d'impôt s'était élevée à 3,3 millions d'euros à fin 2019.

Le montant pris en compte au 31 décembre 2020 au titre de la **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)** s'élève à 2,2 millions d'euros contre 3,6 millions d'euros au 31 décembre 2019. Les sociétés comptabilisées par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialys sont la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013 et dont Mercialys détient 25 % des parts), la SNC Aix 2 (dont Mercialys a acquis 50 % des parts en décembre 2013 et dont Altarea Cogedim détient les 50 % restants), la société Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40 % des parts), ainsi que la SCI Rennes-Anglet (dont Mercialys détient 30 % des parts), ainsi que la SAS Saint-Denis Génin (dont Mercialys détient 30 % des parts). L'évolution de cette quote-part sur la période reflète à la fois les cessions d'actifs réalisées en 2019 par la SCI Rennes-Anglet, les cessions et acquisitions d'actifs réalisés fin décembre 2020 auprès de la SCI AMR, ainsi que l'impact des allègements de loyers au titre de la crise sanitaire consentis par les sociétés mises en équivalence.

Les **participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)** ressortent à 9,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 10,5 millions d'euros au 31 décembre 2019. Elles sont liées à la participation de 49 % de BNP Paribas REIM France dans les sociétés Hyperthetis Participations et Immosiris. Mercialys en conservant le contrôle exclusif, ces filiales sont consolidées par intégration globale.

Sur la base de ces éléments, le **résultat des opérations (FFO)**, qui correspond au résultat net avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cession nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents, s'élève à 95,5 millions d'euros (contre 124,2 millions d'euros pour l'exercice 2019), en baisse de - 23,1 %. Considérant le nombre d'actions moyen (basique) à fin décembre, le FFO représente 1,04 euro par action au 31 décembre 2020, contre 1,35 euro par action au 31 décembre 2019, soit une baisse de - 22,8 %.

B. Résultat net part du Groupe (RNPG)

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	% var.
FFO (Résultat des opérations)	95 541	124 168	- 23,1 %
Dotation aux amortissements	(40 777)	(40 440)	+ 0,8 %
Autres produits et charges opérationnels	34 223	7 682	+ 345,5 %
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact du rachat partiel de la souche 2023	1 127	(1 334)	na
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	(4 282)	264	na
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**85 833**	**90 340**	**- 5,0 %**

Les **dotations aux amortissements** s'établissent à 40,8 millions d'euros en 2020 pratiquement stables par rapport à 40,4 millions d'euros en 2019.

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

À ce titre, le montant des autres produits opérationnels s'élève à 240,7 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 101,4 millions d'euros au 31 décembre 2019. Ce montant inclut :

- les produits des cessions d'actifs réalisées sur la période pour 236,1 millions d'euros ;
- des produits associés à des reprises de provisions sur actifs cédés pour 4,7 millions d'euros.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à 206,5 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 93,7 millions d'euros au 31 décembre 2019. Ce montant se compose principalement :

- de la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2020 et frais afférents à ces cessions pour 193,1 millions d'euros ;
- de provisions pour dépréciations d'immeubles de placement pour 13,3 millions d'euros.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 au titre des cessions d'actifs ressort à 47,5 millions d'euros (*vs.* 17,4 millions d'euros au titre de 2019). La plus-value relative aux cessions d'actifs réalisées en 2020 et distribuable à 70 % au sens du statut SIIC s'élève pour sa part à 49,8 millions d'euros.

Le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève ainsi à 85,8 millions d'euros pour 2020, contre 90,3 millions d'euros pour 2019.

1.2.5.5 Structure financière

A. Coût et structure de la dette

Au 31 décembre 2020, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 651,2 millions d'euros et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal résiduel de 568,7 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 1,787 %, avec une échéance en mars 2023 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 1,80 %, avec une échéance en février 2026 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 4,625 %, avec une échéance en juillet 2027 ;
- un placement privé obligataire, d'un montant nominal de 150 millions d'euros, rémunéré à un coupon fixe de 2,00 %, avec une échéance en novembre 2027 ;
- 332,5 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie à un taux proche de zéro.

La **trésorerie** s'élève à 464,6 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 72,0 millions d'euros au 31 décembre 2019. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment :

- les flux nets de trésorerie générés par l'activité sur la période : + 134,9 millions d'euros ;
- les encaissements/décaissements liés aux cessions/acquisitions d'actifs réalisés en 2020 : + 126,8 millions d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires : - 52,2 millions d'euros ;
- les émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie : + 195,4 millions d'euros ;
- les intérêts nets versés : - 9,5 millions d'euros.

La **dette financière nette** s'établit à 1 188,8 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 1 373,2 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** au 31 décembre 2020 ressort à 1,4 % [(1)], en hausse par rapport au niveau constaté à fin juin 2020 (1,1 %) et quasiment stable par rapport au taux constaté en 2019 (1,3 %), reflétant principalement l'impact en année pleine du remboursement de la dette obligataire réalisée en mars 2019 et l'opération de refinancement menée en juillet 2020.

Parallèlement, Mercialys a maintenu la **couverture de sa dette** à un niveau élevé, avec une position de dette à taux fixe ou couverte (y compris billets de trésorerie) qui ressort à 92 % à fin décembre 2020 contre 82 % à fin juin 2020 et 86 % à fin décembre 2019.

(1) 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.

B. Liquidité et maturité de la dette

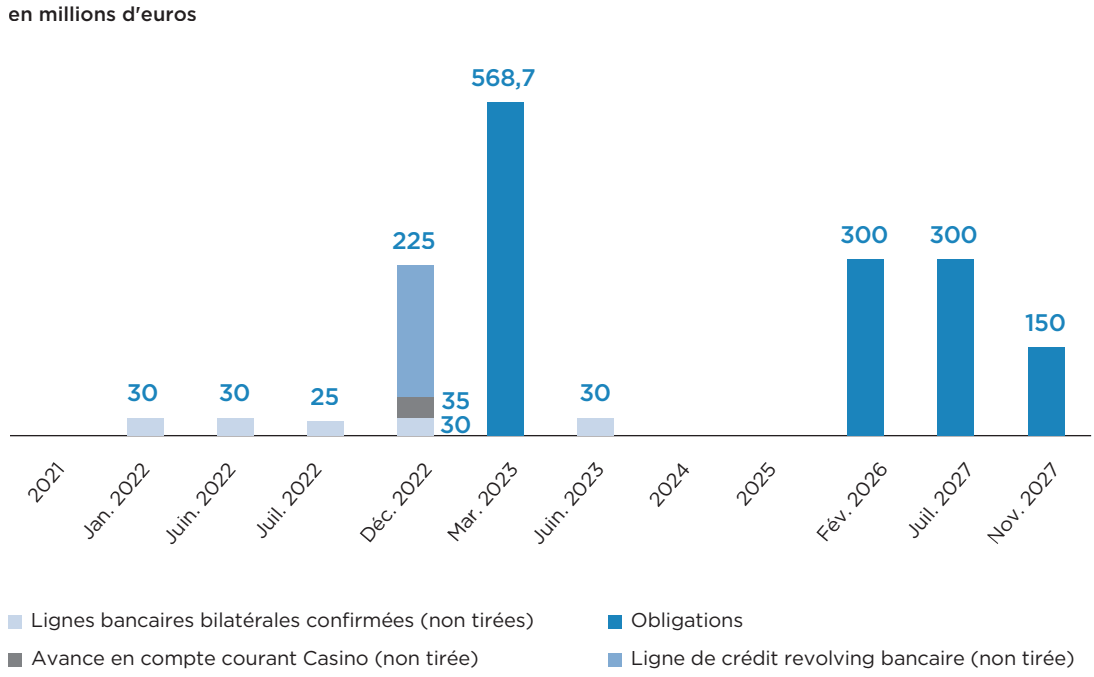
La **maturité moyenne de la dette tirée** s'élève à 3,5 ans au 31 décembre 2020, suite à l'opération de refinancement menée en juillet 2020, composée de l'émission d'une nouvelle souche obligataire de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et du rachat partiel de 181,3 millions d'euros de nominal de la souche obligataire de maturité 2023.

Mercialys dispose, par ailleurs, de **ressources financières non tirées** à hauteur de 405 millions d'euros lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 225 millions d'euros à échéance décembre 2022. La marge sur Euribor est de 125 pb (pour une notation BBB) et lorsqu'elle n'est pas tirée cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40 % de la marge ;
- cinq lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 145 millions d'euros, de maturité comprise entre janvier 2022 et juin 2023. Les marges sur Euribor sont inférieures ou égales à 150 pb (pour une notation BBB) ou établies à taux fixe, et lorsqu'elles ne sont pas tirées ces lignes donnent lieu au paiement de commissions de non-utilisation jusqu'à 40 % des marges ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 millions d'euros, à échéance au 31 décembre 2022. La marge sur Euribor est progressive et lorsqu'elle n'est pas tirée cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40 % de la marge.

De plus, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros mis en place au 2d semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 332,5 millions d'euros (encours au 31 décembre 2020).

Le graphique ci-dessous présente **l'échéancier de la dette obligataire et des ressources financières non tirées** (hors billets de trésorerie) de Mercialys au 31 décembre 2020 :



C. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2020 satisfait l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Le **ratio d'endettement hors droits** (**LTV** : ***Loan To Value***) s'établit à 38,1 % à fin décembre 2020, contre 39,5 % à décembre 2019, bien en dessous des covenants contractuels. Un covenant de LTV inférieur à 55 % s'applique en effet sur 60 % des lignes bancaires confirmées, le solde de 40 % de ces lignes étant soumis à un covenant de LTV inférieur à 50 %. La Société a ainsi conservé une structure financière très équilibrée, sa gestion du passif et des arbitrages faisant plus que compenser les effets de la crise économique et sanitaire qui se sont manifestés au travers de moindres encaissements des loyers aux 2e, 3e et 4e trimestres 2020 et d'une pression sur les valeurs d'expertise des sites.

Le LTV droits inclus s'établit pour sa part à 35,8 % à fin décembre 2020, contre 37,1 % à fin décembre 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
Endettement financier net *(M€)*	1 188,8	1 373,2
Valeur d'expertise hors droits des actifs *(M€)* (1)	3 122,0	3 479,3
***LOAN TO VALUE* (LTV) – HORS DROITS**	**38,1 %**	**39,5 %**

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 56,4 millions d'euros au titre de 2020 et 59,7 millions d'euros au titre de 2019, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.

De même, le **ratio d'EBITDA/coût de l'endettement financier net** (**ICR : *Interest Coverage Ratio***) s'établit à 5,0x à fin décembre 2020, bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2x), contre 7,4x à fin décembre 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
EBITDA *(M€)*	131,2	163,0
Coût de l'endettement financier net *(M€)*	(26,2) (1)	(22,0)
***INTEREST COVERAGE RATIO* (ICR)**	**5,0X**	**7,4X**

(1) Le coût de l'endettement financier net, conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, ne prend pas en compte le produit net de 4,4 millions d'euros lié à la prime de rachat obligataire, aux frais sur rachat obligataire et aux produits issus du débouclage des swaps.

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 31 décembre 2020 est de 3,1 milliards d'euros (supérieur au covenant contractuel qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieur à 1 milliard d'euros) ;
- une **dette gagée** au 31 décembre 2020 nulle (inférieur au covenant qui fixe un ratio dette gagée/juste valeur hors droits inférieur à 20 %).

Mercialys est notée par l'agence Standard & Poor's. L'agence a réitéré le 9 juin 2020 et le 1er décembre 2020 la notation de Mercialys à BBB (avec perspective négative).

1.2.5.6 Capitaux propres et actionnariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 895,2 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 860,0 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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

- résultat net de l'exercice 2020 : + 94,1 millions d'euros ;
- mise en paiement du solde du dividende au titre de l'exercice 2019 de 0,48 euro/action et des dividendes versés aux minoritaires : - 52,2 millions d'euros ;
- opérations réalisées sur les actions propres : - 1,8 million d'euros ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : - 5,1 millions d'euros.

Le **nombre d'actions en circulation** au 31 décembre 2020 s'élève à 92 049 169, inchangé par rapport au 31 décembre 2019.

	2020	2019	2018
Nombre d'actions en circulation			
• Début de période	92 049 169	92 049 169	92 049 169
• Fin de période	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen en circulation	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Nombre d'actions moyen (basique)	**91 532 357**	**91 789 610**	**91 733 866**
Nombre d'actions moyen (dilué)	**91 532 357**	**91 789 610**	**91 733 866**

Au 31 décembre 2020, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : groupe Casino (20,16 %), groupe Generali (8,01 %), auto-contrôle (0,56 %), autres actionnaires (71,27 %).

1.2.5.7 Distribution

Le solde du dividende 2020 mis en paiement le 29 avril 2020 s'est élevé à 0,48 euro par action, ce qui a représenté un montant total de dividendes distribués de 44,0 millions d'euros intégralement versés en numéraire.

Compte tenu du contexte économique et sanitaire déjà à l'époque très incertain, marqué par des mesures restrictives appelant à préserver la trésorerie de la Société, le Conseil d'administration de Mercialys du 21 octobre 2020 avait décidé à l'unanimité de ne pas distribuer d'acompte sur dividende ordinaire au titre de l'exercice 2020.

Au 31 décembre 2020, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 69,8 millions d'euros dont 61,5 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 8,3 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Le début de l'année 2021 continue à être massivement perturbé par les mesures de gestion de la crise sanitaire, entraînant la fermeture de nombreux centres commerciaux et la mise en place d'un couvre-feu avec des effets significatifs sur les commerces pouvant rester ouverts. Le contexte macroéconomique en est largement affecté, illustré par un fort repli de la confiance des ménages en janvier 2021.

Dès lors, afin de continuer à préserver la liquidité de l'entreprise, il sera proposé par le Conseil d'administration à l'Assemblée générale du 22 avril 2021 de verser un dividende au titre de 2020 de 0,43 € par action, soit un montant global de 39,6 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2020 (sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres auto-détenus au jour de la mise en paiement). Le dividende proposé correspondra ainsi à 41 % du FFO 2020 et offrira un rendement de 6,0 % sur le cours de clôture annuel 2020.

Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles. Elle n'intègre pas la 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. Du fait des exigences du statut des sociétés d'investissement immobilier coté (SIIC), ce montant devra obligatoirement être distribué au plus tard en 2022. Cependant, 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 2^{d} semestre d'un acompte sur dividende qui correspondrait à une partie de ces plus-values de cessions réalisées en 2020.

Par ailleurs, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021, les actionnaires pourront opter soit : 1/ pour le paiement de ce dividende en actions, 2/ pour le paiement de ce dividende en numéraire. La mise en paiement du dividende en numéraire et la remise des actions le cas échéant interviendraient le 21 mai 2021, avec un détachement du dividende le 29 avril 2021, compte tenu des délais nécessaires à la mise en place de cette optionnalité.

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

1.2.6.1 Acquisitions d'actifs

Mercialys a acheté le 23 décembre 2020, auprès de la SCI AMR, les 60,1 % qu'elle ne détenait pas dans les **centres commerciaux de Montauban et Valence 2**. Elle a également acquis, directement auprès d'Amundi Immobilier, le **centre commercial de Dijon Chenôve,** l'ensemble de ces trois actifs à 100 % présentant un prix net vendeur de 42 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin juin 2020. Ces actifs à relancer et restructurer présentent un potentiel de croissance des loyers et des valeurs substantiel.

1.2.6.2 Livraisons

Mercialys a livré en 2020 le ***retail park*** **du Port Cap Sacré-Cœur sur l'Île de La Réunion**, venant asseoir le rayonnement régional du centre en complétant son *mix* marchand avec cette offre de restauration et loisirs.

La Société a également livré plusieurs projets relatifs aux chantiers stratégiques de son plan de transformation, à l'image du **site de *coworking* de Grenoble**, renforçant la résilience et l'attractivité commerciale locale des centres.

1.2.6.3 Cessions

Bien que le contexte économique et sanitaire fortement perturbé ait pu peser sur la confiance des investisseurs en immobilier physique, Mercialys est parvenue à céder en 2020 un montant conséquent d'actifs à des investisseurs institutionnels de premier plan, attestant de l'intérêt de ces derniers pour des sites commerciaux résilients et générateurs de flux pérennes.

Le 21 décembre 2020, Mercialys a ainsi cédé à une société conseillée par PICTURE Asset Management le **site Monoprix de la rue des Bourguignons à Asnières-sur-Seine**. La vente a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 30,8 millions d'euros, au-dessus de sa valeur d'expertise à fin juin 2020.

Le 23 décembre 2020, Mercialys a également vendu à la SCI AMR (un véhicule codétenu avec Amundi Immobilier et consolidé par Mercialys par mise en équivalence) **3 sites Monoprix situés à Chaville, Puteaux et Marcq-en-Barœul,** ainsi que **2 hypermarchés localisés à Besançon et Gassin,** sur la base d'un prix net vendeur à 100 % de ces cinq actifs de 198 millions d'euros. L'ensemble de ces cessions a été réalisé à un niveau conforme aux valeurs d'expertise à fin juin 2020.

Dans le cadre du financement des opérations réalisées auprès d'Amundi Immobilier, **une augmentation de capital non-proportionnelle de la SCI AMR a été réalisée par ses associés**, résultant en une dilution de la participation de Mercialys au sein de ce véhicule de 39,9 % à 25,0 %.

Le ***cash-in*** **net total pour Mercialys** lié à l'ensemble de ces arbitrages d'actifs s'établit ainsi à environ 150 millions d'euros. Le bilan et la liquidité de la Société en sortent renforcés, participant à la maîtrise de son ratio d'endettement (LTV à fin décembre 2020 de 38,1 % hors droits et 35,8 % droits inclus) et à la poursuite de la diminution de son exposition à son premier locataire, le groupe Casino (20,2 % d'exposition économique [(1)] à fin décembre 2020 contre 24,3 % à fin juin 2020).

(1) Retraité à la baisse de la participation minoritaire de 49 % détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris détenant au total 10 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, et retraité à la hausse de la participation minoritaire de 25 % de Mercialys dans la SCI AMR détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino.

1.2.6.4 Expertises et variations de périmètre

Le patrimoine de Mercialys est évalué deux fois par an par des experts indépendants.

Au 31 décembre 2020, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 36 sites au 31 décembre 2020 sur la base d'une visite *in situ* de 7 sites au cours du 2d semestre 2020, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2020 pour les autres sites. Aucune visite n'avait été réalisée sur site au cours du 1er semestre 2020 ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 13 sites au 31 décembre 2020 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2020 ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2020 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2020 ;
- CBRE a réalisé l'expertise de 1 site au 31 décembre 2020 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2020 ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des sites Mercialys, soit 2 sites au 31 décembre 2020, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2020 ;
- une expertise interne a été menée pour les 3 actifs acquis au second semestre 2020.

Ces expertises ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 et les rapports des experts immobiliers contiennent une clause d'incertitude significative d'évaluation en raison de cette crise qui a des répercussions importantes sur l'ensemble des secteurs d'activités, notamment le secteur immobilier avec, à des degrés variables, des impacts sur les prix de cession, l'investissement ainsi que les commercialisations locatives, en valeur et en volume. Certaines données de marché contribuant à l'appréciation de la valeur par les experts peuvent être antérieures à cette crise. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées.

Sur ces bases, la **valorisation du patrimoine** ressort à 3 258,3 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2020 contre 3 634,4 millions d'euros au 31 décembre 2019. Hors droits, cette valeur ressort à 3 065,6 millions d'euros à fin 2020 contre 3 419,5 millions d'euros à fin 2019.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de - 10,3 % sur 12 mois (- 5,5 % à périmètre constant (1)) et de - 7,5 % sur 6 mois (- 2,3 % à périmètre constant (1)). La valeur du portefeuille hors droits évolue dans les mêmes proportions.

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 5,72 % au 31 décembre 2020, contre 5,49 % au 30 juin 2020 et 5,26 % au 31 décembre 2019.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2020	Taux de rendement moyen 30/06/2020	Taux de rendement moyen 31/12/2019
Grands centres régionaux et commerciaux	5,44 %	5,32 %	5,07 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	7,31 %	6,25 %	6,12 %
Ensemble du portefeuille (1)	5,72 %	5,49 %	5,26 %

(1) Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés).

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2020, ainsi que les loyers d'expertise correspondants.

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2020	Valeur d'expertise (hors droits) au 31/12/2020		Valeur d'expertise (droits inclus) au 31/12/2020		Surface locative brute au 31/12/2020		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	*(%)*	*(M€)*	*(%)*	*(m²)*	*(%)*	*(M€)*	*(%)*
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 596,7	84,7 %	2 758,0	84,6 %	643 691	78,3 %	150,1	80,6 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	26	458,6	15,0 %	489,2	15,0 %	176 691	21,5 %	35,8	19,2 %
Sous-total	**51**	**3 055,3**	**99,7 %**	**3 247,2**	**99,7 %**	**820 382**	**99,8 %**	**185,9**	**99,8 %**
Autres sites (1)	4	10,4	0,3 %	11,1	0,3 %	1 954	0,2 %	0,4	0,2 %
TOTAL	**55**	**3 065,6**	**100,0 %**	**3 258,3**	**100,0 %**	**822 336**	**100,0 %**	**186,3**	**100,0 %**

(1) Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés).

À noter que la Convention de partenariat, au travers de laquelle Mercialys bénéficiait d'un accès privilégié aux opérations de promotion d'actifs d'immobilier commercial conduites par le groupe Casino n'a pas fait l'objet d'une extension par les parties et a ainsi pris fin le 31 décembre 2020. Mercialys étant copropriétaire ou co-volumiste sur la plupart de ses sites avec le groupe Casino, les deux sociétés seront amenées à négocier au cas par cas sur des opportunités de développement ou de restructuration. Par ailleurs, le potentiel de développement de Mercialys demeure significatif, la Société ayant constitué un portefeuille de projets à moyen terme significatifs (407 millions d'euros à l'horizon 2027) en dehors des modalités de cette convention.

(1) Sites constants en nombre et en surface.

1.2.7 Perspectives

L'activité de Mercialys continue, en ce début d'année 2021, à être fortement perturbée par les contraintes d'exploitation partielles ou totales imposées à un certain nombre d'acteurs économiques et les restrictions de circulation de la population. La Société déplore tout particulièrement la fermeture par exception de commerces et de sites ayant largement fait la preuve de mesures sanitaires protégeant les visiteurs.

Il en résulte que Mercialys n'est pas en mesure à ce stade de communiquer d'objectifs précis au titre de l'exercice 2021. Ces objectifs seront actualisés dès que les perspectives le permettront.

Dans cette attente, la Société réitère ses priorités, à savoir concentrer ses efforts sur sa gestion opérationnelle, sur le déploiement de sa plate-forme de livraison du dernier kilomètre et sur la protection de ses équilibres bilantiels.

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période

En janvier 2021, Mercialys a mis en place un contrat de rachat obligataire portant sur la souche d'un nominal résiduel de 568,7 millions d'euros à maturité mars 2023. D'une durée initiale de 6 mois et portant sur un montant de 50 millions d'euros, ce contrat vise à racheter partiellement ladite souche au travers de la trésorerie significative de la Société à fin 2020, puis d'annuler ces titres de créance.

Le 29 janvier 2021, le Premier Ministre a ordonné la fermeture de l'ensemble des commerces non alimentaires de plus de 20 000 m² de surface commerciale utile, ainsi que des commerces non alimentaires des centres commerciaux et galeries marchandes d'une surface commerciale utile supérieure à 20 000 m². Ce seuil a ensuite été abaissé à 10 000 m² début mars 2021, dans un certain nombre de départements français jugés « à risque » d'un point de vue sanitaire.

La définition de ces surfaces est extrêmement large, le métrage se calculant en additionnant, sur un même site, l'ensemble des surfaces des commerces, alimentaires ou non, et leurs réserves, les bureaux étant également intégrés.

Les commerces alimentaires des centres commerciaux restent ouverts, qu'il s'agisse des supermarchés ou des magasins alimentaires spécialisés (boulangeries par exemple). Les pharmacies restent également, par dérogation, ouvertes. Un renforcement des jauges pour l'ensemble des espaces commerciaux (commerces de plus de 400 m² et centres commerciaux) s'applique également, à raison d'une personne pour 10 m² contre une personne pour 8 m² précédemment.

Enfin, les commerces fermés n'ont pas la possibilité de proposer le *Click & Collect* ou le retrait de commandes. En revanche, la livraison de leurs produits reste possible.

Ces mesures de fermeture sont entrées en vigueur dimanche 31 janvier 2021. Elles s'appliquent également, depuis le 11 février 2021, à l'île de La Réunion, où Mercialys opère.

Compte tenu de ces dispositions, au 6 mars 2021 et jusqu'à allègement de ces restrictions, 42 % de la base locative de Mercialys peut rester ouverte.

À la suite de l'annonce de ces mesures, il a été indiqué par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, qu'un accompagnement sera mis en place pour soutenir les enseignes.

Le Ministère a réitéré en date du 9 mars 2021 son engagement, indiquant qu'il attendait l'autorisation de Bruxelles afin de pouvoir effectivement commencer à aider les enseignes contraintes de fermer à payer les loyers et charges dus à leurs bailleurs.

Les modalités et détails de cette prise en charge, potentiellement indirecte, ne sont pas connus à date de publication.

1.2.9 Mesures de performance EPRA

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

Mercialys publie dans son Rapport financier semestriel et son Document d'enregistrement universel l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les *Best Practices Recommandations*, qui sont disponibles sur le site Internet de cet organisme. Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs EPRA à fin décembre 2020, fin juin 2020 et fin décembre 2019 :

	31/12/2020	30/06/2020	31/12/2019
Résultat EPRA *(en € par action)*	1,04	0,69	1,35
Actif net réévalué (EPRA NAV) *(€ par action)*	19,08	19,72	20,53
Actif net réévalué (EPRA NNNAV) *(€ par action)*	18,42	19,90	20,01
Actif net réévalué (EPRA NRV) *(€ par action)*	21,18	22,00	22,87
Actif net réévalué (EPRA NTA) *(€ par action)*	19,04	19,68 [1]	20,49
Actif net réévalué (EPRA NDV) *(€ par action)*	18,42	19,90	20,01
Taux de rendement initial net EPRA *(%)*	5,28 %	5,16 %	4,94 %
Taux de rendement initial net majoré EPRA *(%)*	5,33 %	5,20 %	5,00 %
Taux de vacance EPRA *(%)*	5,4 %	3,4 %	3,2 %
Ratio de coût EPRA (y compris coûts liés à la vacance) *(%)*	27,0 %	17,0 %	16,8 %
Ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance) *(%)*	25,6 %	15,7 %	15,6 %
Investissements EPRA *(M€)*	61,6	6,0	26,4

(1) Valeur ajustée de 19,72 €/action, tel que publié dans le Rapport financier semestriel 2020, à 19,68 €/action, afin de refléter plus exactement la nouvelle méthodologie de calcul de l'actif net réévalué NTA de l'EPRA.

1.2.9.1 Résultat et résultat par action EPRA

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	30/06/2020	31/12/2019
Résultat net part du Groupe	**85,8**	**33,2**	**90,3**
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	4,3	(0,2)	(0,3)
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact du rachat partiel de la souche 2023	(1,1)	(1,4)	1,3
Autres produits et charges opérationnels	(34,2)	11,1	(7,7)
Dotation aux amortissements	40,8	20,2	40,4
RÉSULTAT EPRA	**95,5**	**63,0**	**124,2**
Nombre d'actions moyen basique	91 532 357	91 609 039	91 789 610
RÉSULTAT PAR ACTION EPRA *(€)*	**1,04**	**0,69**	**1,35**

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

(1) European Public Real Estate Association.

1.2.9.2 Actif net réévalué EPRA (NAV, NNNAV, NRV, NTA, NDV)

	31/12/2020				
(en millions d'euros)	**EPRA NAV**	**EPRA NNNAV**	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	**692,9**	**692,9**	**692,9**	**692,9**	**692,9**
Inclut [1]/Exclut [2] :					
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	**692,9**	**692,9**	**692,9**	**692,9**	**692,9**
Inclut [1] :					
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	1 021,9	1 021,9	1 021,9	1 021,9	1 021,9
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction [3] (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants [4]	17,5	17,5	17,5	17,5	17,5
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement [5]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente [6]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	**1 732,3**	**1 732,3**	**1 732,3**	**1 732,3**	**1 732,3**
Exclut [2] :					
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement [7]	0,0	0,0	0,0	0,0	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	14,1	-	14,1	14,1	-
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)	-	-	-	0,0	0,0
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)	-	-	-	(4,1)	-
Inclut [1] :					
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	(45,9)	-	-	(45,9)
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0	0,0	0,0	-	-
xi) Droits de mutation [8]	-	0,0	192,7	0,0	-
NAV	**1 746,4**	**1 686,4**	**1 939,0**	**1 742,3**	**1 686,4**
Nombre d'actions totalement dilué	91 532 357	91 532 357	91 532 357	91 532 357	91 532 357
NAV par action *(€)*	**19,08**	**18,42**	**21,18**	**19,04**	**18,42**

(1) « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit.
(2) « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté.
(3) Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur.
(4) Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne.
(5) Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur.
(6) Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur.
(7) Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.
(8) Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.

(en millions d'euros)	30/06/2020 EPRA NAV	EPRA NNNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	**639,1**	**639,1**	**639,1**	**639,1**	**639,1**
Inclut [1]/Exclut [2] :					
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	**639,1**	**639,1**	**639,1**	**639,1**	**639,1**
Inclut [1] :					
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	1 129,7	1 129,7	1 129,7	1 129,7	1 129,7
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction [3] (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants [4]	19,7	19,7	19,7	19,7	19,7
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement [5]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente [6]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	**1 788,5**	**1 788,5**	**1 788,5**	**1 788,5**	**1 788,5**
Exclut [2] :					
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement [7]	0,0	0,0	0,0	0,0	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	18,5	-	18,5	18,5	-
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)	-	-	-	0,0	0,0
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)	-	-	-	(4,3)	-
Inclut [1] :					
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	34,8	-	-	34,8
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0	0,0	0,0	-	-
xi) Droits de mutation [8]	-	0,0	208,1	0,0	-
NAV	**1 807,0**	**1 823,3**	**2 015,0**	**1 802,7**	**1 823,3**
Nombre d'actions totalement dilué	91 609 039	91 609 039	91 609 039	91 609 039	91 609 039
NAV par action *(€)*	**19,72**	**19,90**	**22,00**	**19,68 [9]**	**19,90**

(1) « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit.
(2) « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté.
(3) Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur.
(4) Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne.
(5) Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur.
(6) Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur.
(7) Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.
(8) Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.
(9) Valeur ajustée de 19,72 €/action, tel que publié dans le Rapport financier semestriel 2020, à 19,68 €/action, afin de refléter plus exactement la nouvelle méthodologie de calcul de l'actif net réévalué NTA de l'EPRA.

(en millions d'euros)	31/12/2019 EPRA NAV	EPRA NNNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	**658,0**	**658,0**	**658,0**	**658,0**	**658,0**
Inclut [1]/Exclut [2] :					
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	**658,0**	**658,0**	**658,0**	**658,0**	**658,0**
Inclut [1] :					
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	1 195,5	1 195,5	1 195,5	1 195,5	1 195,5
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction [3] (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants [4]	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement [5]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente [6]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	**1 876,9**	**1 876,9**	**1 876,9**	**1 876,9**	**1 876,9**
Exclut [2] :					
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement [7]	0,0	0,0	0,0	0,0	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	7,7	-	7,7	7,7	-
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)	-	-	-	0,0	0,0
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)	-	-	-	(3,6)	-
Inclut [1] :					
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	(40,0)	-	-	(40,0)
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0	0,0	0,0	-	-
xi) Droits de mutation [8]	-	0,0	214,7	0,0	-
NAV	**1 884,6**	**1 836,8**	**2 099,4**	**1 881,0**	**1 836,8**
Nombre d'actions totalement dilué	91 789 610	91 789 610	91 789 610	91 789 610	91 789 610
NAV par action *(€)*	**20,53**	**20,01**	**22,87**	**20,49**	**20,01**

(1) « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit.
(2) « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté.
(3) Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur.
(4) Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne.
(5) Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur.
(6) Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur.
(7) Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.
(8) Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	30/06/2020	31/12/2019
Immeubles de placement – détenus à 100 %	3 065,6	3 314,6	3 419,5
Actifs en développement (-)	0,0	(6,2)	(5,0)
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	**3 065,6**	**3 308,4**	**3 414,6**
Droits de mutation	192,7	208,1	214,7
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	**3 258,3**	**3 516,4**	**3 629,3**
Revenus locatifs annualisés [1]	178,5	186,9	184,8
Charges non récupérables (-) [2]	(6,4)	(5,6)	(5,6)
Loyers nets annualisés	**172,1**	**181,4**	**179,2**
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	1,7	1,6	2,1
Loyers nets annualisés majorés	**173,8**	**183,0**	**181,3**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (*NET INITIAL YIELD*)	**5,28 %**	**5,16 %**	**4,94 %**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ EPRA (« TOPPED-UP » *NET INITIAL YIELD*)	**5,33 %**	**5,20 %**	**5,00 %**

(1) Les revenus locatifs annualisés de 2020 incluent une vision normalisée de l'activité du Commerce Éphémère, cette dernière ayant été impactée de manière exceptionnelle par la crise sanitaire lors de cet exercice.

(2) Les charges non récupérables de 2020 incluent une vision annualisée des acquisitions des sites de Montauban, Valence 2 et Dijon Chenôve, acquis par Mercialys le 23 décembre 2020.

1.2.9.4 Taux de vacance EPRA

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

Le taux de vacance EPRA s'établit à 5,4 % à fin décembre 2020, en hausse par rapport au niveau constaté à fin juin 2020 (3,4 %) et à fin décembre 2019 (3,2 %). La vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extension ou de restructuration représente 160 pb au sein de ce taux de vacance.

(en millions d'euros)	31/12/2020	30/06/2020	31/12/2019
Valeur locative des lots vacants	10,0	6,3	6,0
Valeur locative de l'ensemble du portefeuille	183,9	182,3	186,7
TAUX DE VACANCE EPRA	**5,4 %**	**3,4 %**	**3,2 %**

1.2.9.5 Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2020	30/06/2020	31/12/2019	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS [1]	(19,2)	(9,3)	(19,7)	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes [2]	(5,8)	(3,5)	(5,6)	Impôt foncier et charges locatives non récupérés (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	(1,3)	0,0	(2,4)	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges [3]	(21,0)	(2,9)	(4,7)	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV	0,0	0,0	0,0	
Total	**(47,3)**	**(15,7)**	**(32,3)**	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) :				
• les amortissements	0,0	0,0	0,0	Amortissements et provisions sur immobilisations
• la location de terrain	0,0	0,0	0,1	Loyers payés hors Groupe
• les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluse dans le loyer)	0,0	0,0	0,0	
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	**(47,3)**	**(15,7)**	**(32,3)**	**A**
Coûts directs de la vacance [4]	2,5	1,3	2,3	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	**(44,8)**	**(14,4)**	**(30,0)**	**B**
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain [5]	175,4	92,0	191,8	Moins coûts liés aux baux à construction et baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts	0,0	0,0	0,0	
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)	0,0	0,0	0,0	
Revenus locatifs (C)	**175,4**	**92,0**	**191,8**	**C**
RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**- 27,0 %**	**- 17,0 %**	**- 16,8 %**	**A/C**
RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**- 25,6 %**	**- 15,7 %**	**- 15,6 %**	**B/C**

(1) Les charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS n'intègrent pas les charges de personnel faisant l'objet d'activations au titre de projets ou d'une imputation au titre de cessions, pour montant de respectivement 1,4 million d'euros au 31 décembre 2020, 0,5 million d'euros au 30 juin 2020 et 1,3 million d'euros au 31 décembre 2019.

(2) Les charges locatives nettes de 2020 correspondent aux données du compte de résultat. Elles n'incluent pas, contrairement au calcul du Taux de rendement initial net EPRA de vision annualisée des acquisitions des sites de Montauban, Valence 2 et Dijon Chenôve, acquis par Mercialys le 23 décembre 2020.

(3) Les autres produits et charges de 2020 intègrent l'impact de 13,7 millions d'euros de provisions exceptionnelles liés à la crise sanitaire.

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

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

1.2.9.6 Investissements EPRA

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

	31/12/2020			30/06/2020			31/12/2019		
(en millions d'euros)	Groupe (hors coentre-prises)	Coentre-prises (quote-part proport.)	Total Groupe	Groupe (hors coentre-prises)	Coentre-prises (quote-part proport.)	Total Groupe	Groupe (hors coentre-prises)	Coentre-prises (quote-part proport.)	Total Groupe
Acquisitions	44,8	0,0	44,8	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Développements	7,8	0,0	7,8	0,9	0,0	0,9	5,3	0,0	5,3
Immeubles de placement	8,0	0,0	8,0	4,5	0,0	4,5	18,7	0,0	18,7
Avec espace locatif additionnel	*3,3*	*0,0*	*3,3*	*2,3*	*0,0*	*2,3*	*7,3*	*0,0*	*7,3*
Sans espace locatif additionnel	*3,0*	*0,0*	*3,0*	*1,0*	*0,0*	*1,0*	*7,0*	*0,0*	*7,0*
Participations travaux et indemnités	*0,1*	*0,0*	*0,1*	*0,1*	*0,0*	*0,1*	*1,4*	*0,0*	*1,4*
Autres investissements significatifs non ventilés	*1,6*	*0,0*	*1,6*	*1,1*	*0,0*	*1,1*	*2,9*	*0,0*	*2,9*
Intérêts capitalisés (si applicable)	1,0	0,0	1,0	0,5	0,0	0,5	2,5	0,0	2,5
Investissement total	**61,6**	**0,0**	**61,6**	**6,0**	**0,0**	**6,0**	**26,4**	**0,0**	**26,4**
Retraitement de la position comptable à la position *cash*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
INVESTISSEMENT TOTAL (*CASH*)	**61,6**	**0,0**	**61,6**	**6,0**	**0,0**	**6,0**	**26,4**	**0,0**	**26,4**

Les **acquisitions** de la période concernent les actifs de Dijon Chenôve, Valence et Montauban.

Les investissements de **développements** concernent le Retail Park du Port sur l'île de La Réunion, ainsi que le développement de chantiers stratégiques (Ocitô et *coworking*).

Les investissements liés aux **immeubles de placement** font figurer :

- sur la ligne « Avec espace locatif additionnel » principalement des travaux liés au portefeuille de projets traditionnels (transformations de galeries, projets urbains mixtes) et aux chantiers stratégiques mis en œuvre sur différents sites (Ocitô, *coworking*, Poulanges) ;
- sur la ligne « Sans espace locatif additionnel » principalement des dépenses de maintenance ;
- sur la ligne « Autres investissement significatifs non ventilés » des dépenses liées à l'informatique, à l'écosystème digital et marketing, ainsi qu'à la certification RSE des actifs.

1.3 Patrimoine immobilier

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 258 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2020

1.3.1.1 Experts et méthodologie

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

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

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

- la première, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché ;

- la deuxième, l'approche par *Discounted Cash-Flow* (DCF), permet de tenir compte année après année des évolutions de loyers prévisionnelles, de la vacance, et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

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

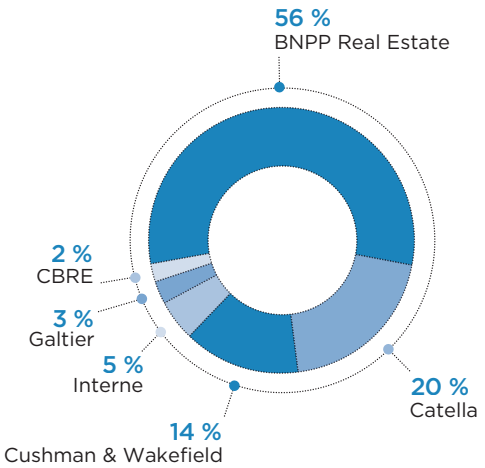
Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

Les expertises du patrimoine de Mercialys au 30 juin 2020 et au 31 décembre 2020 ont été réalisées par cinq experts indépendants : BNPP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield Valuation, CBRE Valuation et Galtier Valuation. En complément, Mercialys a mené une expertise interne pour les actifs acquis au second semestre 2020.

Ces expertises ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 et les rapports des experts immobiliers contiennent une clause d'incertitude significative d'évaluation en raison de cette crise qui a des répercussions importantes sur l'ensemble des secteurs d'activités, notamment le secteur immobilier avec, à des degrés variables, des impacts sur les prix de cession, l'investissement ainsi que les commercialisations locatives, en valeur et en volume. Certaines données de marché contribuant à l'appréciation de la valeur par les experts peuvent être antérieures à cette crise. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées.

RÉPARTITION DES ÉVALUATIONS PAR EXPERT

(en % du nombre d'actifs évalués)



Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 258,3 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2020 contre 3 634,4 millions d'euros au 31 décembre 2019. Hors droits, cette valeur ressort à 3 065,6 millions d'euros à fin 2020 contre 3 419,5 millions d'euros à fin 2019.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de - 10,3 % sur 12 mois (-5,5 % à périmètre constant [(1)]) et de - 7,5 % sur 6 mois (- 2,3 % à périmètre constant [(1)]). La valeur du portefeuille hors droits évolue dans les mêmes proportions.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,72 % au 31 décembre 2020, contre 5,49 % au 30 juin 2020 et 5,26 % au 31 décembre 2019.

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

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

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

Dans un souci de transparence et d'exactitude, Mercialys a sollicité sur ce point son premier expert immobilier, BNP Paribas Real Estate. Ce dernier, qui valorise 56 % des actifs de Mercialys en nombre, lui a indiqué recourir à un taux moyen de variation annuelle (CAGR) des loyers nets entre 2021 et 2030 de + 2,0 % incluant l'indexation.

(1) Sites constants en nombre et en surface.

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

Introduction

Au 31 décembre 2020, Mercialys a confié aux experts :

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

La valorisation de son patrimoine d'actifs immobiliers, avec en complément, une expertise interne pour les actifs acquis au second semestre 2020, selon la répartition suivante :

	Nombre d'actifs	Valeur vénale hors droits	Valeur vénale droits inclus
BNPP Real Estate Valuation	36	2 494,9 M€	2 648,6 M€
dont qp indivise actifs détenue par tiers (40 %)	-	*73,0 M€*	*78,0 M€*
BNPP Real Estate Valuation	-	2 421,9 M€	2 570,6 M€
Cushman & Wakefield Valuation	9	233,0 M€	249,1 M€
Catella Valuation	13	227,5 M€	242,7 M€
CB Richard Ellis Valuation	1	131,8 M€	140,9 M€
Galtier Valuation	2	9,7 M€	10,4 M€
Interne	3	41,8 M€	44,6 M€
TOTAL		**3 065,6 M€**	**3 258,3 M€**

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

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

Contexte général de la mission d'expertise

Contexte et instructions

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

Nos valeurs ont été établies à la date du 31 décembre 2020.

Référentiels et principes généraux

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

Valeur recherchée

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

Conditions de réalisation

Informations

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

Surfaces des actifs

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

Analyses environnementales et conditions des sols

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

Urbanisme

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

Titres de propriété et états locatifs

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

État des actifs

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

Taxation

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

Confidentialité et publication

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

BNPP REAL ESTATE VALUATION



Jean-Claude DUBOIS, Président

CATELLA VALUATION



GALTIER VALUATION



Coralie COUVRET
Directeur
Galtier Valuation
Pôle Immobilier Expertises Galtier

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

Valérie Parmentier
Partner, Valuation & Advisory



CBRE VALUATION



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

1.3.2.1 55 actifs à fin 2020, représentant 822 336 m² de surface locative brute

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

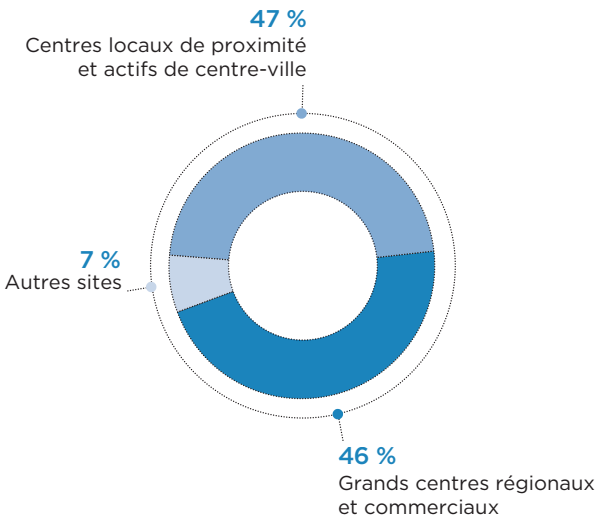
Les Grands centres régionaux et commerciaux et les Centres locaux de proximité *leaders* sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées attenantes. Les Actifs de centre-ville sont composés de supermarchés Monoprix et Leader Price. Les Autres sites regroupent des lots isolés,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

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de Mercialys est constitué de 55 actifs, comprenant 4 Grands centres régionaux, 21 Grands centres commerciaux, 24 Centres locaux de proximité, 2 Actifs de centre-ville et 4 Autres sites, représentant une surface locative brute bâtie totale de 822 336 m².

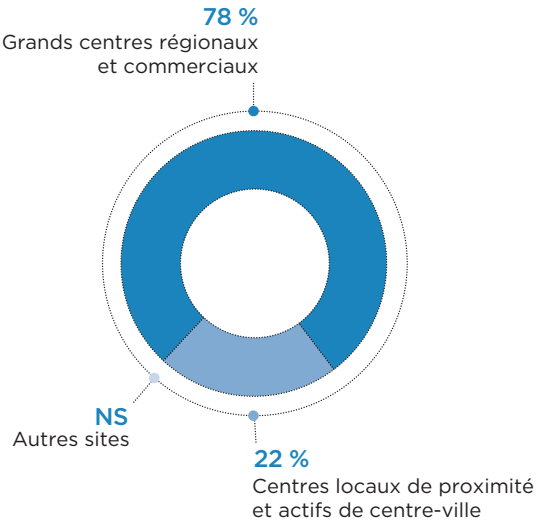
Au sein de ses 49 centres commerciaux, Mercialys est propriétaire des murs de la grande surface alimentaire, seule ou en partenariat avec des minoritaires, dans 22 d'entre eux à fin décembre 2020.

RÉPARTITION PAR NATURE DES ACTIFS DÉTENUS PAR MERCIALYS

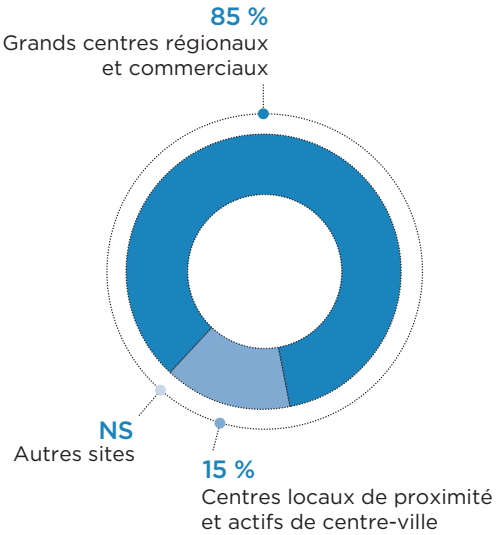
(en nombre)



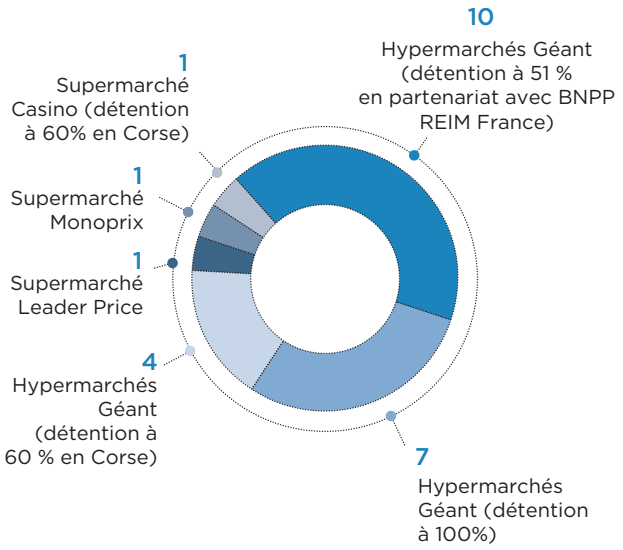
(en m²)



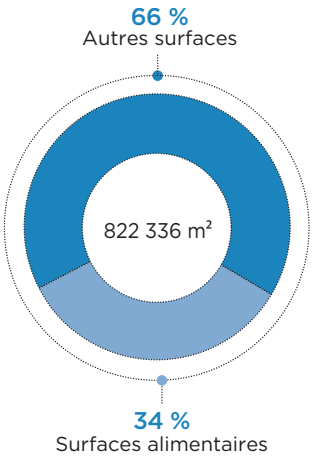
(en valeur d'expertise droits inclus)



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



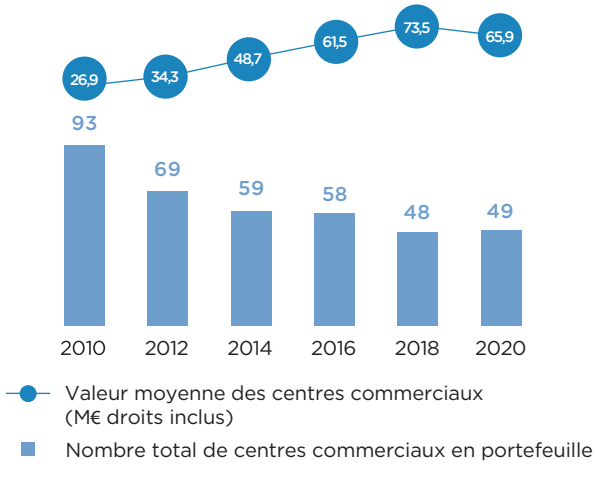
RÉPARTITION DES SURFACES LOCATIVES BRUTES DE MERCIALYS

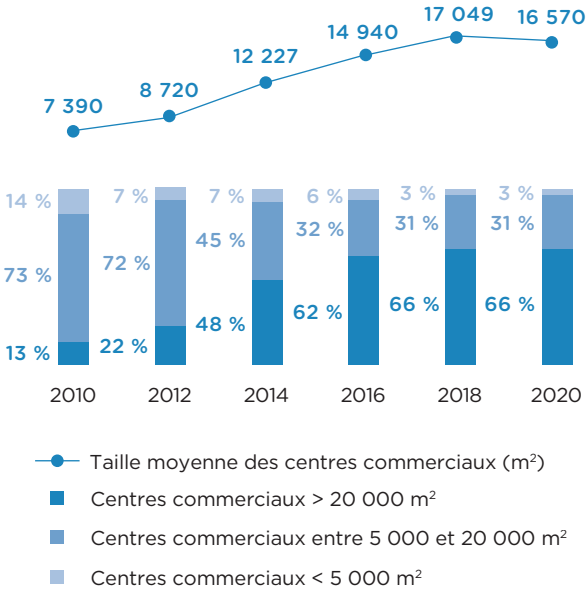


1.3.2.2 Un portefeuille recentré sur des actifs commerciaux *leaders* dans les zones géographiques les plus dynamiques du territoire

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

La taille moyenne des centres commerciaux de la Société (hors Actifs de centre-ville et Autres sites) s'établit à c. 16 600 m² à fin 2020, contre c. 7 400 m² à fin 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 65,9 millions d'euros droits inclus à fin 2020, contre 26,9 millions d'euros à fin 2010.





95 % des actifs composant le portefeuille immobilier de Mercialys sont situés en province ou dans des territoires d'outre-mer, le solde (5 %) étant situé à Paris et dans ses environs. L'Île-de-France représente donc une très faible part du patrimoine immobilier de la Société.

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

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

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

Région	Nombre de sites	Valeur d'expertise droits inclus (M€)	%	Surface locative brute (m²)	%
Corse	5	117,0	4 %	47 863	6 %
Île-de-France	3	43,7	1 %	11 014	1 %
Nord-Est	2	227,2	7 %	52 609	6 %
Ouest	10	857,1	26 %	205 644	25 %
Rhône-Alpes	8	606,7	19 %	171 771	21 %
Réunion	5	334,7	10 %	40 939	5 %
Sud-Est	10	496,1	15 %	125 281	15 %
Sud-Ouest	12	575,9	18 %	167 215	20 %
TOTAL	**55**	**3 258,3**	**100 %**	**822 336**	**100 %**

1.3.2.3 Détail du patrimoine au 31 décembre 2020

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2020 (m²)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2020 (m²)	Dont surface alimentaire au 31/12/2020 (m²) quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Corse							
Ajaccio Rocade Mezzavia (HM Géant + 46 boutiques + 3 MS)	Grands centres commerciaux	1989	2018	28 773	17 264	10 015	CORIN
Bastia Port Toga (HM Géant + 13 boutiques)	Centres locaux de proximité	1991	2017	7 034	4 220	3 201	CORIN
Bastia Rocade de Furiani (HM Géant + 48 boutiques + 2 MS + 1 centre médical)	Grands centres commerciaux	1969	2019	24 498	14 699	8 314	CORIN
Corte (SM Casino + 14 boutiques)	Centres locaux de proximité	2004	2004	5 831	3 499	2 466	CORIN
Porto Vecchio (HM Géant + 33 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1972	2003	14 106	8 182	4 963	CORIN
Île-de-France							
Amilly Montargis (HM Géant + 1 cafétéria + 15 boutiques + 2 MS + 1 station lavage)	Centres locaux de proximité	1976	2013	15 192	2 189	-	SUDECO
Masséna (HM Géant + 29 boutiques + 2 MS)	Grands centres commerciaux	1975	2016	31 677	5 925	-	SUDECO
Saint-Denis Porte de Paris (SM Leader Price + 1 MS)	Actifs de centre-ville	1975	-	2 900	2 900	-	SUDECO
La Réunion							
Le Port Sacré-Cœur (HM Carrefour + 109 boutiques + 4 MS + 1 RP)	Centres régionaux	2002	2020	27 024	21 401	-	SUDECO
Saint-André (Réserve foncière)	Autres	-	-	-	-	-	-
Saint-Benoît Beaulieu (HM Carrefour + 22 boutiques)	Centres locaux de proximité	2000	-	7 492	2 014	-	SUDECO
Saint-Pierre Front de Mer (HM Carrefour + 26 boutiques)	Centres locaux de proximité	1987	1992	11 629	2 118	-	SUDECO
Sainte-Marie Duparc (HM Run Market + 77 boutiques + 6 MS + 1 RP)	Grands centres commerciaux	1966	2016	27 384	15 406	-	SUDECO

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2020 (m^2)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2020 (m^2)	Dont surface alimentaire au 31/12/2020 (m^2) quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Nord-Est							
Besançon – Chateaufarine (HM Géant + 85 boutiques + 11 MS)	Centres régionaux	1971	2018	58 218	38 231	-	SUDECO
Dijon Chenôve (HM Géant + 1 cafétéria + 47 boutiques + 5 MS)	Centres locaux de proximité	1974	1999	36 092	14 378	-	SUDECO
Ouest							
Angers – Espace Anjou (HM Géant + 104 boutiques + 8 MS + coworking)	Centres régionaux	1994	2019	40 564	39 705	15 529	SUDECO
Angoulême – Champniers (HM Géant + 1 cafétéria + 56 boutiques + 3 MS)	Autres	1972	2016	35 855	540	-	SUDECO
Brest (HM Géant + 71 boutiques + 7 MS)	Grands centres commerciaux	1969	2018	36 545	35 755	15 676	SUDECO
Chartres – Lucé (HM Géant + 43 boutiques + 3 MS)	Grands centres commerciaux	1977	2016	27 362	9 714	-	SUDECO
Lanester (HM Géant + 2 MS + 65 boutiques)	Grands centres commerciaux	1970	2016	31 267	30 357	19 057	SUDECO
Morlaix (HM Géant + 40 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1980	2017	28 871	8 054	-	SUDECO
Niort Est (HM Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 3 MS + 1 village service)	Grands centres commerciaux	1972	2015	26 047	20 372	13 306	SUDECO
Quimper – Cornouaille (HM Géant + 1 cafétéria + 91 boutiques + 6 MS)	Grands centres commerciaux	1969	2017	34 459	34 459	15 409	SUDECO
Rennes – Saint-Grégoire (HM Leclerc + 86 boutiques + 2 MS)	Grands centres commerciaux	1971	2017	52 858	16 999	-	GIE GRAND QUARTIER
Tours – La Riche Soleil (HM Géant + 1 cafétéria + 47 boutiques + 3 MS)	Grands centres commerciaux	2002	2002	25 571	9 689	-	SUDECO
Rhône-Alpes							
Annecy Seynod (HM Géant + 58 boutiques + 6 MS)	Grands centres commerciaux	1988	2018	28 469	28 469	15 663	SUDECO
Annemasse (HM Géant + 37 boutiques + 3 MS)	Grands centres commerciaux	1977	2016	25 564	23 384	15 700	SUDECO
Clermont-Ferrand – Nacarat (HM Géant + 69 boutiques + 1 MS + 1 village services)	Grands centres commerciaux	1979	2014	34 779	34 779	17 847	SUDECO
Grenoble – La Caserne de Bonne (Monoprix + 45 boutiques + 4 MS + coworking)	Grands centres commerciaux	2010	2020	19 124	19 124	3 100	SUDECO
Saint-Étienne – Monthieu (HM Géant + 1 cafétéria + 64 boutiques + 5 MS + 1 station essence + 1 station lavage)	Grands centres commerciaux	1972	2017	36 928	36 928	14 462	SUDECO
Valence 2 (HM Géant + 1 cafétéria + 58 boutiques)	Centres locaux de proximité	1972	2012	19 155	7 234	-	SUDECO
Vals-près-Le Puy (HM Géant + 1 cafétéria + 22 boutiques + 5 MS)	Centres locaux de proximité	1979	2015	21 367	20 923	11 707	SUDECO

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet *(année)*	Surface bâtie du complexe au 31/12/2020 *(m²)*	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2020 *(m²)*	Dont surface alimentaire au 31/12/2020 *(m²)* quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Villars (1 cafétéria dans un CC Auchan)	Autres	1985	-	30 931	931	-	G.A.C.I TROIN
Sud-Est							
Aix-en-Provence (HM Géant + 1 cafétéria + 32 boutiques + 1 MS)	Grands centres commerciaux	1982	2016	26 236	18 075	16 504	SUDECO
Arles (HM Géant + 33 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1979	2017	26 791	7 328	-	SUDECO
Fréjus (HM Géant + 45 boutiques + 3 MS)	Centres locaux de proximité	1972	2017	19 911	18 809	13 182	SUDECO
Istres (HM Géant + 43 boutiques + 1 MS)	Centres locaux de proximité	1989	2015	25 584	18 934	13 288	SUDECO
Mandelieu (HM Géant + 49 boutiques + 2 MS)	Grands centres commerciaux	1977	2016	31 954	8 553	-	SUDECO
Marseille – Barnéoud Plan de Campagne (HM Géant + 1 cafétéria + 61 boutiques)	Grands centres commerciaux	1974	1995	43 806	31 382	23 550	SUDECO
Marseille – Canebière (Monoprix)	Actifs de centre-ville	1993	-	5 558	5 558	5 558	SUDECO
Marseille – Delprat (SM Casino + 11 boutiques)	Centres locaux de proximité	2001	2015	5 510	1 494	-	SUDECO
Marseille – La Valentine (HM Géant + 62 boutiques + 4 MS)	Grands centres commerciaux	1970	2015	32 271	13 924	-	SUDECO
Marseille – Michelet (SM Casino + 14 boutiques)	Centres locaux de proximité	1971	2016	10 692	1 225	-	SUDECO
Sud-Ouest							
Anglet (HM Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques)	Autres	1976	2016	16 524	483	-	SUDECO
Aurillac (HM Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques)	Centres locaux de proximité	1988	2015	16 890	3 580	-	SUDECO
Boé Agen (HM Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 1 MS)	Centres locaux de proximité	1969	2015	18 855	5 499	-	SUDECO
Brive – Malemort (HM Géant + 35 boutiques)	Centres locaux de proximité	1972	2017	21 047	5 460	-	SUDECO
Carcassonne – Salvaza (HM Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1982	2016	19 917	2 502	-	SUDECO
Millau (HM Géant + 5 boutiques + 1 MS)	Centres locaux de proximité	1986	2017	12 610	836	-	SUDECO
Montauban (HM Géant + 1 cafétéria + 34 boutiques)	Centres locaux de proximité	1994	2012	19 786	4 765	-	SUDECO
Montpellier – Argelliers Autoroute (HM Géant + 23 boutiques + 1 MS)	Centres locaux de proximité	1973	2017	18 725	2 325	-	SUDECO
Narbonne (HM Géant + 1 cafétéria + 29 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1972	2018	20 680	20 680	10 494	SUDECO
Nîmes – Cap Costières (HM Géant + 1 cafétéria + 88 boutiques + 4 MS)	Grands centres commerciaux	2003	2017	35 209	35 209	14 209	SUDECO

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet *(année)*	Surface bâtie du complexe au 31/12/2020 *(m^2)*	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2020 *(m^2)*	Dont surface alimentaire au 31/12/2020 *(m^2)* quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Rodez (SM Super U + 1 cafétéria + 20 boutiques + 2 MS)	Centres locaux de proximité	1984	2017	17 618	1 986	-	SUDECO
Toulouse – Fenouillet (HM Géant + 1 cafétéria + 134 boutiques + 14 MS + 1 RP)	Centres régionaux	1978	2017	105 769	83 889	-	SUDECO
TOTAL				**1 405 510**	**822 336**	**283 199**	

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



77 %
Patrimoine en valeur certifié *BREEAM In-Use*

93 %
Part des centres ayant accueilli une association

57 %
Femmes dans les effectifs

2

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

2.1 Stratégie RSE de Mercialys 84

Gouvernance RSE 84

Risques RSE 86

Démarche RSE 87

2.2 Énergie et gaz à effet de serre 90

Objectif n° 1 : réduire de - 20 % les consommations d'énergie par m² d'ici à 2020 90

Objectif n° 2 : inscrire son activité dans une trajectoire carbone compatible 2 °C 92

2.3 Adaptabilité et résilience des actifs 95

Objectif n° 1 : garantir l'adaptabilité des actifs 95

Objectif n° 2 : faire progresser d'un niveau de certification l'ensemble des actifs certifiés *BREEAM In-Use* 96

2.4 Économie circulaire 97

Objectif n° 1 : valoriser 55 % des déchets en 2020 97

Objectif n° 2 : réduire de - 15 % les consommations d'eau 98

2.5 Biodiversité 99

Objectif : être un acteur de la biodiversité ordinaire 99

2.6 Accessibilité et connectivité 101

Objectif n° 1 : + 15 % de visiteurs venant en modes de transports alternatifs à la voiture essence individuelle 101

Objectif n° 2 : 80 % de visiteurs ayant une image positive de l'accessibilité des centres de Mercialys 101

2.7 Bien-être, santé et sécurité des clients 102

Objectif n° 1 : 100 % des actifs avec un haut niveau de sécurité et de qualité sanitaire 102

Objectif n° 2 : augmenter le confort et la qualité de vie dans les centres 103

Objectif n° 3 : augmenter la satisfaction des visiteurs 104

Objectif n° 4 : augmenter la satisfaction des locataires 105

2.8 Vie citoyenne et développement économique local 106

Objectif n° 1 : favoriser l'emploi local 106

Objectif n° 2 : être un facilitateur du vivre ensemble 107

2.9 Chaîne de valeur responsable 108

Objectif n° 1 : 80 % des achats de plus de 10 milliers d'euros avec des clauses RSE 108

Objectif n° 2 : sensibiliser la chaîne de valeur à la RSE 111

2.10 Talents et diversité 114

Objectif n° 1 : détecter, attirer et retenir les talents 114

Objectif n° 2 : lutter contre toutes les formes de discrimination 115

2.11 Organisation et qualité de vie au travail 118

Objectif n° 1 : garantir la santé et la sécurité des collaborateurs 118

Objectif n° 2 : développer l'engagement des collaborateurs 119

Annexes 120

1 Informations et données complémentaires 120

2 Note méthodologique 129

3 Avis de l'organisme tiers indépendant 132

2.1 Stratégie RSE de Mercialys

Gouvernance RSE

Mercialys est convaincue depuis des années que l'intégration des enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux est un axe fort de différenciation et fait partie intégrante de sa gouvernance et stratégie d'entreprise.

L'équipe dédiée à la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) chez Mercialys est en charge de définir et de mettre en œuvre la stratégie RSE de la Société. Elle est constituée d'une Responsable RSE et d'une Chargée de missions RSE, accompagnées de consultants spécialisés sur certaines thématiques. Ce département est rattaché à la Direction générale déléguée, preuve de l'intégration des enjeux RSE au cœur de la stratégie d'entreprise.

La stratégie, les risques et opportunités RSE sont revus, validés et évalués régulièrement par les différents organes de gouvernance de la Société :

- le Comité de prévention des risques (CPR), en charge d'établir la cartographie des risques de la Société, évalue annuellement les risques de Mercialys (y compris les risques environnementaux, sociétaux et sociaux) ;
- le Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD), l'un des 3 Comités spécialisés du Conseil d'administration, valide la stratégie RSE et est informé au moins annuellement de son avancement ;
- le Comité managérial, dont la Responsable RSE est membre, permet de partager sur la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie RSE et son avancement avec l'ensemble des départements de la Société.

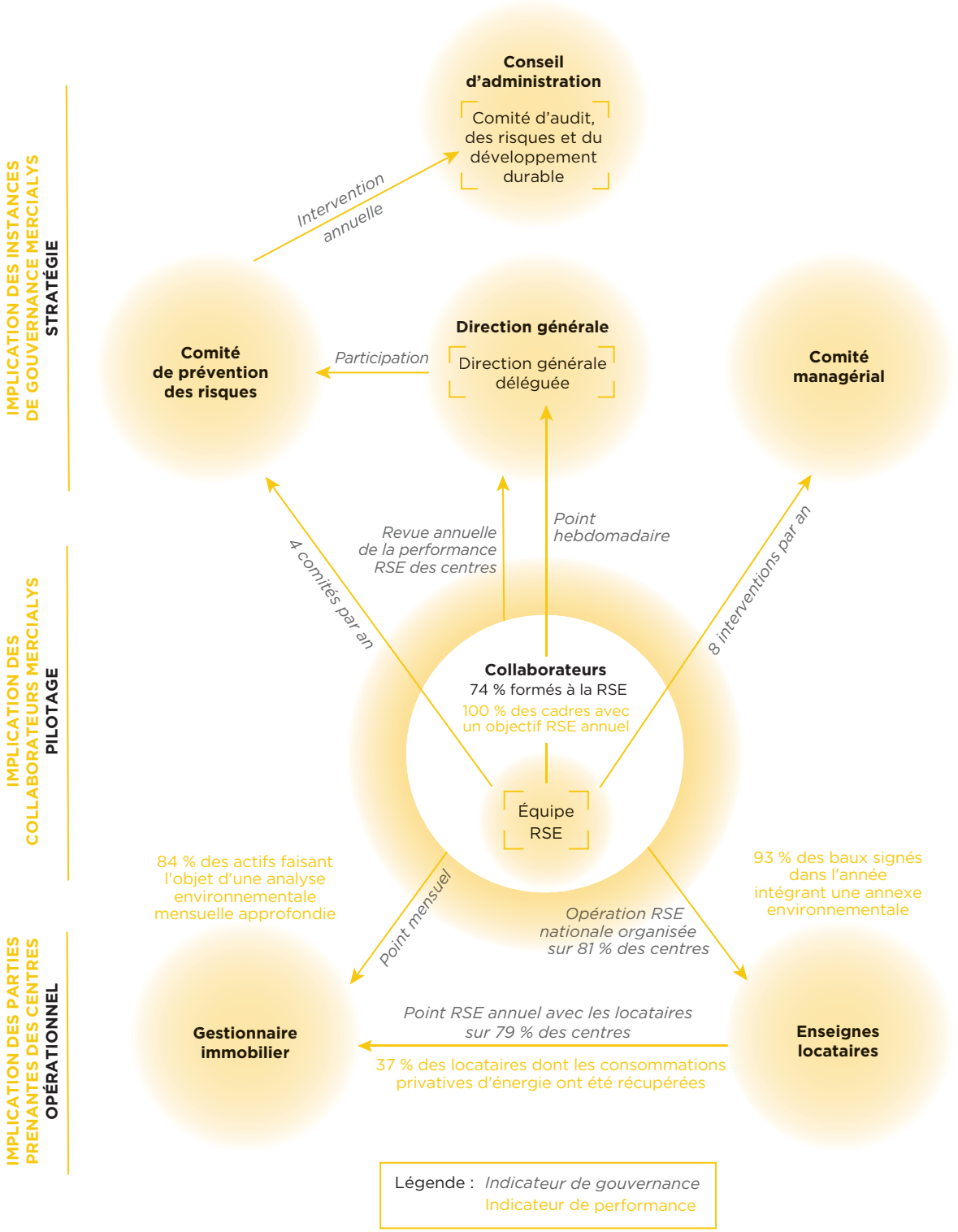
Pour davantage de détails sur les rôles des différents organes et leurs interactions, se reporter au chapitre 5. § 5.1.1, p. 318 et au schéma ci-contre.

Les mandataires sociaux de la Société ont une part de leur rémunération annuelle variable indexée sur la performance RSE de l'entreprise. En 2020, le critère porte sur le classement GRESB pour le Directeur général et sur la trajectoire carbone pour la Directrice générale déléguée. Mercialys intègre également un objectif RSE quantitatif à la rémunération long terme des dirigeants. Pour plus d'informations, se référer au chapitre 4. § 4.2.2, p. 277.

Des chefs de chantier, répartis dans les différentes équipes opérationnelles appuyés par le département RSE, pilotent ensuite les chantiers de la stratégie RSE. Un outil informatique dédié leur facilite le suivi, l'analyse et le pilotage des indicateurs clés de performance RSE. Il est transverse et accessible à tous les départements concernés (exploitation, asset management, etc.), ainsi qu'au gestionnaire immobilier. Par ailleurs, d'autres outils, développés par service, structurent les attentes RSE de Mercialys. Par exemple, la Direction de centre suit et analyse mensuellement les performances environnementales des centres, l'asset management vérifie l'application du « cahier des charges travaux et maintenance » élaboré par Mercialys lors de projets et travaux, etc.

L'ensemble des collaborateurs de Mercialys sont acteurs de la bonne mise en œuvre de cette stratégie. 74 % des effectifs ont ainsi été formés à la RSE en 2020, et la totalité des salariés a un objectif RSE individuel dans sa rémunération variable annuelle. Il compte pour 10 % de leur bonus annuel, est spécifique à leur métier, quantifiable pour les cadres et qualitatif pour les autres catégories de salariés.

GOUVERNANCE DE LA RSE



Risques RSE

La RSE fait partie intégrante du processus de gestion des risques de Mercialys. En effet, le CPR est co-animé par le Responsable du contrôle interne et la Responsable RSE de la Société. En outre, il est composé du Directeur général, de la Directrice générale déléguée et Directrice administrative et financière, du Directeur des ressources humaines et de la Directrice de la conformité et de l'éthique.

Ce CPR a pour missions :

1. d'identifier les risques portés par Mercialys ;
2. de recenser et d'évaluer les procédures existantes ;
3. de mettre en place un plan permettant de compléter et d'optimiser le traitement des risques ;
4. d'organiser le contrôle et la bonne mise en application des procédures.

Les 51 risques identifiés par le CPR sont répartis en 8 catégories, dont une dédiée aux risques environnementaux, sociaux et sociétaux. Cette catégorie inclut les risques physiques et de transition liés au changement climatique. Tous les risques sont ensuite évalués annuellement en fonction de leur importance et de leur probabilité d'occurrence. La probabilité d'occurrence apprécie la possibilité qu'un risque se matérialise au moins une fois, à court, moyen et/ou long terme. L'impact quantifie pour sa part les conséquences en termes soit financiers (variation du résultat des opérations ou de l'actif net réévalué), soit d'obstacle à la poursuite du déploiement de la stratégie et des opérations de l'entreprise, soit réputationnels (importance accordée par les parties prenantes ou impact médiatique). C'est à ce dernier titre que les risques RSE ont été réévalués cette année, au regard des résultats de la consultation des parties prenantes.

Chaque année, le CPR rend compte de ses travaux en CARDD et au Comité managérial. Le tableau présenté en pages 88 et 89 établit la correspondance entre les risques et opportunités RSE recensés par le CPR et les 10 chantiers de la stratégie RSE de Mercialys, MERY'21, ainsi que les principales mesures mises en œuvre pour prévenir et atténuer les risques et saisir les opportunités RSE.

Démarche RSE

Mercialys a formalisé sa première stratégie RSE, MERY'21, dès 2015. Cette stratégie ambitieuse, structurée autour de 10 chantiers et 21 objectifs, et les performances atteintes en matière de RSE, ont été à de multiples reprises saluées par les agences de notation extra-financière (pour plus de détail sur les différents classements, se référer au Rapport Intégré p. 35). En 2020, Mercialys s'est ainsi positionnée à la 1re place de sa catégorie au classement *Gaïa Rating*, et a atteint la 3e place au classement général parmi l'ensemble des 230 entreprises évaluées cette année.

MERY'21 est arrivée à échéance fin 2020, permettant à la Société de réaliser à la fois le bilan sur l'amélioration de ses performances RSE (cf. tableau ci-après), et de capitaliser sur sa maîtrise des enjeux RSE pour déterminer un second volet stratégique pour la période 2020 – 2030. Celui-ci a été déterminé à travers deux axes d'analyses et d'échanges, afin d'identifier les succès et axes d'amélioration de la stratégie MERY'21, mais également les sujets émergents à développer.

D'une part, une étude comparative des stratégies RSE d'entreprises de l'immobilier, et plus largement d'acteurs reconnus en termes de maturité RSE, implantés en France comme à l'international, a été élaborée. Elle a permis à Mercialys de s'assurer de la compréhension des enjeux incontournables à prendre en compte.

D'autre part, une large consultation a été menée par un cabinet de conseil spécialisé auprès des parties prenantes de la Société, intégrant à la fois les collaborateurs, des visiteurs des centres, des enseignes locataires, des investisseurs et banques, des collectivités territoriales et des associations. Ces parties prenantes ont été interrogées sur l'importance des différents enjeux RSE recensés et proposés pour une société d'immobilier commercial, et de la maturité perçue de Mercialys sur ces sujets. Des entretiens qualitatifs ont permis de compléter les résultats du questionnaire, afin de dégager des préconisations ou attentes plus particulières de certaines parties prenantes. Cette démarche a permis de réviser la matrice de matérialité de Mercialys, consultable sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

À partir de cette matrice, croisée avec les risques et opportunités RSE préalablement identifiés dans le cadre du CPR, la stratégie 2020 – 2030 a été structurée autour de 4 engagements clés. Des ateliers thématiques se sont ensuite tenus entre la Direction générale, l'équipe RSE et la Direction des ressources humaines, en concertation avec les différentes directions concernées, pour travailler de manière plus détaillée et toujours en lien avec les réalités opérationnelles et immobilières sur chacun de ces engagements et définir les objectifs associés.

Ainsi, la nouvelle stratégie RSE 2020 – 2030 reposera sur les 4 engagements suivants :

- contribuer à la neutralité carbone ;
- promouvoir un commerce plus responsable ;
- être un véritable partenaire du développement des territoires ;
- être un employeur impliqué.

Cette nouvelle stratégie a été présentée, avec le bilan de MERY'21, et validée par le CARDD et le Conseil d'administration en décembre 2020. Elle fera l'objet d'une communication dédiée par la Société au 1er semestre 2021.

Un bilan synthétique de MERY'21 est présenté dans le tableau ci-après. Le présent chapitre s'attache ensuite à détailler ses chantiers stratégiques, ses politiques et plans d'actions mis en place, et ses résultats.

RISQUES RSE ET BILAN DE MERY'21

CHANTIERS DE LA STRATÉGIE RSE	DESCRIPTION DU RISQUE	DESCRIPTION DE L'OPPORTUNITÉ
Énergie et gaz à effet de serre	• Augmentation des coûts d'exploitation de ses centres et difficultés d'approvisionnement en cas de raréfaction des ressources énergétiques	• Maîtriser les charges de ses locataires liées à la consommation d'énergie et en faire un argument commercial • Rendre ses centres commerciaux autonomes en énergie grâce à l'auto-consommation d'énergies renouvelables pour protéger ses locataires de la volatilité du prix des énergies
Adaptabilité et résilience des actifs	• Risques de transition, liés à l'évolution vers une société bas carbone : ◦ augmentation des investissements pour répondre à l'évolution de réglementations ◦ baisse des revenus lié aux changements de comportements des clients (demande croissante pour des marques indépendantes, diminution de la consommation de masse, accroissement des achats digitaux) ◦ difficultés d'accès au capital liées aux préoccupations croissantes des investisseurs sur le changement climatique • Risques physiques liés aux évènements climatiques plus fréquents et sévères : ◦ dégradation des bâtiments, impacts financiers (augmentation des primes d'assurance, etc.), et perturbation de l'activité de la Société et de ses locataires	• Détenir et gérer des bâtiments environnementalement certifiés, économes en énergie et résilients permet d'attirer locataires et visiteurs, et augmenter la valeur de ses actifs • Se fournir en énergies à faible intensité carbone et lutter contre le changement climatique permet d'attirer des investisseurs et de baisser les taux d'intérêts de la Société • Développer de nouvelles offres de services innovantes bas carbone afin de générer un revenu complémentaire
Économie circulaire	• Augmentation des charges d'exploitation • Augmentation des investissements pour répondre à l'évolution de réglementations	• Collaborer avec ses locataires pour améliorer l'empreinte environnementale des centres • Faire diminuer les charges de ses locataires et donc être plus attractif auprès des enseignes
Biodiversité	• Entrave ou modification de projets du fait de leur impact sur la biodiversité	• Augmenter le bien-être des occupants de ses centres • Renforcer la résilience climatique de ses centres (par exemple lors de vagues de chaleur)
Accessibilité et connectivité	• Perte de fréquentation due à la difficulté d'accès • Saturation des parkings source d'insatisfaction clients	• Améliorer l'accessibilité de ses centres • Réduire l'empreinte carbone de ses centres • Participer indirectement à la lutte contre la pollution de l'air
Bien-être, santé et sécurité des clients	• Impacts financiers (investissements supplémentaires dans la vidéosurveillance par exemple), en cas de survenance de risques sanitaires (pollution de l'air, pollution de l'eau), de sûreté (délinquance, attentat), de sécurité (incendie, inondation) • Baisses de revenus du fait de la perte d'exploitation de locataires impactés • Altération de la réputation des centres concernés	• Assurer le confort et la satisfaction de ses clients comme éléments de différenciation dans un contexte concurrentiel qui s'accentue, pour améliorer la fréquentation et fidéliser ses visiteurs
Vie citoyenne et développement économique local	• Perte d'activité et de chiffre d'affaires de ses locataires, et donc par extension risque sur les loyers de la Société, en cas de tissu économique local et zone de chalandise autour de ses centres commerciaux non prospères	• Obtenir une meilleure qualité de service et réactivité des prestataires intervenant sur ses centres du fait de leur proximité géographique • Créer des emplois locaux grâce aux projets immobiliers de la Société • Asseoir la notoriété de ses centres au sein de leur zone de chalandise et créer du lien social grâce aux liens noués avec le tissu associatif local
Chaîne de valeur responsable	• Impacts juridiques et financiers pour la Société ainsi qu'une détérioration de sa réputation en cas d'implication d'un collaborateur ou d'un dirigeant dans une affaire de corruption, délit d'initié ou blanchiment d'argent • Dégradation de la réputation de la Société en cas d'incident éthique lié à l'un de ses fournisseurs	• Amplifier l'impact positif de la Société en collaborant avec ses parties prenantes • Développer des nouvelles formes de dialogue et de partenariats avec ses parties prenantes
Talents et diversité	• Difficultés à recruter des collaborateurs sur des postes stratégiques en cas de faible attractivité sur le marché du travail • Impact sur la performance de la Société (manque d'innovation, etc.) en cas de manque de diversité au sein de la Société (âge, sexe, parcours académiques, etc.) • Baisse de la productivité et *turnover* élevé en cas d'incapacité de Mercialys à retenir ses talents • Perte de compétences et de connaissances en cas de *turnover* élevé	• Recruter les meilleurs talents grâce à une reconnaissance de la marque employeur • Faire monter en compétences les salariés et accompagner leur développement
Organisation et qualité de vie au travail	• Baisse de la productivité et hausse de l'absentéisme et du *turnover* en cas de mauvaise qualité de vie au travail	• Offrir un environnement de travail sûr et de qualité, source d'adhésion et d'engagement de ses collaborateurs

(1) ODD : les objectifs de développement durable adoptés par l'ONU en 2015, définissent 17 priorités pour un développement socialement équitable, sûr d'un point de vue environnemental, économiquement prospère, inclusif et prévisible à horizon 2030.

(2) Arpejeh : accompagner la réalisation des projets d'études de jeunes élèves et étudiants handicapés.

OBJECTIFS 2020	INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE 2020	PRINCIPALES RÉALISATIONS	BILAN	CONTRIBUTION AUX ODD (1)
Réduire de - 20 % les consommations d'énergie par m²	- 19 % de consommations d'énergie par m²	• Installation de la télérelève et optimisation des GTC • Renouvellement des équipements, plus économes en énergie • Pilotage des équipements	🟨	7, 13
Inscrire son activité dans une trajectoire carbone compatible 2 °C		• Trajectoire carbone certifiée par la SBTi • Définition d'une stratégie de remplacement des fluides frigorigènes	✓	13
Garantir l'adaptabilité des actifs		• Évaluation de l'adaptabilité des actifs • Mesure de la vulnérabilité des actifs face au risque inondation • Définition et déploiement d'une stratégie d'adaptabilité des actifs • Travaux d'adaptation	✓	13
Faire progresser d'un niveau de certification l'ensemble des actifs certifiés *BREEAM In-Use*	89 % ont progressé d'au moins un niveau	• Augmentation de la part d'actifs certifiés (77 % en 2020 contre 28 % en 2015) • Obtention de hauts niveaux de certification sur la partie « gestion de l'actif »	🟨	
Valoriser 55 % des déchets	51 % de déchets valorisés	• Travaux sur les locaux déchets et augmentation du nombre de flux triés par centre • Ateliers déchets collaboratifs avec les enseignes • Intégration de critères RSE dans les appels d'offres	🟨	12
Réduire de - 15 % les consommations d'eau	- 26 % de consommation d'eau	• Suppression de tours aéro-réfrigérantes • Installation de cuves de récupération d'eau de pluie • Remplacement d'équipements par des dispositifs économes en eau	✓	6
Être un acteur de la biodiversité ordinaire	+ 45 pts du score *Land Use and Ecology* du *BREEAM In-Use*	• Réalisation d'audits écologiques • Démarche « zéro produit phytosanitaire » pour les espaces verts • Installation de dispositifs d'accueil de la faune locale	✓	15
+ 15 % de visiteurs venant en modes de transports alternatifs à la voiture essence individuelle	12 % de visiteurs venant en mode alternatif	• 100 % des centres à proximité des transports en commun • Installation de places de covoiturage, racks à vélo, bornes de recharges pour véhicules électriques	✗	11
80 % de visiteurs ayant une image positive de l'accessibilité des centres de Mercialys		• Travaux de conformité accessibilité	🟨	
100 % des actifs avec un haut niveau de sécurité et de qualité sanitaire	92 % Note moyenne à l'audit sécurité	• Mise en place d'un reporting conformité pour 100 % du patrimoine • Contrôles réguliers sur les mesures mises en place	✓	
Augmenter le confort et la qualité de vie dans les centres		• Développement du concept « Design en liberté » • Études sur le confort et la satisfaction des occupants et visiteurs	✓	
Augmenter la satisfaction des visiteurs	+ 2 % de satisfaction des visiteurs	• Déploiement du programme de fidélité Prim'Prim' • Plus de 75 000 clients inscrits au 31 décembre 2020	✓	
Augmenter la satisfaction des locataires		• Déploiement de la plateforme digitale et logistique Ocitô • Réalisation d'enquêtes de satisfaction des locataires	✓	
Favoriser l'emploi local	Plus de 19 500 emplois locaux hébergés par les activités des centres	• Organisation d'opérations en faveur de l'emploi • Inauguration de la boutique école « SKOLA » en faveur des jeunes éloignés de l'emploi • Signature de partenariats sur le dynamisme du commerce local	🟨	8
Être un facilitateur du vivre ensemble	93 % des centres ont accueilli au moins une association sur l'année	• Partenariat national avec Médecins du Monde depuis 2015 • Initiatives solidaires lors de la Covid-19	✓	
80 % des achats de plus de 10 milliers d'euros avec des clauses RSE	85 % des achats des centres couverts par des clauses RSE	• Élaboration de la cartographie des achats Mercialys et évaluation des risques RSE associés • Insertion de critères RSE dans les appels d'offres et contrats des centres • Mise en place de dispositifs de contrôle	✓	
Sensibiliser la chaîne de valeur à la RSE	93 % de baux verts signés dans l'année 79 % des équipes des centres ayant réalisé des points RSE avec les locataires	• Collaboration avec les enseignes pour promouvoir leurs bonnes pratiques RSE • Communications RSE auprès des clients • Formation annuelle à l'éthique des collaborateurs de Mercialys	✓	12
Détecter, attirer et retenir les talents	100 % des collaborateurs formés	• Évolution de collaborateurs vers des postes de management	🟨	4
Lutter contre toutes les formes de discrimination	96/ 100 à l'index égalité femmes-hommes	• Parité au Comité managérial et au Conseil d'administration • Signature de la Charte de la diversité en entreprise • Mise en place d'un partenariat avec l'Arpejeh (2) et l'association Tremplin	✓	5, 10
Garantir la santé et la sécurité des collaborateurs	0 accident du travail depuis 2015	• Signature de la Charte du droit à la déconnexion	✓	
Développer l'engagement des collaborateurs	81 % de participation à l'enquête d'engagement	• Proposition de partenariats associatifs en faveur de la jeunesse avec notamment les associations Article 1 et Télémaque • Développement du télétravail	✓	3

✓ Objectif atteint — 🟨 Objectif en voie d'être atteint — ✗ Objectif non atteint

2.2 Énergie et gaz à effet de serre

Le secteur résidentiel et tertiaire représente plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre générées en France chaque année [(1)]. Le changement climatique est donc un enjeu incontournable de moyen et long terme pour Mercialys. À travers sa trajectoire carbone certifiée par l'initiative *Science Based Targets* (SBTi) depuis 2019, la Société s'inscrit directement dans l'Accord de Paris pour le climat. Elle contribue à l'effort collectif pour limiter la hausse moyenne des températures mondiales en dessous de 2 °C par rapport aux températures préindustrielles.

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

Face à la raréfaction des ressources énergétiques et l'augmentation des taxes associées, la performance énergétique est un enjeu majeur pour Mercialys. En effet, la Société pourrait voir les coûts d'exploitation de ses centres augmenter, ou rencontrer des difficultés d'approvisionnement. Investir dans l'efficacité énergétique participe dès lors à la fois à garantir aux enseignes un niveau de charges maîtrisé, tout en réduisant l'empreinte environnementale des centres.

Par ailleurs, à plus court terme, améliorer la performance énergétique des actifs permet d'anticiper la mise en œuvre de nouvelles réglementations. Par exemple, le dispositif Eco-énergie tertiaire en France impose d'améliorer la performance énergétique des bâtiments existants à usage tertiaire de 40 % en 2030, 50 % en 2040 puis 60 % en 2050. Aussi, Mercialys apporte une attention particulière à la performance énergétique de ses actifs, tant pendant les phases de conception, construction, restructuration, que d'exploitation.

Concevoir des bâtiments sobres en énergie

Les phases de conception et de construction sont déterminantes pour réduire la consommation d'énergie d'un bâtiment. Intégrer par exemple l'architecture bioclimatique, qui associe des éléments naturels comme le vent et le soleil dans la conception du projet, permet de réduire les besoins énergétiques du bâtiment par la suite. C'est pourquoi Mercialys a formalisé ses exigences dans un « cahier des charges travaux et maintenance ». Elle l'annexe au contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, à respecter par la société en charge de réaliser ses projets immobiliers.

Optimiser les consommations d'énergie en exploitation

La déclinaison sur centres de la politique RSE de Mercialys et ses plans d'actions repose sur le gestionnaire immobilier de la Société et la Direction de centre. Afin d'améliorer le suivi et l'analyse des consommations d'énergie des centres les plus fortement concernés, un nouveau processus mensuel a été établi en 2020. Cet outil de pilotage environnemental (énergie, eau et déchets) implique à la fois le management et les équipes opérationnelles du gestionnaire immobilier et de la Direction de l'exploitation de Mercialys. Il permet d'identifier certaines problématiques de fonctionnement des centres pour être réactif quant à la correction des anomalies, tout en partageant les bonnes pratiques déjà mises en œuvre et en comparant les performances des centres entre eux.

Si tous les centres commerciaux de Mercialys sont restés ouverts pendant les deux périodes de confinements, la crise sanitaire survenue en 2020 a eu des effets contrastés sur leur fonctionnement habituel. En effet, des impacts engendrant une baisse de l'intensité énergétique ont été constatés, puisque l'éclairage, le chauffage, la ventilation et le fonctionnement des escaliers mécaniques de certaines zones de mail non accessibles au public ont été largement réduits. Cependant, pour suivre les recommandations du Haut Conseil de la santé publique, depuis la réouverture de l'ensemble des commerces en mai 2020, les systèmes de ventilation ont été paramétrés pour assurer un renouvellement d'air neuf à 100 %, engendrant un accroissement des consommations énergétiques.

De manière générale, Mercialys actionne plusieurs leviers pour atteindre son objectif :

- la modélisation des consommations énergétiques des centres, affranchies de l'impact des évènements inattendus (panne, etc.) et de facteurs d'influence (météo, occupation, etc.), sert à identifier les actions d'optimisation et les investissements à réaliser pour améliorer la performance énergétique des actifs. En 2020, tous les actifs de Mercialys ont fait l'objet d'une telle étude ;
- le déploiement de sous-compteurs télérelevés sur 63 % des sites depuis 2017, et 18 % supplémentaires prévus en 2021, permet de mesurer finement en temps réel les consommations d'énergie par usage des sites. Ce dispositif permet par ailleurs d'analyser les consommations d'énergie en les croisant avec des données d'activité comme les horaires d'ouverture ou la fréquentation des centres, pour identifier et corriger rapidement certaines anomalies de gestion ;
- le pilotage et la supervision des équipements grâce aux Gestions techniques du bâtiment présentes sur 89 % des actifs de Mercialys (températures de consigne, plages horaires d'éclairage, etc.) ;
- l'installation d'équipements économes en énergie, inscrits aux plans pluriannuels de travaux par site, comme le remplacement d'installations vieillissantes, ou les *relamping* LED pour l'éclairage. En deux années, 50 % des sites ont été équipés de ces derniers. Preuve de l'efficacité rapide de cette mesure, le passage en LED de l'éclairage intérieur de la Galerie Le Phare de l'Europe à Brest en 2020 a permis de diviser par deux la consommation d'énergie nécessaire pour ce poste par rapport à l'année précédente.

(1) Sources : INSEE, Citepa, Rapport Secten - mai 2019.

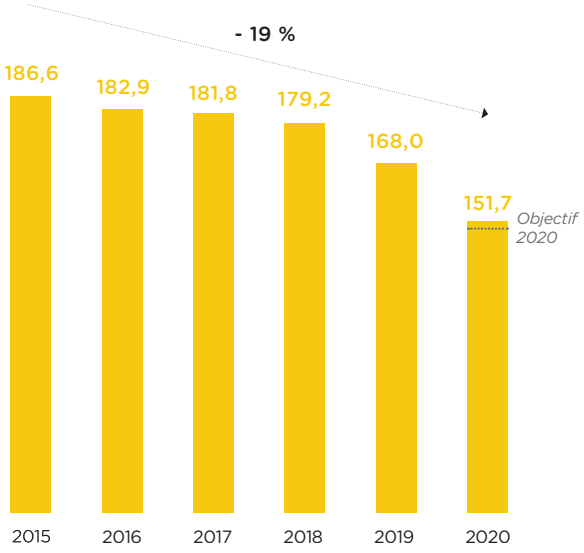
Sur la période considérée, toutes ces actions ont permis de réduire chaque année un peu plus la consommation d'énergie par m² des centres de la Société.

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE PAR M²

		Intensité énergétique surfacique *(en kWh/m²)*	Taux de couverture
Périmètre courant	2015	197,4	97 %
	2016	195,2	98 %
	2017	191,4	98 %
	2018	186,1	98 %
	2019	179,9	99 %
	2020	**163,8**	**99 %**

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE PAR M²

(en kWh/m² – périmètre constant)



Taux de couverture : 98 %

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

Mercialys apporte sa contribution à la transition écologique en réduisant l'empreinte carbone de ses centres. Cela lui permet d'en assurer la pérennité d'exploitation et la valeur sur le long terme, tout en luttant contre le changement climatique.

Respecter sa trajectoire carbone 2 °C validée scientifiquement

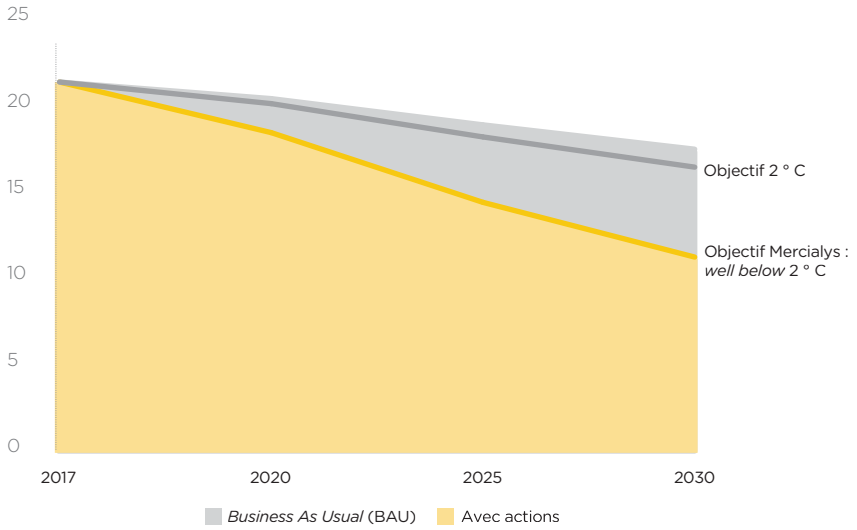
Mercialys a étudié trois scénarios, avec plusieurs horizons temporels (entre 5 ans et 2050), pour fixer ses objectifs de lutte contre le changement climatique :

- le scénario *Business As Usual* (BAU), estimant l'évolution des émissions de Mercialys si ses efforts restaient au niveau actuel ;
- le scénario *Sectoral Decarbonization Approach* (SDA) du secteur immobilier, permettant de rester en deçà d'une hausse de 2 °C (scénario RCP2.6 du 5e Rapport d'évaluation du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) ;
- le scénario choisi par Mercialys, qui induit des actions de réduction des émissions identifiées par la Société et qui permet de limiter la hausse de la température mondiale bien en dessous de 2 °C (*well below* 2 °C).

Les différents scénarios ainsi que la trajectoire définie par Mercialys sont représentés dans le graphique ci-dessous.

TRAJECTOIRE CARBONE MERCIALYS VALIDÉE PAR LA SBTI

(en kgCO_2/m^2/an – périmètre courant)



Consciente que la lutte contre le changement climatique dépasse son périmètre de responsabilité directe, Mercialys s'est fixée des objectifs tant sur les consommations d'énergie des parties communes des centres et les fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation (scopes 1 et 2), que sur son empreinte carbone élargie (scope 3). Ainsi, la stratégie climat de Mercialys 2017 – 2030 s'articule autour des 4 objectifs suivants :

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

L'initiative *Science Based Targets* a validé ces objectifs en 2019, faisant de Mercialys l'une des premières foncières au monde à voir ses objectifs approuvés scientifiquement.

(1) Market-based : méthode de calcul des émissions de CO_2 liées aux consommations d'énergie qui permet de prendre en compte le facteur d'émission des fournisseurs d'énergie, et donc de valoriser l'achat d'énergie renouvelable.

Poursuivre ses actions menées sur les scopes 1 et 2

Pour atteindre l'objectif 2030 sur les scopes 1 et 2, les principaux leviers de Mercialys sont :

- de continuer de réduire les consommations d'énergie des centres. Les actions et principaux résultats sont présentés en pages 90 et suivantes ;
- d'utiliser des énergies moins carbonées pour l'exploitation des centres. Pour ce faire, Mercialys a lancé en 2020 des appels d'offres électricité et gaz incluant la fourniture d'électricité d'origine renouvelable et de biogaz. Ainsi, dès 2021, 82 % de ses centres se fourniront en électricité 100 % renouvelable et produite en France. Par ailleurs, le développement de l'auto-consommation d'énergie renouvelable permet à Mercialys de réduire son empreinte carbone. En 2020, La Galerie Cap Costières à Nîmes a par exemple produit et consommé 302 MWh d'électricité à partir de l'énergie solaire grâce à des centrales photovoltaïques installées au-dessus de ses espaces verts ;
- de remplacer les installations de climatisation susceptibles de fuir, et mettre en place de nouvelles installations fonctionnant avec des fluides frigorigènes au Pouvoir de Réchauffement Global (PRG, soit le niveau de contribution à l'effet de serre) plus faible. Mercialys contrôle périodiquement ses installations et suit mensuellement les fuites de fluides frigorigènes. Son taux de fuite global en 2020 est de 1,1 %, largement inférieur à la moyenne nationale qui s'établit à 9 % [(1)], preuve de l'efficacité de Mercialys en la matière. En parallèle, Mercialys explore les alternatives aux fluides frigorigènes classiques, moins polluantes. L'ensemble de ces éléments fait partie intégrante de la stratégie de remplacement des fluides frigorigènes de Mercialys.

Enrichir sa démarche en intégrant le scope 3

L'atteinte des engagements de réduction sur les postes du scope 3 repose sur la coopération avec l'ensemble des parties prenantes de Mercialys. Ses principaux leviers pour impliquer les locataires, collaborateurs et prestataires des centres sont de :

- travailler avec les enseignes à réduire leurs consommations d'énergie. Depuis deux ans, un travail de collecte de leurs consommations est effectué, afin de les intégrer aux plans d'actions de la Société et de leur donner des éléments de comparaison utiles à leur exploitation (consommation d'énergie par m^2 moyenne par typologie d'activité par exemple, cf. page 111) ;
- proposer une offre d'achat d'électricité décarbonée aux locataires ;
- sensibiliser les collaborateurs à l'impact carbone de leurs déplacements professionnels. Tous les collaborateurs sont équipés d'outils de visioconférence, largement utilisés et privilégiés, notamment dans le contexte de crise sanitaire en 2020. Le télétravail, en place depuis 2017 chez Mercialys, a également été favorisé cette année (cf. page 119) ;
- travailler sur la fin de vie des déchets d'exploitation des centres. En lien avec le gestionnaire immobilier et les prestataires de collecte des déchets, Mercialys cherche à optimiser le tri des déchets et à sélectionner les exutoires les plus sobres en matière d'impact carbone (cf. page 97).

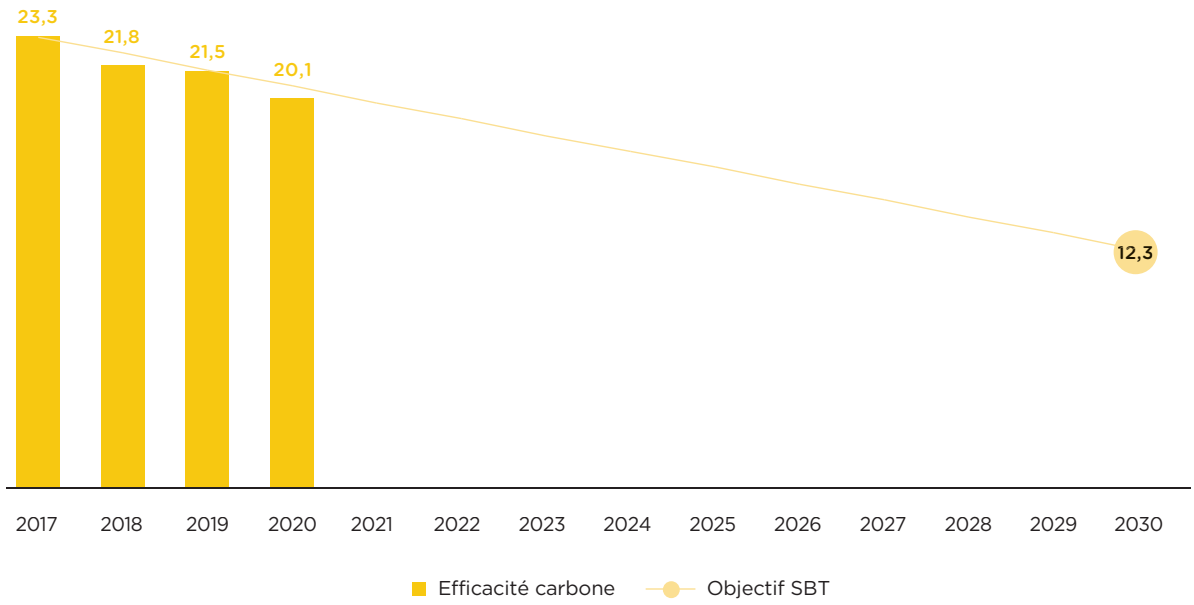
(1) Source : ADEME – ARMINES, 2011.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET OBJECTIFS *SCIENCE BASED TARGETS*

	Scopes 1 et 2		Scope 3	
	Énergie des parties communes et services généraux *(en $kgCO_2eq/m^2$)*	**Consommations d'énergie des locataires** *(en $kgCO_2eq/m^2$)*	**Déplacements des collaborateurs** *(en tCO_2eq)*	**Gestion des déchets** *(en tCO_2eq/tonne)*
2017	23,3	51,5	289,0	0,280
2018	21,8	53,2	321,0	0,175
2019	21,5	71,6	190,0	0,173
2020	**20,1**	**71,3**	**92,6**	**0,175**
Évolution 2019-2020	**- 6,5 %**	**- 0,5 %**	**- 51,3 %**	**- 1,0 %**
Évolution 2017-2020	**- 13,6 %**	**+ 38,5 %**	**- 68,0 %**	**- 37,4 %**
Objectif 2017-2030	**- 47 %**	**- 46 %**	**- 26 %**	**- 26 %**

INTENSITÉ CARBONE SCOPES 1 ET 2 PAR M^2

(en $kgCO_2eq/m^2$ – Périmètre courant – market-based)



Taux de couverture des scopes 1 et 2 : 99 %

Mercialys est en ligne avec sa trajectoire carbone et a même déjà atteint depuis 2 ans son objectif portant sur le déplacement des collaborateurs. La validation par la SBTi de sa trajectoire carbone combinée aux performances réalisées ces dernières années témoignent de l'atteinte de l'objectif stratégique de la Société, à savoir d'inscrire son activité dans une trajectoire carbone compatible 2 °C.

Reconnaissance supplémentaire de son engagement actif pour lutter contre le changement climatique, Mercialys s'est maintenue dans la *A List* du *Carbon Disclosure Project* (CDP) pour la 3e année consécutive. Cette liste est composée des 270 entreprises mondiales considérées comme *leaders* dans la lutte contre le changement climatique, parmi les plus de 9 600 participants internationaux à l'édition 2020 du CDP.

2.3 Adaptabilité et résilience des actifs

Le changement climatique d'origine anthropique, déjà à l'œuvre, est un défi mondial pour tous les acteurs économiques. Mercialys a identifié et caractérisé ses risques et opportunités liés aux effets du changement climatique dans le cadre de son Comité de prévention des risques (CPR). Elle est par ailleurs transparente sur ses risques climat, conformément aux 11 recommandations du groupe de travail international *Task Force on Climate-related Financial Disclosure* (TCFD).

Ainsi, la Société fait face à quatre risques liés au changement climatique :

- des risques physiques liés aux évènements climatiques plus fréquents et sévères ;
- des risques de transition, liés à l'évolution vers une société bas carbone :
  - un risque lié aux évolutions de réglementation,
  - un risque de marché lié aux changements de comportements des clients,
  - un risque de réputation lié aux préoccupations croissantes des investisseurs.

À l'inverse, les initiatives en faveur du climat peuvent également se traduire par trois opportunités principales pour Mercialys :

- opportunité de détenir et de gérer des bâtiments à faible émission et plus résilients ;
- opportunité de se fournir en énergies à faible impact carbone ;
- opportunité d'innover et de développer de nouvelles offres de services bas carbone.

Objectif n° 1 : garantir l'adaptabilité des actifs

Le changement climatique génère des risques physiques, liés aux aléas climatiques et à leurs impacts potentiels sur les actifs du patrimoine. La multiplication des évènements climatiques extrêmes, qu'ils soient chroniques (hausse des températures, hausse du niveau des mers, etc.) ou ponctuels et sévères (inondations, feux de forêt, etc.) peut avoir une incidence modérée à forte sur le patrimoine de la Société et ses conditions d'exploitation, à moyen terme. Ils pourraient menacer la sécurité de ses centres et ses visiteurs, en causant des dégradations des bâtiments. Une récente étude [(1)] alerte également des conséquences de ces risques sur la santé, notamment en France. Entre autres, les pics de canicule se traduisent dans les faits par une hausse de la mortalité, et l'usage d'énergies fossiles par la pollution de l'air et l'augmentation des maladies pulmonaires.

Ces risques peuvent nécessiter de mettre en œuvre des mesures d'adaptation préventives, que ce soit en termes structurels ou de gestion de crise. Ainsi, dans le cadre du CPR de Mercialys, une cartographie de la vulnérabilité des actifs aux risques naturels a été réalisée. L'exposition au risque inondation est le plus important, avec 34 % des actifs concernés par un Plan de prévention des risques inondation (PPRI), et est suivi trimestriellement lors du reporting conformité réalisé par le gestionnaire immobilier de la Société. Un actif seulement a des travaux prescrits pour prévenir ce risque.

Pour couvrir les risques d'adaptabilité des actifs et notamment les risques physiques liés au changement climatique, Mercialys a défini en 2018 une stratégie pour améliorer leur résilience environnementale et sociétale, et a mis en œuvre des travaux en ce sens. Cette stratégie décrit la marche à suivre pour :

- identifier les aléas (inondations, tempêtes, etc.) et phénomènes (changements d'usage, crise sanitaire, vétusté, etc.), qu'ils soient extrêmes, tendanciels ou dus à la vie des centres ;
- caractériser leur impact sur le site (bâti, lots techniques, confort, etc.) et leur probabilité d'occurrence ;
- définir les solutions appropriées à adopter pour minimiser le risque.

En 2020, cette stratégie a été déclinée par actif pour répondre aux spécificités locales, et identifier les éventuelles mesures d'adaptation préventives à mettre en œuvre. Dans l'éventualité où le risque devrait survenir, Mercialys s'est dotée en parallèle d'une politique d'assurance adaptée pour réparer les conséquences de ce risque.

De plus, pour continuer d'accroître sa résilience aux changements d'usage et aux évolutions de modes de consommation, Mercialys intègre des espaces multifonctionnels dans ses centres commerciaux et ses projets urbains (*high street retail*). Après La Galerie Espace Anjou à Angers, Mercialys a ouvert en 2020 à La caserne de Bonne à Grenoble son second espace de *coworking*, opéré en propre sous la marque « Cap Cowork ». Avec un taux moyen d'occupation des bureaux fermés de 90 %, la Société a pour projet de dupliquer ces espaces sur 3 centres supplémentaires en 2021. Mercialys a également inauguré à Bastia Furiani le premier pôle santé au sein d'un centre commercial corse. Il accueille 12 praticiens aux spécialités différentes. De nouvelles ouvertures de pôles santé sont également prévues sur 3 nouveaux centres en 2021. Ces deux nouveaux usages répondent à la même logique d'adaptation du *mix* marchand, génératrice de valeur tant économique que sociétale, en cohérence avec les enjeux de mixité fonctionnelle et d'ancrage local.

En outre Mercialys adapte son offre de services, notamment à travers le développement de l'écosystème Ocitô, composé d'une *marketplace*, de capacités d'agrégation logistique et de moyens de livraison. La plateforme ocito.net permet notamment aux enseignes de proposer à la vente leurs articles sur une *marketplace* digitale commune, afin de répondre à la problématique de la logistique du dernier kilomètre tout en s'adaptant à l'évolution des tendances de consommation. Elle participe ainsi à renforcer la résilience sociétale des centres de la Société. En 2020, ocito.net est déployée sur 76 % des centres commerciaux de Mercialys et intègre des solutions de livraison, telles que le retrait sur place ou la livraison. Les produits de différentes enseignes, alimentaires et non alimentaires, peuvent être commandés et livrés en même temps, permettant de réduire l'impact carbone de la livraison. De plus, cette nouvelle offre représente une forte opportunité pour Mercialys et ses locataires de dégager des revenus complémentaires face à la montée du commerce en ligne (cf. page 88), y compris pendant les phases de fermeture des commerces dits « non essentiels » et de confinement liées à la crise sanitaire, tout en renforçant la fréquentation des centres en période d'ouverture habituelle.

(1) Source : The Lancet Countdown on health and climate change - 3 décembre 2020.

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

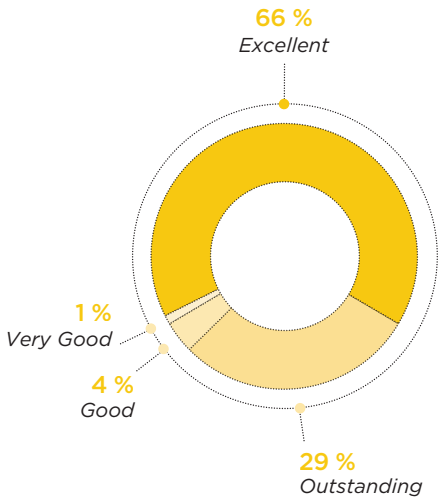
Mercialys utilise depuis 2014 la certification environnementale internationale *BREEAM In-Use* comme outil de management simple, lisible et évolutif d'évaluation opérationnelle de ses actifs. Cet outil permet d'accompagner les équipes dans la gestion environnementale des sites, tout en offrant un cadre pour comparer les actifs d'un portefeuille, d'identifier les bonnes pratiques et de valoriser leur travail au quotidien. En outre, la certification aide la Société à estimer et mettre en œuvre les travaux nécessaires pour protéger son patrimoine d'un risque d'obsolescence et de garantir sa résilience environnementale et sociétale, de par sa généralisation à l'ensemble du marché, mais aussi par la prise en compte des enjeux RSE émergents. D'autre part, des centres commerciaux certifiés, efficients en énergie et résilients, peuvent représenter une plus-value différenciante de nature à nourrir la préférence des visiteurs et locataires. Enfin, la certification suscite également l'intérêt des investisseurs, comme l'illustrent les questionnaires des agences de notation ou les classements extra-financiers qui l'intègrent désormais systématiquement. Cette certification est déployée à la fois sur le patrimoine détenu en propre par Mercialys, mais également sur les actifs détenus en partenariat avec des investisseurs, qui bénéficient ainsi également de cette expertise.

Depuis 2014, le nombre d'actifs certifiés par Mercialys a été multiplié par 5, avec 4 nouveaux actifs certifiés en 2020 : La Galerie Espaces Fenouillet à Toulouse, La Galerie Géant Angoulême, Les Belles Feuilles à Paris et La Galerie Espace Monthieu à Saint-Étienne. Deux d'entre eux ont atteint le niveau « *Excellent* » pour leur gestion de l'actif (*Part 2*), preuve d'une performance qui correspond aux meilleures pratiques. De surcroît, tous les renouvellements de l'année 2020 se sont illustrés par une progression d'au moins un niveau sur ce même axe, et remplissent ainsi l'objectif de la stratégie RSE de Mercialys. 33 % d'entre eux ont même progressé de deux niveaux, passant de « *Good* » à « *Excellent* ». Ces excellents résultats témoignent de la maturité acquise par Mercialys et de l'implication des équipes dans l'amélioration continue des performances opérationnelles, afin d'inscrire le patrimoine de la Société dans les meilleurs standards environnementaux.

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE EXPLOITATION

		Part des centres certifiés en valeur
Périmètre courant	2015	28 %
	2016	28 %
	2017	46 %
	2018	56 %
	2019	68 %
	2020	**77 %**

NIVEAU DE CERTIFICATION : GESTION DE L'ACTIF



Par ailleurs, le référentiel *BREEAM In-Use* a évolué en mai 2020. La nouvelle version intègre un volet résilience comptant pour 11 % du score de la partie 2. La migration progressive du patrimoine de Mercialys vers cette nouvelle version devrait permettre à la Société de renforcer et d'uniformiser ses pratiques en la matière.

2.4 Économie circulaire

Le concept d'économie circulaire décrit la production des biens et services en limitant la consommation et les gaspillages de ressources (matières premières, énergie, eau, etc.). En s'inscrivant dans une telle démarche, Mercialys cherche principalement à maximiser la valorisation des déchets d'exploitation et optimiser les consommations d'eau de ses centres.

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

En 2020, les centres commerciaux de Mercialys ont produit plus de 7 300 tonnes de déchets. Ces déchets proviennent dans leur quasi-totalité de l'activité des enseignes et leur quantité dépend de leur politique de conditionnement et d'emballage ainsi que de leur organisation logistique. Œuvrer pour une meilleure gestion des déchets permet d'assurer aux locataires un niveau de charges maîtrisé, dans un contexte d'augmentation des coûts lié aux limitations des capacités de traitement. En outre, c'est une opportunité de collaboration entre bailleur et preneur ainsi que de réduction de l'empreinte environnementale globale des centres. Ce sujet constitue par ailleurs une attente forte des enseignes selon la consultation des parties prenantes de la Société réalisée en 2020.

Afin de répondre à cet enjeu et de valoriser au mieux ses déchets d'exploitation, Mercialys s'engage à :

- collaborer avec les enseignes pour leur offrir des solutions de tri adaptées ;
- sensibiliser les locataires à l'importance du tri de leurs déchets ;
- travailler avec les prestataires de collecte et traitement des déchets pour choisir le type de traitement le plus adapté à chaque site.

La Société a également systématisé le tri des cartons, plastiques, biodéchets, du papier, verre, bois et de la ferraille pour l'ensemble des actifs dont la gestion des déchets est réalisée par un prestataire extérieur [(1)]. Ainsi en 2020, Mercialys a réalisé des travaux sur 24 % des centres afin d'optimiser leurs locaux déchets et accueillir de nouveaux flux. En moyenne, un centre Mercialys trie 3,4 flux de déchets, contre 1,8 en 2015. Ce nombre peut aller jusqu'à 9 flux de tri sur un même centre : cartons, biodéchets, textiles, encombrants, cintres, papiers, déchets d'activité de soins à risques infectieux (DASRI), verre et bois.

Des dispositifs particuliers complémentaires sont également déployés pour certaines catégories de déchets. Par exemple, pour lutter contre le gaspillage alimentaire, certaines enseignes collaborent avec la *start-up Too Good To Go*. Son application propose à toutes les entreprises vendant des produits alimentaires (restaurants, boulangeries, supermarchés, etc.) de mettre en vente leurs invendus à prix réduits. Depuis 2017, ce sont plus de 50 000 paniers qui ont été sauvés à travers les centres de Mercialys. En plus de participer à la lutte contre le gaspillage alimentaire, cela constitue une moindre perte de revenus pour les commerçants, estimé à 165 milliers d'euros sur la période, dont 78 milliers d'euros sur l'année 2020. D'autres centres comme Grand Quartier à Rennes Saint-Grégoire et La caserne de Bonne à Grenoble recyclent les mégots de cigarette. Ainsi, depuis 2018, ce sont 1,2 million de mégots qui ont été collectés et valorisés, l'équivalent de plus de 30 km de mégots alignés.

Par ailleurs, Mercialys sensibilise les enseignes à travers des rappels fréquents, effectués par la Direction du centre, le gestionnaire immobilier, ou les prestataires des centres. Cela se concrétise, entre autres, par la mise en place de signalétique claire dans les locaux déchets, ou des communications régulières, tant formelles qu'informelles. L'année 2020 a ainsi été marquée par la diffusion aux locataires d'un guide de tri des déchets générique, complété par un livret déchets adapté à chaque site. Ce dernier se veut simple et pédagogique pour accompagner au mieux les enseignes.

L'augmentation des flux de tri et la sensibilisation continue des locataires ont permis d'améliorer le taux de tri des déchets d'exploitation sur les centres de Mercialys par rapport à 2015.

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

Une fois les déchets collectés, il incombe au prestataire déchets de les traiter de manière à les valoriser, et éviter leur élimination. Mercialys travaille, *via* les appels d'offres et contrats à favoriser leur valorisation en fonction des contraintes locales, et suit mensuellement le traitement réalisé par le prestataire. Grâce à l'ensemble de ces efforts et actions combinés, l'objectif de MERY'21 a été atteint en 2019, et 24 % des centres vont bien au-delà en valorisant 100 % de leurs déchets.

(1) Hors collecte par la collectivité ou collecte commune avec l'hypermarché.

PART DES DÉCHETS VALORISÉS

		Taux de valorisation	Taux de couverture
Périmètre courant	2015	28,1 %	67 %
	2016	18,5 %	76 %
	2017	33,0 %	76 %
	2018	47,8 %	77 %
	2019	59,3 %	83 %
	2020	**50,7 %**	**91 %**

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

Bien qu'aucun de ses actifs ne soit situé dans des zones de stress hydrique et qu'ils ne soient pas fortement consommateurs d'eau, Mercialys s'attache à optimiser les consommations d'eau de ses centres. Les principaux postes de consommation étant les sanitaires et l'arrosage des espaces verts, Mercialys a intégré des critères spécifiques à son « cahier des charges travaux et maintenance » à appliquer lors de la réfection de sanitaires, et intègre des exigences associées au sein des contrats d'entretien des espaces verts.

Mercialys équipe donc d'abord les sanitaires de ses centres de dispositifs hydro-économes. Des urinoirs secs, réducteurs de pression, chasses d'eau à double flux, détecteurs infrarouges, etc. sont ainsi progressivement installés. D'autres systèmes comme des électrovannes de coupure ont également été mis en place sur 40 % des centres en 2020. Elles permettent de couper l'arrivée d'eau en dehors des horaires d'ouverture du centre et évitent ainsi des consommations liées par exemple à un robinet ouvert ou à une fuite.

Pour les projets, une attention particulière est portée au choix des espèces végétales en fonction de leurs besoins en eau. Des dispositifs d'arrosage « intelligents » (goutte à goutte, programmation horaire, etc.) équipent également 31 % des centres.

Enfin, des cuves de récupération d'eau de pluie, installées sur 24 % des centres, alimentent les sanitaires ou le réseau d'arrosage des espaces verts en eau. Par exemple au sein du centre La Galerie Géant Quimper, 23 % des besoins en eau des parties communes de ce centre provenaient de ce dispositif alternatif en 2020.

De plus, dans le cadre de leur ronde quotidienne, les techniciens en charge de la maintenance des sites effectuent des recherches préventives de fuites, pour limiter les gaspillages. En complément, les consommations d'eau sont suivies mensuellement par le gestionnaire immobilier, qui les reporte à Mercialys. Elles sont ensuite partagées et analysées de la même manière que les consommations d'énergie, présentée en page 90.

La crise sanitaire liée à la Covid-19 a eu un impact sur les consommations d'eau de 2020. Des économies supplémentaires et exceptionnelles ont été réalisées, du fait de la fermeture de blocs sanitaires lors de la période de confinement, et de la baisse de la fréquentation. Toutefois, les mesures de nettoyage ont été renforcées, engendrant un supplément de consommation.

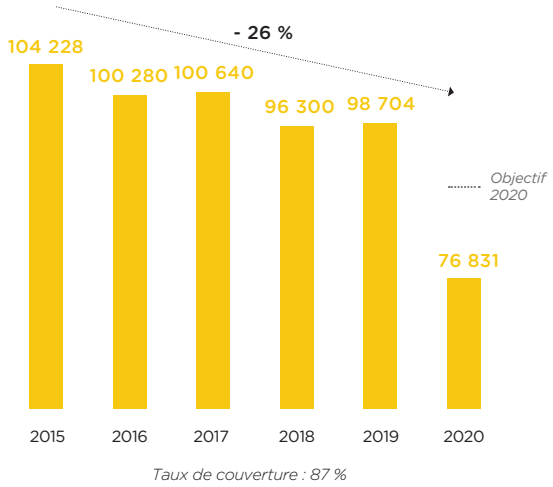
En raison de l'ensemble des actions mises en œuvre au cours des 5 dernières années, et dans ce contexte particulier, Mercialys a surpassé son objectif, en réduisant de - 26 % sa consommation d'eau à périmètre constant par rapport à 2015.

CONSOMMATIONS TOTALES D'EAU

		Consommations d'eau *(en m³)*	Taux de couverture
Périmètre courant	2015	135 458,5	83 %
	2016	139 763,1	88 %
	2017	144 198,6	89 %
	2018	134 027,5	100 %
	2019	158 297,7	100 %
	2020	**147 213,5**	**100 %**

CONSOMMATIONS TOTALES D'EAU

(en m³ - périmètre constant)



Taux de couverture : 87 %

La mise en place progressive de la télérelève permettra à Mercialys d'améliorer encore ses pratiques en mesurant en temps réel et poste à poste les consommations d'eau des centres équipés en 2020. Cette technologie permet de remonter automatiquement les informations sur une plateforme en ligne. Ainsi, les anomalies et dérives pourront ainsi être repérées et corrigées de façon plus réactive. Le système équipe de sous-compteurs à la fois les parties communes et les parties privatives, ce qui permet de donner également l'alerte aux commerçants sur des anomalies concernant leur consommation privative.

2.5 Biodiversité

Selon l'Organisation des Nations Unies[1] (ONU), les principaux facteurs d'érosion de la biodiversité sont le changement d'utilisation des terres, le changement climatique, la surexploitation, les espèces exotiques invasives et la pollution, notamment plastique. Consciente de ces enjeux planétaires, Mercialys agit à son niveau pour contribuer à limiter ces facteurs lors de ses activités.

Objectif : être un acteur de la biodiversité ordinaire

Tout d'abord, Mercialys contribue à limiter deux des cinq facteurs d'érosion de la biodiversité identifiés par l'ONU en participant à travers sa trajectoire carbone à limiter le réchauffement climatique en dessous de 2 °C (cf. page 92), et en s'efforçant de sensibiliser ses preneurs à l'importance du tri des déchets, dont le plastique, et à leur valorisation (cf. page 97) pour éviter qu'ils ne se retrouvent dans les océans.

Ensuite, Mercialys opère des centres commerciaux construits autour des années 1980, et tous ses projets depuis sa création en 2005 ont été réalisés sur des zones déjà imperméabilisées. La Société ne participe donc pas à l'artificialisation des sols, en ligne avec l'engagement « zéro artificialisation nette » du Plan biodiversité de l'État français de 2018.

Concernant la surexploitation, Mercialys n'opère pas directement d'activité de production mobilisant des ressources naturelles, mais tous les bois nécessaires à ces projets doivent provenir d'une forêt gérée durablement, labellisée FSC ou PEFC[2]. Ce critère est prévu au « cahier des charges travaux et maintenance », annexé au contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée. Par ailleurs, depuis deux ans, Mercialys sensibilise les visiteurs de ses centres à la protection de la biodiversité en plantant un arbre lors de participation à des jeux concours ou inscription au programme de fidélité. À date, 3 500 arbres ont été plantés

(1) Source : Global Biodiversity Outlook 5, septembre 2020.
(2) FSC (Forest Stewardship Council) et PEFC (Programme de Reconnaissance des Certifications Forestières) : labels garantissant la traçabilité du bois acheté et que sa production ne contribue pas à la déforestation

en France *via* des projets soutenus par Reforest'Action[1] (cf. page 112).

Enfin, la totalité du patrimoine de la Société est située en France, dans des zones urbanisées ou semi-urbanisées. L'impact de Mercialys sur l'érosion de la biodiversité est donc limité, mais il constitue une opportunité de participer à l'effort de conservation de la biodiversité dite « ordinaire ». L'extinction de masse est aujourd'hui largement symbolisée auprès du grand public par des espèces emblématiques telles que l'ours polaire, constituant la biodiversité « extraordinaire ». Toutefois, la biodiversité « ordinaire », c'est-à-dire la plus commune et familière, est toute aussi importante pour l'équilibre des écosystèmes. C'est pourquoi Mercialys s'attache à favoriser la biodiversité « urbaine » et « ordinaire », provenant des écosystèmes qui entourent ses centres, et contribue notamment à atténuer la problématique des espèces envahissantes.

Pour ce faire, la Société a diligenté des audits écologiques et établi des plans d'actions biodiversité réalisés par des écologues sur 73 % de son patrimoine depuis 2015. Ils consistent à réaliser un état des lieux de la biodiversité existante sur ses sites et évaluer les pratiques de gestion des espaces verts, pour déterminer des préconisations d'améliorations.

Suite à ces audits, Mercialys a fait modifier les contrats d'entretien des espaces verts de 70 % de ses centres en 2015 pour :

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

Mercialys cherche également à favoriser l'accueil de la biodiversité en installant des dispositifs d'accueil adaptés à la faune locale. Ainsi, et selon les recommandations des écologues, 68 % des centres disposent de nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, hôtels à chiroptères (chauves-souris), ruches, murs végétaux, toitures végétalisées, etc.

Par ailleurs, lorsque des espèces protégées sont identifiées sur les centres, des mesures spécifiques sont prises pour les préserver. C'est dans ce cadre qu'une espèce d'orchidées a été découverte sur La Galerie Le Phare de l'Europe à Brest. Le prestataire d'espaces verts en a été informé et y porte une attention particulière lors de ses interventions. Par ailleurs, de nombreux nids d'hirondelles sont présents sur le centre et le parking de La Galerie Géant Fréjus. Cette espèce étant protégée par la loi française, les équipes présentes sur le centre sont vigilantes à ne pas détruire leurs nids.

Pour mesurer l'efficacité de cette démarche et des actions mises en œuvre, Mercialys se base sur l'évolution du score de la partie écologie des certifications *BREEAM In-Use* de ses centres. Entre 2017, année de déploiement de la certification sur le patrimoine de la Société, et 2020, le score a plus que doublé, preuve que l'objectif défini par MERY'21 est rempli.

BIODIVERSITÉ

		Score moyen de la thématique *Land Use & Ecology* du *BREEAM In-Use*
Périmètre courant	2017	26,4 %
	2018	33,0 %
	2019	38,5 %
	2020	**71,3 %**

(1) Reforest'Action : entreprise dont la mission est de soutenir des projets de restauration des écosystèmes forestiers en France et dans le monde

2.6 Accessibilité et connectivité

Inciter les visiteurs à accéder aux centres commerciaux de la Société par une forme de mobilité alternative à la voiture est une opportunité pour Mercialys. Cela lui permet de rendre ses actifs accessibles à une clientèle non motorisée, de lutter contre la saturation des parkings, et améliorer la satisfaction des clients grâce à un parcours plus fluide. D'autre part, cela permet à la Société de réduire l'empreinte carbone liée aux déplacements des visiteurs vers ses centres (scope 3), tout en participant à lutter contre la pollution de l'air. Cependant, si la Société peut mener à bien des initiatives en ce sens, elle dépend en grande partie de l'action des pouvoirs publics, notamment locaux, pour mettre en place des moyens de transport collectifs ou les optimiser.

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

De nouvelles formes de mobilité se développent depuis quelques années, plus écologiques que la voiture essence ou diesel. Afin de suivre cette tendance, Mercialys cherche à multiplier et diversifier les solutions de transports pour accéder à ses centres.

Son premier levier consiste à soutenir le développement d'une offre de transports innovante et moins carbonée. Pour ce faire, la Société entretient un dialogue régulier avec ses parties prenantes, notamment les collectivités locales. L'intérêt est de desservir au mieux les centres par les transports en commun, que ce soit en termes de fréquence de passage, plages horaires de desserte, facilité d'accès. A fin 2020, la totalité des centres disposent d'au moins une entrée située à moins de 500 m d'un arrêt de transports en commun, avec une fréquence moyenne de passage moyenne inférieure à 15 minutes aux heures de pointe. En parallèle, Mercialys développe également sur ses parkings des équipements spécifiques :

- 80 % des parkings disposent d'abris vélo ;
- 61 % des parkings ont matérialisé des places de parking réservées au covoiturage ;
- 47 % des parkings sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides, pour la plupart gratuites.

Le second axe repose sur la promotion de ces modes de transport, afin d'inciter les visiteurs et commerçants des centres à les utiliser. Plusieurs canaux sont utilisés :

- des messages d'information sur les lignes desservant les centres sont régulièrement diffusés sur les écrans du centre ;
- des panneaux directionnels indiquent où se trouvent les arrêts de transport en commun ;
- des écrans affichent dans la galerie en temps réel les horaires de prochain passage de transport en commun ;
- les informations sur l'accessibilité des centres et dispositifs en place sont présentées sur les sites Internet des centres.

Malgré les efforts mis en place par Mercialys, l'objectif de ce chantier n'a pas été atteint. En effet, les centres de Mercialys sont majoritairement situés dans des zones périurbaines à l'habitat pavillonnaire dispersé, où le mode de déplacement principal reste de ce fait la voiture. D'autant plus qu'en raison du contexte sanitaire en 2020, le recours à l'utilisation de la voiture individuelle s'est renforcé, afin d'éviter la proximité sociale au sein des transports en commun.

MODES DE VENUE DES VISITEURS

		Voiture et moto	Transport en commun	Vélo	À pied	Taux de couverture
Périmètre courant	2019	83,8 %	8,3 %	0,9 %	6,9 %	93 %
	2020	**88,1 %**	**7,3 %**	**NA**	**4,6 %**	**89 %**

En moyenne, en 2020, les visiteurs se rendant sur les centres en voiture étaient 2 à 3 par véhicule, permettant toutefois de réduire l'impact carbone de ces déplacements.

Mercialys continuera tout de même dans les prochaines années de soutenir le développement des modes de transport moins carbonés.

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

Répondre aux besoins d'accessibilité des bâtiments est un enjeu social pour les entreprises du secteur immobilier, afin d'être en mesure d'accueillir toute personne, quelle que soit sa situation. Il s'agit tant d'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR), que d'accès aux personnes seniors ou aux familles avec poussette. Mercialys travaille pour rendre ses centres accueillants et accessibles à tous, et a réalisé des travaux en ce sens.

2.7 Bien-être, santé et sécurité des clients

En tant que société foncière, Mercialys a la responsabilité de garantir la sécurité des visiteurs et personnels travaillant sur ses centres. Elle doit notamment s'assurer du respect de la réglementation en vigueur, de la qualité des prestations de sécurité incendie, et encore plus en 2020, de l'adéquation des dispositifs de sécurité sanitaire mis en œuvre.

Au-delà de la sécurité, Mercialys cherche à assurer le confort et le bien-être des clients se rendant dans ses centres et des salariés des enseignes qui y travaillent. L'ambition est de les fidéliser et de leur offrir une expérience client de qualité, gage de satisfaction.

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

La recherche de qualité d'accueil des visiteurs et personnels travaillant sur les centres de Mercialys guide sa démarche d'excellence opérationnelle. Cette démarche qualité s'applique également aux prestations de sécurité des centres, afin d'en limiter les risques.

En effet, les centres commerciaux de Mercialys sont à la fois des espaces de travail pour environ 19 500 personnes et des lieux de promenade pour les 98 millions de visiteurs accueillis en 2020. Du fait de cette concentration de population, les centres peuvent être la cible d'actes malveillants, ou des espaces où les conséquences d'un incident peuvent avoir des conséquences importantes.

De plus, le bien-être des visiteurs passe également par un sentiment de sécurité lors de leur présence. Garantir leur sécurité et leur sûreté est donc primordial pour la Société.

Prévenir les risques de sécurité

Mercialys est particulièrement attentive à la gestion des risques sécuritaires et sanitaires, opérée par le gestionnaire immobilier de ses centres. Une politique de prévention et de gestion de ces risques a été élaborée avec ses parties prenantes pour identifier et évaluer les risques, puis mettre en place les procédures et systèmes de gestion appropriés.

Pour s'assurer que ces mesures sont proportionnées, efficaces, et bien appliquées, de multiples exercices et contrôles sont effectués. En parallèle, l'état de conformité réglementaire du parc immobilier sur ces sujets est suivi trimestriellement par les équipes de la Direction de l'exploitation, de l'asset management et de la RSE. Il permet d'identifier les actions à mener et leur état d'avancement.

Tout d'abord, un audit annuel de chaque prestataire de sécurité est réalisé. Il porte sur la qualification des équipes, leur formation continue, leur connaissance des procédures et mesures de prévention. Il est complété par une mise en situation. En cas de note inférieure à 90 %, le prestataire doit proposer au gestionnaire immobilier un plan d'actions correctrices. Il doit ensuite se soumettre à un contre-audit dans un délai maximum de 3 mois. Si le résultat de ce contre-audit demeure insatisfaisant, le contrat avec le prestataire est alors dénoncé.

AUDITS SÉCURITÉ

		Note moyenne	Part des centres couverts par un audit du prestataire sécurité
	2018	87,9 %	78,7 %
Périmètre courant	2019	86,7 %	82,9 %
	2020	**92,3 %**	**85,6 %**

Dans le cadre de son Comité de prévention des risques (CPR), Mercialys organise également chaque année des audits internes inopinés. Ils portent sur la bonne application des procédures de sécurité des personnes par le gestionnaire immobilier et le prestataire de gardiennage. Cette année, une attention particulière a été portée sur l'application des mesures anti-Covid-19 au sein des centres.

Le prestataire de gardiennage réalise par ailleurs des exercices de sécurité une à deux fois par mois. Des exercices « grandeur nature » peuvent également être organisés avec les secours publics comme les pompiers ou la police.

En complément, Mercialys diligente régulièrement des audits et études spécifiques de manière préventive. Ils peuvent être relatifs par exemple à la vérification de la solidité des toitures, à l'absence de contamination par la légionnelle dans les réseaux d'eau. L'objectif est de s'assurer que ces risques sont correctement gérés, au-delà des exigences réglementaires.

Gestion de la crise sanitaire Covid-19

Grâce à des *mix* marchands comportant de nombreux commerces indispensables au quotidien et à la présence systématique d'un grand magasin de distribution alimentaire, la totalité des centres commerciaux de Mercialys est restée ouverte pendant les deux phases de confinement national. Cela étant, la crise sanitaire de 2020, a nécessité la mise en place de mesures immédiates et inédites pour renforcer les règles sanitaires, en particulier au sein des centres. Dès début mars, la Direction de l'exploitation de Mercialys et son gestionnaire immobilier se sont réunis régulièrement pour organiser au mieux la continuité de l'activité pendant les périodes de confinement et préparer le déconfinement. Des processus et plans de confinement et déconfinement ont été élaborés et ajustés au fur et à mesure des nouveaux protocoles annoncés par le Gouvernement français. Les principales mesures mises en place sur les centres à la suite des travaux de ce groupe de travail reposent sur :

- la maîtrise des parcours clients en organisant les flux de circulation pour éviter les croisements ;
- le comptage en temps réel des visiteurs pour en limiter le nombre en simultané et anticiper les pics aux heures de pointe ;
- la mise à disposition de gel hydroalcoolique aux entrées et l'obligation du port du masque ;
- la mise en place d'une communication spécifique pour assurer le respect des gestes barrière (signalétique forte, affichage et diffusion de messages radio sur centre, informations régulières sur les sites Internet et réseaux sociaux, etc.) ;
- le nettoyage et la désinfection en continu des espaces et équipements ;
- l'encadrement et l'adaptation des règles d'utilisation des structures communes (espaces enfants, manèges, etc.) ;
- le renouvellement continu de l'air intérieur.

Ces mesures ont pour objectif d'assurer tant la qualité sanitaire que le confort des visiteurs et commerçants.

Les procédures de gestion des risques sécurité et sanitaire sont ainsi régulièrement testées, et ont prouvé leur pertinence et leur efficacité au fil du temps. Cette démarche permet d'atteindre un haut niveau de sécurité et de qualité sanitaire sur les sites de la Société, et notamment tout au long de cette crise sanitaire.

Sécuriser les données personnelles

Au-delà de la sécurité physique, Mercialys se doit également d'assurer la sécurité des données à caractère personnel de ses parties prenantes, collaborateurs, clients des centres, locataires. Une *Data protection officer* (DPO) est en charge d'assurer que les pratiques de la Société sont en conformité avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD). Une cartographie des traitements de ces données est régulièrement tenue à jour. Elle vise à s'assurer que ces données sont traitées en lien avec les finalités préalablement identifiées, en toute sécurité et confidentialité, que ce soit par Mercialys ou ses éventuels sous-traitants.

Pour un meilleur suivi des traitements des données personnelles, Mercialys dispose d'une plateforme logicielle de pilotage de la conformité RGPD. Des contrôles sont par ailleurs régulièrement effectués afin de s'assurer de cette conformité. Une attention est portée à la sensibilisation des collaborateurs, et plus particulièrement des équipes en charge du traitement de telles données.

Enfin, Mercialys met tout en œuvre pour apporter aux personnes l'information la plus claire et la plus transparente sur l'utilisation faite de leurs données par la Société et leur droit à l'effacement.

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

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

Pour ce faire, la Société a développé un concept avec un *designer*, qui vise à favoriser l'accès à l'art *via* des scénarios non-marchands sur les centres pour le plaisir des visiteurs. Ce projet, nommé « Design en liberté » a été mis en œuvre au sein de La Galerie Espaces Fenouillet à Toulouse en 2020. Il enrichit le parcours client avec des éléments esthétiques, atypiques et ludiques.

Afin d'offrir une expérience visiteurs toujours plus proche des attentes des visiteurs, Mercialys a sondé ses clients en 2020 sur leur appréciation des aménagements et de l'ambiance des centres. Près de 4 000 clients ont ainsi donné leur avis sur l'importance de sujets comme la facilité d'accès, les espaces de recyclage, les nurseries, l'ambiance lumineuse et sonore, ou encore la présence de végétaux, etc.

Pour s'assurer du confort des occupants, Mercialys réalise également des mesures sur les niveaux d'éclairage, l'acoustique ou encore la qualité de l'air intérieur. De telles mesures ont été réalisées sur 79 % du patrimoine depuis 5 ans, afin de déterminer les actions à mettre en place. En complément, des capteurs spécifiques ont été posés sur les centres équipés de télérelève. Le gestionnaire immobilier peut ainsi suivre en temps réel et agir sur l'évolution d'indicateurs de confort, tels que la température, l'hygrométrie ou certaines émissions polluantes dans les centres.

D'autre part, Mercialys a formalisé dans son « cahier des charges travaux et maintenance » des exigences spécifiques concernant l'utilisation de certains produits. Par exemple, les colles, peintures et vernis doivent présenter une étiquette environnementale A+ avec une moindre teneur ou interdiction des composés organiques volatiles (COV), assurant une meilleure qualité de l'air intérieur. Les entreprises en charge des travaux et de la grosse maintenance sur les centres ont l'obligation de respecter ces exigences.

En complément, Mercialys a mis en place depuis 3 ans un outil informatique de gestion de l'excellence opérationnelle. Chaque Directeur de centre est invité à se mettre à la place d'un visiteur et à y renseigner les sources d'insatisfaction, comme la propreté des sanitaires ou une panne d'ascenseur. Cet outil génère automatiquement des alertes au gestionnaire immobilier du site et aux services concernés (marketing, asset management, etc.). La Direction de l'exploitation de Mercialys réalise un suivi mensuel du traitement de ces éléments et de leur délai de résolution. Cet outil évolutif permet de s'adapter au contexte et aux sujets émergents. Par exemple, les éléments provenant des enquêtes clients y sont désormais intégrés, et une nouvelle catégorie spécifique à la Covid-19 a été intégrée cette année.

Afin de continuer à améliorer la qualité d'accueil des visiteurs, un reporting annuel sur la qualité des principales prestations effectuées sur les centres (nettoyage, espaces verts, maintenance, etc.) est présenté à Mercialys par le gestionnaire immobilier de la Société. En fonction de cette présentation, des ajustements budgétaires ou des changements de prestataires peuvent être décidés.

Objectif n° 3 : augmenter la satisfaction des visiteurs

Dans un contexte concurrentiel qui s'intensifie, du fait de l'augmentation des espaces de commerces physiques et de la croissance du e-commerce, la satisfaction des visiteurs revêt une importance stratégique pour Mercialys. En effet, l'ancrage des centres au sein de leur communauté, la fréquentation et la fidélité des clients sont à la source de la performance économique des enseignes, et donc de la valorisation du patrimoine de Mercialys.

En complément des mesures présentées au paragraphe précédent contribuant à améliorer la satisfaction des visiteurs, ces derniers peuvent faire part directement de leurs sources d'insatisfaction, de leurs suggestions ou avis, par exemple sur les animations proposées ou la qualité des prestations des centres. En effet, ils peuvent interagir en temps réel avec les Directions de centre à travers les formulaires dédiés des sites Internet et les pages Facebook des centres.

À l'aide de ses outils digitaux, Mercialys mesure la satisfaction des visiteurs de ses centres en temps réel. De cette manière, elle peut assurer une excellente réactivité dans la mise en place de mesures correctives. La Société mesure également le niveau de satisfaction en posant la question à travers différents canaux : *e-mails* envoyés aux clients, formulaire de connexion au portail *wifi* du centre, et bornes digitales directionnelles.

Depuis 2018, cette note a augmenté en continu, preuve de l'atteinte de l'objectif de la stratégie RSE de Mercialys.

SATISFACTION DES VISITEURS

		Note moyenne à l'enquête de satisfaction des visiteurs	Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des visiteurs
Périmètre courant	2015	Non comparable	63 %
	2016	Non comparable	65 %
	2017	Non comparable	86 %
	2018	4,2/5	93 %
	2019	4,3/5	94 %
	2020	**4,3/5**	**95 %**
	Évolution 2019-2020	**+0,2 %**	

Enfin, pour fidéliser les visiteurs de ses centres, Mercialys a amélioré son programme de fidélité, appelé Prim'Prim'. Il est gratuit, entièrement digitalisé, et alimenté dans le respect du RGPD. À chaque achat dans une boutique adhérente du centre, le client est récompensé en cumulant des euros dans sa cagnotte digitale. Il peut ensuite la dépenser dans les enseignes du centre, et bénéficier de remises exclusives. Manifestation supplémentaire de l'amélioration de la satisfaction des clients, le nombre de membres de ce programme de fidélité lancé fin 2019 a atteint plus de 75 000 inscrits au 31 décembre 2020.

Objectif n° 4 : augmenter la satisfaction des locataires

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

Être implanté dans un centre commercial est un avantage pour les enseignes, qui bénéficient notamment d'un environnement physique créateur de synergies grâce aux multiples commerces présents en un même lieu et pouvant mettre en œuvre une politique de communication efficace sur la zone de chalandise. Afin de faire face à la montée du e-commerce tout en conservant cette force, Mercialys a lancé fin 2019 une plateforme digitale innovante dénommée Ocitô, qui intègre plusieurs solutions de logistique du dernier kilomètre. Cette offre constitue un véritable écosystème de services local à même de répondre aux évolutions des tendances de consommation et offrir aux enseignes un nouveau levier de croissance de leur chiffre d'affaires.

Ocito.net est, parmi ces solutions, la *marketplace* digitale commune qui permet à tout commerce d'un même centre de proposer à la vente ses articles et de bénéficier de solutions de livraison sur mesure (à domicile, en magasin ou en *drive*). Ocito.net permet ainsi d'accroître la visibilité des preneurs et de leur faire bénéficier d'une solution de vente en ligne, notamment pour les boutiques n'ayant pas les ressources leur permettant de développer leur propre site et leur solution de livraison associée. Son déploiement a été accéléré en 2020 pour permettre aux enseignes de poursuivre leur activité, qu'elles aient été dans l'obligation de fermer ou non durant une partie de l'année. Fin 2020, 76 % des centres ont mis en place le service Ocitô.

Ocitô propose également aux enseignes une gamme de services facilitant la consolidation et l'expédition de colis depuis les boutiques (Ocito.logistique) et un éventail de solutions d'adressage du dernier kilomètre pour permettre aux clients de récupérer leurs produits toujours plus rapidement : livraison immédiate, livraison à domicile à J + 2, *Click & Collect*, *drive* et casiers de retrait (Ocito.transport).

D'autre part, pour s'assurer de la satisfaction de ses locataires, Mercialys réalise chaque année plusieurs enquêtes de satisfaction, sur des thèmes différents et complémentaires.

La Société interroge d'abord ses locataires sur leur niveau de confort au sein du centre, leur niveau de satisfaction quant aux services proposés et la qualité des prestataires intervenant dans la galerie. La Direction de centre restitue ensuite les résultats de ces enquêtes aux enseignes et propose un plan d'action pour améliorer leur satisfaction.

Enfin, le service commercialisation a poursuivi ses enquêtes en 2020 pour mesurer la satisfaction des enseignes concernant le processus de commercialisation. Les preneurs sont sondés sur leur satisfaction générale, ainsi que sur des thématiques spécifiques (échanges commerciaux, échanges juridiques, échanges techniques et accueil, et outils marketing). 100 % des locataires ayant signé un bail avec Mercialys en 2020 ont été sollicités pour cette enquête, avec un taux de réponse de 34 %.

SATISFACTION DES LOCATAIRES

		Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires
Périmètre courant	2016	28 %
	2017	53 %
	2018	63 %
	2019	84 %
	2020	**91 %**
	Évolution 2019-2020	**+ 7 pb**

2.8 Vie citoyenne et développement économique local

Les centres commerciaux sont des espaces de rencontres, créateurs de lien social. À ce titre, ils sont acteurs à part entière de la ville et constituent de nouvelles formes de centralité. Consciente de cette responsabilité, Mercialys inscrit pleinement ses centres au sein de leur écosystème local. Ils participent au développement économique des territoires dans lesquels ils sont implantés, en générant de l'emploi local et en accueillant les associations et initiatives de proximité.

Objectif n° 1 : favoriser l'emploi local

Soutenir les emplois des centres

Les centres commerciaux de Mercialys sont des lieux d'emplois pour de nombreux intervenants : commerçants, prestataires de services, ouvriers du bâtiment, etc.

Ainsi, les centres de Mercialys hébergent plus de 19 200 emplois pérennes, générés par les enseignes au sein des sites. En effet, 95 % des emplois des centres commerciaux en France sont des CDI, taux supérieur à la moyenne nationale de 85 % [(1)]. Mercialys favorise également la visibilité de ces emplois locaux en publiant sur le site Internet de chaque centre les offres des enseignes qui en font la demande. La Société a ainsi augmenté la visibilité de 72 offres d'emploi proposées par ses enseignes locataires en 2020.

D'autre part, la gestion courante des centres requiert l'intervention de nombreux prestataires (sécurité, nettoyage, etc.). En 2020, près 400 emplois sont liés aux prestations réalisées sur site.

Ainsi, l'activité des centres de Mercialys soutient au total chaque année plus de 19 500 emplois, par essence non délocalisables, ce qui fait de Mercialys un acteur majeur de l'emploi dans ses zones d'implantation.

Favoriser l'emploi autour des centres

La Société est par ailleurs proactive dans sa démarche de soutien dans l'emploi de son bassin économique. Chaque année, des initiatives en faveur de l'emploi, telles que des forums de l'emploi ou *job datings*, sont organisées sur les centres. Cette année, les mesures sanitaires et les phases de confinements liée à la Covid-19 n'ont pas permis l'organisation de tels évènements.

ACTIONS EMPLOI

		Nombre d'offres d'emploi proposées	Part des centres qui ont mené une action emploi
Périmètre courant	2018	1 524	31,4 %
	2019	1 929	28,2 %
	2020	**72**	**0 %**

Toutefois, Mercialys a concrétisé un projet avec le Pôle emploi et les Apprentis d'Auteuil Océan Indien sur son site Cap Sacré-Cœur au Port sur l'île de la Réunion, afin d'œuvrer pour l'insertion professionnelle des jeunes. De janvier à mars 2020, Mercialys a accueilli la boutique école « SKOLA Vente », permettant à 20 talents âgés de 18 à 28 ans aux parcours éloignés de l'emploi de suivre une formation de 3 mois. Cette dernière alliait théorie et pratique afin de leur apprendre le métier de conseiller vendeur.

Dynamiser les territoires

Durant le premier confinement national, Mercialys a continué de soutenir les emplois en mettant à disposition des producteurs locaux des emplacements de Commerce Éphémère à titre gracieux. Ils ont ainsi pu poursuivre leur activité en attendant la réouverture des marchés et des commerces de proximité. Par exemple, à la Galerie Val Semnoz à Annecy, différents producteurs ont été accueillis (des producteurs de vin, de spiruline locale et produits dérivés, de savons naturels au lait d'ânesse), le tout dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.

Mercialys a par ailleurs mis en place 4 nouveaux partenariats en 2020 avec des associations ayant vocation à œuvrer concrètement pour le dynamisme économique des territoires, à savoir Centre-Ville en Mouvement, la Fédération Nationale des Centres-Villes, Villes de France et Initiative France. En effet, la Société contribue au renouvellement du tissu économique local en étant partenaire du réseau Initiative France, qui œuvre depuis plus de 30 ans à favoriser la création d'entreprise en accompagnant les entrepreneurs dans leurs projets. Par ailleurs, Mercialys est partenaire de Centre-Ville en Mouvement et de la Fédération Nationale des Centres-Villes, dite « Vitrines de France », deux structures dédiées au commerce de centre-ville. Ainsi, la Société participe aux réflexions sur l'aménagement des territoires sur lesquels elle est implantée. Mercialys s'implique ainsi à travers toutes ces initiatives, pour contribuer à redynamiser les commerces de proximité, en apportant, au-delà du mécénat financier, son expertise et ses outils.

Enfin, dans le cadre de son activité de développement de projets immobiliers mixtes, Mercialys entretient un dialogue régulier avec l'ensemble des parties prenantes de ses projets : collectivités, riverains, aménageurs publics, etc. La Société est à l'écoute de leurs attentes et se positionne dans une démarche de co-construction afin d'assurer la bonne intégration de ses projets au territoire, ainsi que la prise en compte des enjeux locaux de développement urbain et économique. En 2020, Mercialys a été impliquée et est intervenue dans le cadre de 2 réunions d'information publiques, aux côtés de ses partenaires promoteurs et architectes. La Société inclut également aux cahiers des charges de ses projets le recours à des entreprises locales et un minimum d'heures d'insertion pour œuvrer en faveur du retour à l'emploi de personnes en difficulté.

(1) Source : CNCC, Les centres commerciaux, créateurs d'emplois et de lien social, mars 2017.

Objectif n° 2 : être un facilitateur du vivre ensemble

Être un acteur des territoires passe également par la promotion de la solidarité pour Mercialys. L'accueil d'associations sur ses centres lui permet de s'inscrire dans la vie locale, et de développer indirectement la fréquentation et la notoriété de ses centres.

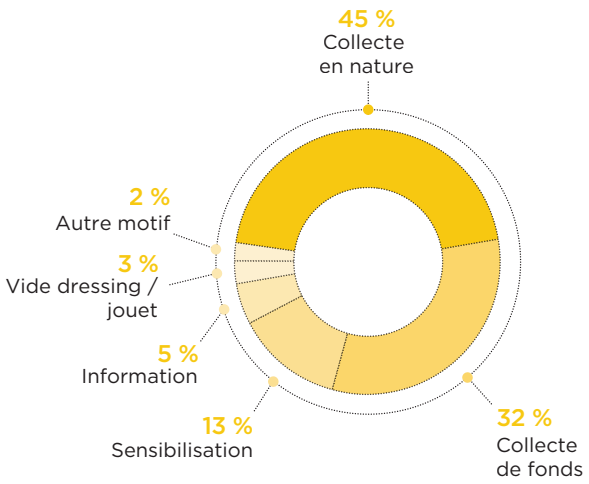
Mercialys apporte ainsi son soutien aux associations en mettant gratuitement à leur disposition des espaces de Commerce Éphémère. La Société est notamment partenaire de l'association Médecins du Monde depuis 2015. Grâce à sa présence régulière dans les centres de Mercialys, l'association a recruté 1 595 donateurs en 2020, pour un montant de dons annuel d'environ 280 milliers d'euros. Ce montant représente environ 1 409 milliers d'euros par an depuis le début du partenariat en 2015. Mercialys a également offert un encart publicitaire en 2020 à Médecins du Monde dans une revue professionnelle de l'immobilier, pour inciter aux dons.

Au-delà de ce partenariat national, les centres de Mercialys accueillent de nombreuses associations tout au long de l'année. Elles peuvent ainsi y organiser des collectes en nature, des collectes de fonds, ou d'autres opérations de promotion ou sensibilisation. Elles peuvent être tant de portée nationale comme les Banques Alimentaires, que de portée locale. En outre, la Galerie Géant Quimper a hébergé en 2020 un forum du bénévolat, où 28 associations ont eu l'occasion de présenter leurs activités et recruter des bénévoles. En 2020, 93 % des centres ont ainsi accueilli une ou plusieurs associations. Au total, ces espaces alloués à titre gracieux représentent l'équivalent de 900 milliers d'euros de loyers accordés par Mercialys. Combiné aux dons, partenariats et *sponsoring*, c'est plus de 990 milliers d'euros alloués au soutien associatif.

VIE PUBLIQUE LOCALE

		Nombre d'associations accueillies	Part des centres ayant accueilli une association en valeur
Périmètre courant	2019	327	93,9 %
	2020	**193**	**92,9 %**

MOTIF DE VENUE DES ASSOCIATIONS



Durant l'année 2020, bien que moins propice à l'accueil physique d'associations en raison de la crise sanitaire, les centres de Mercialys ont multiplié les initiatives solidaires. Au sein de La Galerie Chateaufarine à Besançon, une action a par exemple permis de soutenir l'activité des commerçants, de renforcer la solidarité locale, tout en luttant contre le gaspillage alimentaire. En effet, l'association des commerçants a acheté les invendus de Pâques du chocolatier du centre pour les offrir aux travailleurs en première ligne durant le premier confinement : hôpitaux, ambulanciers, pompiers et policiers. La Galerie Hyper 19 à Brive et La Galerie Jumbo Saint-Benoît à la Réunion ont pour leur part mis en place des espaces d'accueil pour les femmes victimes de violences, en relation avec le Secrétariat d'État chargé de l'égalité entre les femmes et les hommes, qui a salué et remercié Mercialys pour cette initiative.

La Société a également soutenu le dispositif « 1 lettre 1 sourire » en 2020. Il consiste à écrire une lettre destinée à une personne âgée résidant en EHPAD, et isolée pendant ces périodes de confinement national. La Société a versé un don à hauteur de 1 000 € et a encouragé ses visiteurs et ses collaborateurs à prendre part à ce projet de solidarité intergénérationnelle.

Enfin, pour poursuivre leur rôle de facilitateur du vivre ensemble, 16 % des centres ont organisé en 2020 un « vide *dressing* » solidaire. Ces opérations ont permis de collecter plus de 5,4 tonnes de vêtements apportés par les clients, ensuite revalorisés au profit du Secours populaire et de la Croix-Rouge française.

2.9 Chaîne de valeur responsable

Mercialys est consciente que sa démarche RSE doit impliquer les principaux acteurs de son écosystème : prestataires et fournisseurs, enseignes locataires, visiteurs. En plus de constituer une opportunité de les fédérer autour de valeurs communes, cela permet à la Société de limiter les risques juridiques et financiers en cas d'incident éthique ou de non-respect des réglementations, le tout dans une logique de vigilance portant sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

Bien que la Société ne soit soumise ni à certaines modalités de la loi « Sapin 2 » [(1)], ni à la loi sur le « devoir de vigilance »[(2)], elle met volontairement en œuvre des démarches pour répondre à ces enjeux qui, avant de constituer un prérequis réglementaire, s'inscrivent dans le respect de la déontologie et de l'éthique professionnelle.

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

Les achats représentent une part significative des charges d'une entreprise, et constituent à ce titre un levier efficace pour décliner la politique RSE d'une société. En tant que donneuse d'ordre, Mercialys a une responsabilité sur les biens et prestations de services qu'elle achète directement (auprès de prestataires de rang 1), mais aussi sur ceux achetés pour son compte par ses mandataires et prestataires (prestataires de rang 2 et 3).

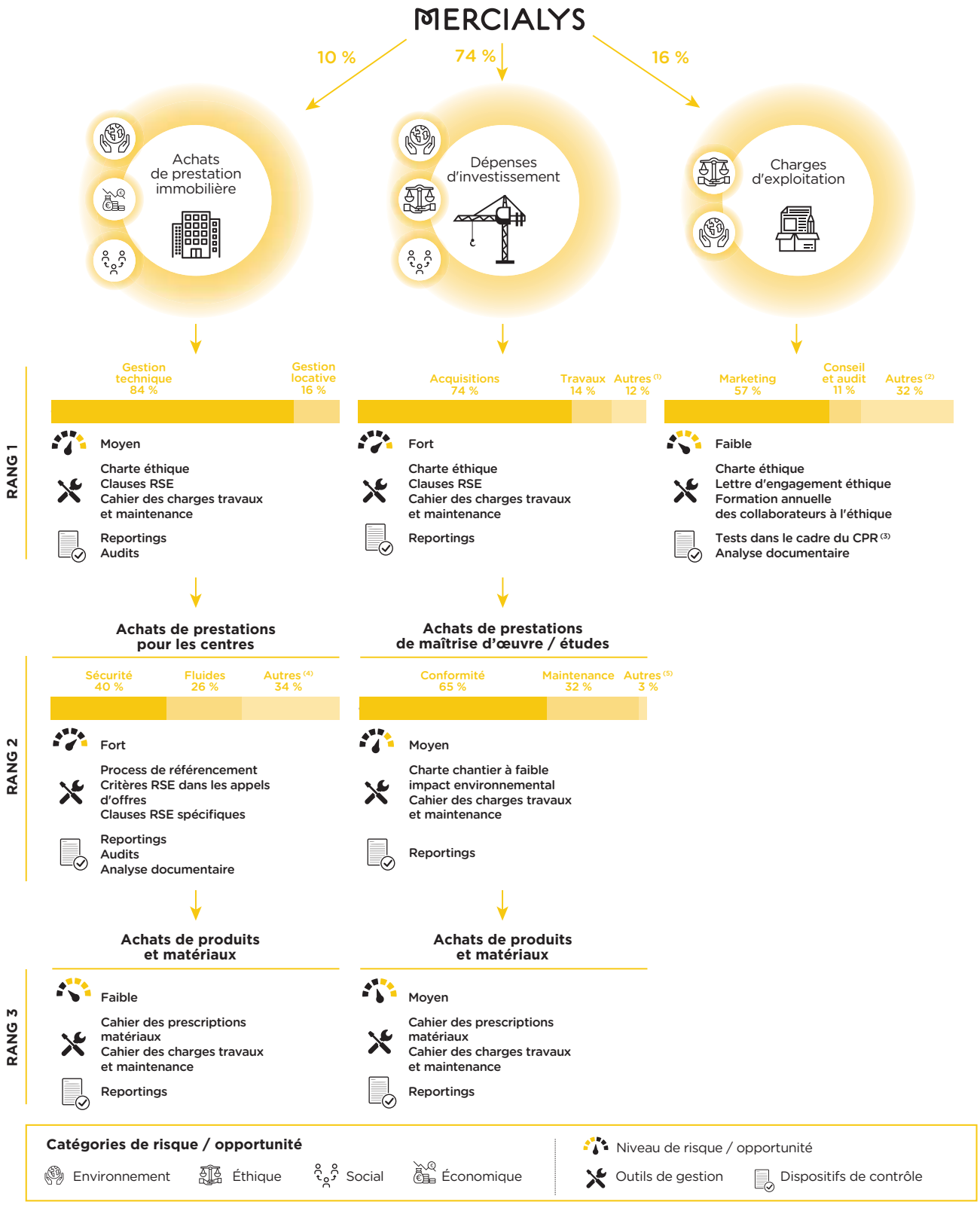
Afin de s'assurer que les mesures appropriées sont mises en place pour chaque catégorie d'achat, Mercialys a structuré sa démarche d'achats responsables autour des mesures suivantes :

- cartographier ses achats : la Société a identifié les principales catégories d'achats effectués par Mercialys et ses intermédiaires ;
- évaluer ses risques et opportunités RSE : chaque catégorie d'achat a été évaluée au regard de 5 dimensions de risque permettant d'identifier et hiérarchiser les catégories les plus à risque :
  - risque lié au pays, à l'éthique,
  - risque lié à l'environnement,
  - risque lié aux droits humains,
  - risque lié à la santé et sécurité des personnes,
  - risque lié aux liens économiques ;
- élaborer des mesures de gestion appropriées au type et au niveau de risque identifiés : Mercialys a défini les mesures adéquates à mettre en place pour atténuer les risques ou saisir les opportunités identifiés. La Société s'appuie des outils qu'elle a construits (comme par exemple son « cahier des charges travaux et maintenance », ou sa lettre d'engagement éthique) ;
- appliquer concrètement les outils et procédures définies par Mercialys pour respecter ses exigences : la Société a décliné opérationnellement ces outils, par exemple en intégrant des clauses RSE spécifiques dans les contrats des centres ;
- suivre l'application effective de ces mesures : en fonction des dispositions prises, Mercialys a instauré des processus de reportings, demande de documents justificatifs, effectue des audits sur site (audit du prestataire sécurité par exemple), etc.

Une synthèse de cette cartographie et des différents éléments mis en place pour chaque catégorie d'achat est présentée ci-contre.

(1) Article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi Sapin 2).
(2) Loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre.

CARTOGRAPHIE DES ACHATS



(1) Ex. : maintenance, outils, études.
(2) Ex. : communication financière, siège, coûts de fonctionnement, déplacements professionnels.
(3) CPR : Comité de prévention des risques.
(4) Ex. : nettoyage, déchets, espaces verts.
(5) Ex. : innovation, RSE.

Mercialys collabore avec un grand nombre d'acteurs économiques pour animer, gérer et rénover ses actifs : gestionnaires immobiliers, agences de communication, maîtrise d'ouvrage déléguée, etc. Une partie des entreprises auxquelles elle fait appel est en contrat direct avec Mercialys (prestataires de rang 1), tandis que les prestations assurées pour ses actifs (rang 2 et 3) ne sont pas contractualisées avec la Société mais avec un intermédiaire.

Ces prestations sont les plus susceptibles d'être concernées par les risques déterminés précédemment. En effet, ces prestations peuvent présenter des risques :

- sociaux : risque de travail dissimulé ou forcé ou de non-respect des horaires de travail ;
- environnementaux : risque d'utilisation de produits dangereux pour les personnes, ou de non-respect de la réglementation environnementale ;
- éthiques : risque de corruption ;
- économiques : risque de dépendance.

C'est pourquoi Mercialys a inséré des clauses RSE dans les deux principaux contrats sur ses centres, à savoir le mandat de gestion immobilière de ses centres et le mandat pour la réalisation des projets et travaux.

Par exemple le mandat de gestion technique et immobilière prévoit notamment le suivi mensuel des consommations d'énergie et d'eau et de la production de déchets sur l'outil de reporting de Mercialys. La Société analyse mensuellement la complétude de ce reporting et les évolutions de consommations avec le gestionnaire immobilier. Le mandat prévoit également un reporting trimestriel sur la conformité réglementaire de ses sites, ainsi qu'un suivi annuel sur la qualité des prestations et le respect des exigences RSE de Mercialys pour les principales prestations de services achetées pour ses centres. Il est aussi prévu au titre de ce contrat l'accompagnement par le gestionnaire immobilier dans la démarche de certification *BREEAM In-Use* du portefeuille de Mercialys, et la participation à l'animation de la stratégie RSE de la Société auprès des locataires.

Pour aller plus loin, Mercialys a travaillé avec son gestionnaire immobilier pour intégrer la RSE au cœur des appels d'offres effectués pour les prestations des centres. Ainsi, le contrat de nettoyage exige l'utilisation de produits labellisés, le contrat d'entretien des espaces verts prévoit une gestion différenciée, ou encore le contrat de gestion des déchets impose un reporting mensuel. En 2020, 85 % des achats des centres comportent des clauses RSE spécifiques et adaptées à chaque type de prestation.

ACHATS RESPONSABLES CENTRES

		Part des achats des centres couverts par des clauses RSE
Périmètre courant	2018	79,6 %
	2019	78,9 %
	2020	**85,5 %**

En 2020, Mercialys a également initié une démarche de dialogue avec les prestataires de ses centres en leur demandant de répondre à un questionnaire pour mieux évaluer leur profil de risques. Avec un taux de participation de 77 %, il en ressort que 82 % d'entre eux sont certifiés (qualité, environnement, ou sécurité au travail), et/ou suivent un standard professionnel. Par ailleurs, la moitié des répondants au questionnaire ont été audités par un cabinet externe et 88 % procèdent à une auto-évaluation de leurs prestations.

Concernant les projets et travaux, Mercialys a repris l'ensemble de ses exigences sociales et environnementales dans son « cahier des charges travaux et maintenance ». Il a été élaboré par les équipes de la Société et est annexé au contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée. Il prévoit notamment des exigences concernant la certification environnementale de la construction, la performance énergétique du bâti, le tri des déchets de chantier, la labellisation des matériaux utilisés, etc.

Par ailleurs, les prestataires de gestion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée [(1)] de Mercialys sont soumis à la fois à la loi « Sapin 2 » et celle sur le « devoir de vigilance ». Elles disposent donc d'une cartographie des risques de corruption et d'un plan de vigilance, et mettent en place des mesures strictes en termes de référencement, évaluation et suivi de leurs achats, apportant une assurance supplémentaire à Mercialys.

Enfin, les achats nécessaires au fonctionnement de Mercialys sont majoritairement des prestations de services intellectuels (conseil, marketing, informatique, etc.) et peuvent donc engendrer principalement des risques éthiques. Afin de les prévenir, la Directrice de l'éthique et de la conformité tient à jour une cartographie des risques de corruption et des mesures sont mises en place pour les atténuer. Par exemple, la Société signe des accords de confidentialité lorsque les prestations de service achetées impliquent le partage de certaines informations. En complément en 2020, Mercialys a demandé à ses prestataires de signer une attestation d'engagement éthique. À travers cette attestation, ils s'engagent à respecter les principes fondamentaux cités par Mercialys, en matière de droits de l'Homme, de conditions de travail, d'éthique, et de préservation de l'environnement.

(1) Hors actifs corses (représentant 4 % du patrimoine).

ACHATS RESPONSABLES *CORPORATE*

		Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE
Périmètre courant	2018	22,7 %
	2019	21,4 %
	2020	**25,7 %**

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

En aval de sa chaîne de valeur, la Société saisit également l'opportunité de sensibiliser à la RSE ses enseignes locataires et visiteurs. Cette démarche contribue à améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs dans une logique collaborative.

L'année 2020, marquée par le renouvellement de la stratégie RSE de Mercialys, a été particulièrement riche en échanges sur ces thématiques. En effet, une large consultation des parties prenantes de la Société a été menée, intégrant à la fois les collaborateurs, des visiteurs des centres, des enseignes locataires, des investisseurs et banques, des collectivités territoriales et des associations. Ces parties prenantes ont été interrogées sur l'importance des différents enjeux RSE recensés et proposés pour une société d'immobilier commercial, et de la maturité perçue de Mercialys sur ces sujets, pour ainsi continuer de les impliquer dans la démarche RSE de la Société.

Sensibiliser les commerçants

Mercialys met en œuvre de nombreuses actions pour développer la coopération avec ses enseignes, notamment sur les sujets environnementaux. Ainsi, la Société leur met tout d'abord à disposition des documents d'information. Un travail a débuté en 2020 pour mettre à jour les livrets d'accueil remis aux nouveaux locataires. Ces livrets incluent une partie présentant la démarche RSE du centre et des écogestes à adopter. En complément, la Société a retravaillé et diffusé un guide de tri générique afin d'aider les commerçants à identifier facilement ce qui est recyclable et dans quel équipement déposer leurs déchets. Il est accompagné d'un livret déchets, spécifique à chaque centre, spécifiant l'emplacement des locaux déchets et des informations pratiques, comme les consignes de sécurité liées à l'utilisation des matériels.

Afin d'engager ses locataires dans une démarche de réduction des impacts environnementaux globaux, Mercialys a signé dès 2013 ses premières annexes environnementales aux baux. Elles ont très vite été généralisées à l'ensemble des nouvelles signatures, et ce, dès le premier m² (hors avenants et baux dérogatoires inférieurs à 1 an).

L'annexe environnementale prévoit, entre autres, l'échange d'informations entre le bailleur et le locataire ainsi que la mise en place d'un programme d'actions visant à améliorer la performance environnementale globale des bâtiments et locaux loués. En 2020, 93 % des signatures de l'année comportaient une annexe environnementale, ce qui porte la part des baux avec annexe environnementale à 38 % du nombre total de baux de Mercialys. L'ancienneté moyenne des locataires étant élevée, la généralisation de cette annexe à l'ensemble du parc de Mercialys demande du temps. Des réunions annuelles de présentation aux commerçants de l'avancement de la stratégie RSE du centre se sont tenues sur 79 % des actifs en 2020, facilitant la mise en œuvre concrète de ces annexes environnementales.

ANNEXES ENVIRONNEMENTALES

		Part des baux avec une annexe environnementale	Part des baux signés dans l'année avec une annexe environnementale
Périmètre courant	2015		61 %
	2016		70 %
	2017		100 %
	2018		100 %
	2019		94 %
	2020	**38 %**	**93 %**

De plus, Mercialys poursuit sa démarche proactive de récupération des consommations d'énergie de ses preneurs. En 2020, la Société a collecté les consommations de 37 % de ses locataires. Ces informations lui permettent d'initier un dialogue avec les enseignes concernées, en leur fournissant des éléments de *benchmark* et des pistes d'amélioration de la performance énergétique de leur exploitation.

Par ailleurs, Mercialys a organisé pour la deuxième année consécutive une démarche conjointe de sensibilisation des visiteurs de ses centres avec les enseignes. À l'occasion de la Semaine européenne du développement durable, 81 % des centres de Mercialys ont mené une opération consistant à valoriser les actions RSE mises en place par 473 enseignes volontaires. Des autocollants ou panneaux relayant ces bonnes pratiques ont été posés à l'entrée des enseignes concernées. Elles ont également été diffusées sur les sites Internet de chaque centre commercial.

Sensibiliser les visiteurs

Pour sensibiliser les visiteurs de ses centres aux enjeux du développement durable, Mercialys combine des actions transverses aux centres et des actions locales.

Les actions initiées au niveau national et déployées sur l'ensemble des sites du patrimoine portent par exemple sur la diffusion aux visiteurs de messages sur les dispositifs de mobilités alternatives (transport en commun, bornes de recharges pour véhicules électriques, etc.) ou la performance RSE des centres. En 2020, 97 % des centres ont fait l'objet d'une telle communication, que ce soit *via* leur site Internet, les réseaux sociaux ou des écrans dans les centres. Certains utilisent également des façades ou vitrines pour communiquer sur les avancées RSE du centre ou sur leur certification *BREEAM In-Use*.

De plus, l'opération de communication mettant en avant les bonnes pratiques RSE des enseignes participe également à sensibiliser les visiteurs. Lors de la Semaine européenne du développement durable, un jeu concours était organisé en parallèle, permettant aux participants de remporter un potager d'intérieur.

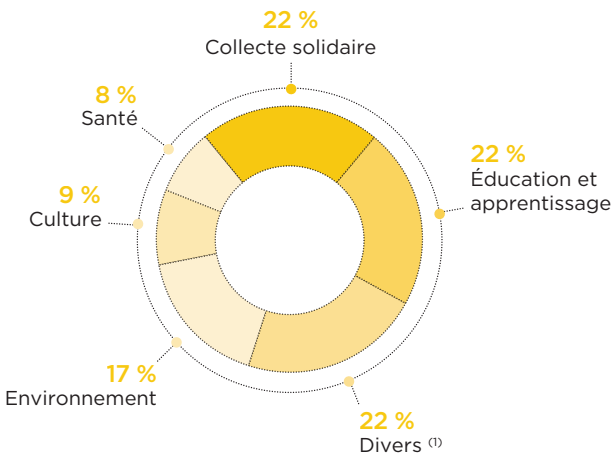
2020 a également été l'année du déploiement du nouveau programme de fidélité des centres de Mercialys, Prim'Prim'. À cette occasion, un arbre a été planté pour chaque nouvelle inscription, dans la continuité du partenariat entre Mercialys et Reforest'Action débuté en 2019. Au total, 500 arbres ont été plantés en France en 2020. Les centres réunionnais ont pour leur part reversé 1 euro à l'association Kéré pour chaque création de compte. Cette association apporte une aide d'urgence aux populations malgaches victimes de la sécheresse.

Pour compléter ces opérations pilotées par le service marketing, les Directions de centre organisent des animations locales spécifiques, en lien avec l'actualité RSE : forum de l'emploi, mise en avant des métiers de la gendarmerie, ou encore promotion des transports en commun locaux.

ANIMATIONS RSE

		Part des centres ayant organisé au moins une animation RSE dans l'année
Périmètre courant	2019	68,9 %
	2020	**40,0 %**

RÉPARTITION DES ANIMATIONS RSE PAR THÉMATIQUE



(1) Ex. : sensibilisation au don du sang, mise en avant des transports en commun locaux, présentation des activités de la gendarmerie.

Impliquer les salariés

La démarche éthique de Mercialys est menée sous la responsabilité de la Directrice de l'éthique et de la conformité, également déontologue de la Société. Elle repose sur la mise en place de bonnes pratiques pour structurer les engagements volontaires de Mercialys en la matière. La Société a formalisé ses engagements dans sa Charte éthique et Code de bonne conduite, disponible en français et en anglais sur son site Internet : www.mercialys.fr.

Tout d'abord, elle rappelle que la Société opère exclusivement en France métropolitaine, en Corse et à La Réunion. L'ensemble de ses collaborateurs travaille en France, pays qui dispose de réglementations contraignantes sur de nombreuses thématiques RSE, et a notamment ratifié les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail (OIT). Elles sont relatives, entre autres, à la lutte contre la discrimination au travail, à la liberté syndicale et la reconnaissance du droit de négociation collective, à l'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, et à l'abolition du travail des enfants. Mercialys s'attache à respecter scrupuleusement ces conventions ainsi que toutes les réglementations en vigueur. Au-delà du respect de la réglementation, Mercialys, dans le cadre du dialogue social, a signé avec les représentants des salariés des accords visant à accroître la protection des salariés, comme un accord sur l'égalité entre les hommes et les femmes.

De plus, Mercialys est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies depuis 2018. Cet engagement témoigne de sa volonté de respecter et faire respecter par ses fournisseurs et sous-traitants les dix principes universels relatifs aux droits de l'Homme, aux normes internationales du travail, à la protection de l'environnement et à la lutte contre la corruption.

En tant qu'acteur de référence des centres commerciaux en France, Mercialys détaille également dans sa Charte éthique et Code de bonne conduite les règles de comportement que l'ensemble des collaborateurs s'engage à respecter et à défendre dans l'exercice de leurs fonctions. La Charte aborde notamment les thématiques suivantes :

- le respect de l'environnement et les moyens mis en œuvre pour réduire l'empreinte environnementale de la Société ;
- la prévention des conflits d'intérêts ;
- la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- la lutte contre la corruption ;
- le devoir de vigilance ;

- l'encadrement des pratiques de *lobbying via* notamment une Charte de *lobbying* responsable ;
- l'information privilégiée et la prévention des délits d'initiés ;
- l'absence de financement de la vie politique ;
- la protection de la santé et la sécurité des collaborateurs ;
- la prévention des actions discriminatoires et le droit à la représentation syndicale ;
- le dispositif d'alerte professionnelle.

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

Une procédure relative à la protection des lanceurs d'alerte est également en place et rappelée régulièrement aux collaborateurs. Elle garantit la confidentialité exigée par la loi et permet de faire appel à la déontologue par téléphone ou *e-mail* dédié. En 2020, aucune alerte n'a été donnée dans le cadre de cette procédure, ni de façon spontanée par des collaborateurs. Aucun manquement ou violation aux règles déontologiques n'a été signalé ni sanctionné. La déontologue peut également être librement saisie par les collaborateurs de toute problématique qu'ils souhaiteraient porter à sa connaissance.

Des chartes spécifiques encadrant certains métiers ou pratiques viennent compléter la Charte éthique et Code de bonne conduite. Ainsi, une Charte de *lobbying* responsable a été élaborée en 2020. Les activités de *lobbying* sont placées sous la responsabilité du Directeur du développement et des relations institutionnelles, qui veille à ce que la stratégie d'influence s'exerce sans générer de conflits d'intérêts. Pour s'assurer de sa bonne application, un registre des personnes externes rencontrées et le motif de cette rencontre est suivi. A noter que sur la base de son suivi, Mercialys n'a déclaré aucun représentant d'intérêt auprès de la HATVP [(1)] au niveau national, la faible fréquence des contacts ne qualifiant personne au sein de ses effectifs. Par ailleurs, soucieuse d'entretenir des relations commerciales éthiques et équilibrées avec les enseignes, Mercialys est signataire de la Charte NEGO4GOOD. Cette Charte reprend les quatre principes fondamentaux de la négociation éthique et responsable [(2)].

Afin de s'assurer de la bonne diffusion de la démarche éthique de Mercialys, une formation est dispensée annuellement à l'ensemble de ses collaborateurs. Elle approfondit un ou plusieurs thèmes en fonction de l'actualité réglementaire de l'année. En 2020, elle a porté plus particulièrement sur l'ensemble des risques éthiques avec un accent spécifique sur la cybercriminalité, et a réuni 97 % des salariés.

Par ailleurs, Mercialys a continué d'impliquer ses collaborateurs dans sa démarche RSE. 74 % d'entre eux ont ainsi été formés à la RSE, la démarche de Mercialys en la matière et ses moyens d'action. Afin de continuer à impliquer pleinement les collaborateurs dans la mise en œuvre de sa stratégie RSE, Mercialys a intégré depuis 2017 des critères RSE au sein des objectifs annuels individuels. Ces critères sont spécifiques à chaque service. En 2020, 100 % des collaborateurs ont ainsi disposé d'un objectif RSE, représentant entre 5 et 20 % de leur bonus annuel. Cet objectif est quantitatif pour les populations cadres, et qualitatif pour les non-cadres.

IMPLICATION DES COLLABORATEURS

		Part des collaborateurs formés à l'éthique	Part des collaborateurs avec un objectif RSE individuel
Périmètre courant	2018	84 %	-
	2019	83 %	100 %
	2020	**97 %**	**100 %**

Les différents services ont également renforcé leur implication dans les processus de revue des performances RSE des centres en 2020. En effet, une analyse mensuelle poussée de la performance environnementale de 84 % des actifs a été mise en place courant 2020. Elle permet d'analyser et de piloter la performance des consommations d'énergie et d'eau, et la production de déchets. Elle est partagée entre la Direction de centre Mercialys et son gestionnaire immobilier, tant au niveau opérationnel que managérial. En complément, les Directions de centre et asset managers ont présenté à la Direction générale le bilan des objectifs de la stratégie RSE MERY'21 sur tous les centres, lors des revues des *business plan* par actif.

(1) Haute autorité pour la transparence de la vie publique.
(2) Plus d'informations sur ces engagements disponible sur leur site Internet : http://www.nego4good.com/.

2.10 Talents et diversité

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

La politique sociale, qui englobe les grandes orientations pour une gestion efficace des ressources humaines par la Société reprend l'ensemble des engagements de Mercialys à ce titre. Cette politique est publiée sur le site Internet de Mercialys.

Les effectifs de la Société ont augmenté en 2020 de 16,2 % par rapport à 2019. Cette évolution est notamment cohérente avec l'internalisation progressive des fonctions de développement, de contrôle de gestion, de comptabilité, d'informatique et de gestion de ressources humaines. Ces fonctions étaient au préalable sous-traitées *via* une Convention de prestation de services conclue avec le groupe Casino (se reporter au chapitre 6, § 6.2, p. 344 pour plus de détails).

L'essentiel des effectifs de la Société est sous contrat à durée indéterminée (84 %). Les 20 collaborateurs en CDD incluent les contrats d'apprentissage et de professionnalisation (14 contrats en 2020), Mercialys ayant une politique volontariste concernant la formation et l'entrée des jeunes dans la vie active.

De plus, Mercialys a accueilli 4 stagiaires et eu recours à 9 intérimaires en 2020.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE CONTRAT DE TRAVAIL

	2020		2019		2018		2017		2016		2015		Évolution 2019-2020
Effectif en CDI	109	84 %	93	84 %	97	90 %	97	86 %	95	83 %	91	96 %	+ 17,2 %
Effectif en CDD	20	16 %	18	16 %	11	10 %	16	14 %	20	17 %	4	4 %	+ 11,1 %
EFFECTIF TOTAL	**129**	**100 %**	**111**	**100 %**	**108**	**100 %**	**113**	**100 %**	**115**	**100 %**	**95**	**100 %**	**+ 16,2 %**

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

MOUVEMENTS DE PERSONNEL

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2019-2020
Turnover des CDI	**13,9 %**	22,1 %	10,2 %	14,2 %	14,4 %	17,0 %	-37,1 %

Politique de rémunération

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

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

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

Mercialys a également mis en place en 2016 une politique d'attribution gratuite d'actions afin de fidéliser ses collaborateurs. En 2020, un plan d'attribution global concernant l'ensemble des collaborateurs éligibles a été mis en œuvre. 188 433 actions ont ainsi été distribuées à titre gracieux.

Par ailleurs, depuis 2019, Mercialys a mis en place un plan d'épargne entreprise par voie d'accord qui prévoit un abondement par l'entreprise aux montants versés par les collaborateurs.

ACTIONS GRATUITES

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2019-2020
Nombre d'actions distribuées	**188 433**	72 890	83 199	83 947	42 464	0	+ 158,5 %

Politique de recrutement et d'intégration

Le recrutement et l'intégration des talents sont des enjeux primordiaux pour la Société. En 2020, Mercialys a recruté 44 collaborateurs dont 28 en CDI. La Société a recours à des cabinets de recrutement spécialisés en fonction de la séniorité et du type de profil recherché.

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

Politique de formation

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

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

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

Mercialys a mis en place en 2020 une plateforme entièrement digitalisée sur laquelle chaque collaborateur peut choisir parmi un très grand nombre de formations celles dont il a besoin. Cette solution mise à disposition de tous permet de gagner en agilité et de simplifier l'accès à la formation.

Les collaborateurs, ainsi que les managers, deviennent acteurs de leur formation. Comme les années passées, les collaborateurs retrouvent :

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

La formation interne, qui permet de capitaliser sur les expertises développées au sein de la Société et de favoriser le partage d'expériences est également encouragée.

En 2020, 100 % des collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs actions de formation.

En complément de la formation, cette nouvelle plateforme permet également de digitaliser les entretiens professionnels et les entretiens annuels d'évaluation, à travers une interface pédagogique, favorisant ainsi la fluidité des échanges entre les managers et les collaborateurs.

FORMATION

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2019-2020
Part des salariés formés	**100 %**	99 %	100 %	100 %	52 %	62 %	+ 1,0 %

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

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

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

- sensibiliser et former les managers et l'ensemble des collaborateurs aux enjeux de la non-discrimination et de la diversité ;
- promouvoir l'application du principe de non-discrimination sous toutes ses formes dans tous les actes de management et dans toutes les décisions de l'entreprise, en particulier dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines ;

- favoriser la représentation de la diversité dans toutes ses différences et ses richesses, au sein des effectifs et à tous les niveaux de responsabilité ;
- communiquer sur son engagement auprès de ses collaborateurs ainsi qu'auprès de ses clients et fournisseurs afin de les encourager à s'inscrire également dans cette démarche ;
- faire de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique diversité un objet de dialogue social avec les représentants du personnel ;
- évaluer régulièrement les progrès réalisés et informer en interne comme en externe de ces progrès.

Dans ce cadre, une campagne de sensibilisation des collaborateurs est mise en place chaque année. En 2020, 97 % des collaborateurs de Mercialys ont été sensibilisés à la lutte contre toutes les formes de discrimination. À cette occasion, un rappel du cadre réglementaire a été fait ainsi qu'une illustration par des cas pratiques. De plus les chargés de recrutement ont été formés au recrutement non discriminant en 2020.

Égalité homme/femme

Les femmes représentent 57 % des effectifs de Mercialys et 45 % des cadres.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR SEXE

	2020		2019		2018		2017		2016		2015		Évolution 2019-2020
Femmes cadres	41	45 %	33	42 %	34	41 %	37	44 %	35	44 %	31	40 %	+ 24,2 %
Hommes cadres	50	55 %	45	58 %	49	59 %	48	56 %	45	56 %	46	60 %	+ 11,1 %
Femmes employées	12	86 %	12	75 %	9	82 %	13	87 %	13	59 %	4	67 %	0,0 %
Hommes employés	2	14 %	4	25 %	2	18 %	2	13 %	9	41 %	2	33 %	- 50,0 %
Femmes agents de maîtrise	21	88 %	16	94 %	14	100 %	13	100 %	13	100 %	12	100 %	+ 31,3 %
Hommes agents de maîtrise	3	12 %	1	6 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	+ 200 %
TOTAL DE FEMMES	**74**	**57 %**	**61**	**55 %**	**57**	**53 %**	**63**	**56 %**	**61**	**53 %**	**47**	**49 %**	**+ 21,3 %**
TOTAL D'HOMMES	**55**	**43 %**	**50**	**45 %**	**51**	**47 %**	**50**	**44 %**	**54**	**47 %**	**48**	**51 %**	**+ 10,0 %**

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

INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

Depuis 2019, les entreprises françaises sont progressivement concernées par l'obligation de calculer et publier un index sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Conçu comme un outil pour mettre fin aux inégalités professionnelles, cet index mesure les écarts de rémunération et de situation entre les femmes et les hommes au sein des entreprises. Si le résultat est inférieur à 75 points sur 100, elles doivent mettre en œuvre des mesures de correction qui leur permettront d'atteindre au moins 75 points dans un délai de trois ans.

Bien que non soumise à cette obligation [(1)], Mercialys souhaite néanmoins s'inscrire dans cette démarche, et publier cet index. Pour cela, la Société a respecté la méthodologie stipulée par le ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion professionnelle.

	2020	2019	Évolution 2019-2020
Index égalité sur 100 points	**96**	92	+ 4,3 %

La moyenne nationale à l'index était de 87/100 au 5 février 2021. Mercialys se situe donc parmi les meilleures entreprises en la matière, avec 96/100. La Société est par ailleurs arrivée en 4e position du classement 2020 des entreprises cotées les plus vertueuses en matière de féminisation des instances dirigeantes et d'égalité professionnelle, selon les données du secrétariat d'État chargé de l'égalité entre les femmes et les hommes et de la lutte contre les discriminations.

(1) Mercialys n'étant pas organisée en une unité économique et sociale, elle ne dépasse pas le seuil d'effectif fixé par les pouvoirs publics entraînant l'obligation de publier cet index.

ÉGALITÉ DANS LA RÉMUNÉRATION

L'égalité dans la rémunération entre les femmes et les hommes est au cœur de la politique de rémunération de Mercialys.

Afin de prendre en compte les spécificités de chaque métier et d'analyser plus finement les écarts de rémunération, il est apparu pertinent et plus précis de les mesurer au sein de six grandes familles de métier, englobant l'ensemble des collaborateurs cadres de la Société. Ces six grandes familles sont celles de l'asset management, de la commercialisation, de la finance et support, de l'exploitation, du marketing et des projets. L'écart moyen est présenté ci-dessous.

Pour tenir compte de l'introduction de cette nouvelle méthode de calcul pour l'année 2020, les chiffres des années précédentes sont présentés avec leur évolution, calculés selon cette nouvelle méthodologie.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2019-2020
Écart de salaires cadres (Femmes *vs.* Hommes)	**- 1,2 %**	+ 3,9 %	+ 4,1 %	+ 1,7 %	- 7,8 %	- 0,6 %	- 129 %

Il est à noter que les faibles effectifs de la Société soumettent les résultats à une forte volatilité des écarts. Une lecture en glissant sur trois années permet de mieux prendre en compte l'impact du *turnover* des effectifs et lisser ces impacts.

	2018/2020	2017/2019	2016/2018	2015/2017
Écart de salaires cadres (Femmes *vs.* Hommes)	+ 2,28 %	+ 3,23 %	- 0,66 %	- 2,23 %

ÉGALITÉ DANS L'ENCADREMENT

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2019-2020
Femmes au Comité managérial	**8 50 %**	7 50 %	2 22 %	2 22 %	2 22 %	1 14 %	+ 14,3 %
Femmes au Conseil d'administration	**5 50 %**	6 55 %	6 55 %	6 50 %	5 42 %	4 36 %	- 16,7 %

Mercialys met en œuvre une politique ambitieuse en matière de mixité dans l'encadrement, portée par la volonté de la Direction générale. Au-delà de s'assurer de l'égalité dans la rémunération mentionnée ci-dessus, cette politique vise notamment à maintenir les meilleurs standards en termes de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. Ainsi, les femmes représentent 50 % des effectifs du Comité managérial et 50 % des membres du Conseil d'administration de la Société à fin 2020. Les présidences des trois Comités spécialisés assistant le Conseil d'administration (Comité de la stratégie et de la transformation, Comité d'audit, des risques et du développement durable et Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance) sont également assurées par des femmes. Pour en savoir plus, se référer au chapitre 4. § 4.1.1.2, p. 237.

Handicap

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

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

En 2020, Mercialys compte un salarié en situation de handicap au sein de ses effectifs. De plus, la Société contribue indirectement à l'emploi de personnes en situation de handicap en ayant recours aux entreprises du secteur protégé, pour des prestations de services sur ses centres (entretien des espaces verts et nettoyage du centre notamment).

TRAVAILLEURS HANDICAPÉS

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nombre de salariés en situation de handicap	**1**	1	0	0	0	0

En 2020, Mercialys a renouvelé ses deux partenariats associatifs en faveur de l'emploi pour les personnes en situation de handicap.

Le premier partenariat, signé avec l'association Arpejeh, concerne principalement les collégiens. Arpejeh a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l'emploi des jeunes en situation de handicap.

Le second partenariat a été signé avec l'association Tremplin, qui vise à impliquer les entreprises dans la préparation à l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap inscrites dans un parcours de formation. Elle s'adresse plus particulièrement aux lycéens, aux alternants et aux jeunes en recherche de leur premier emploi. Dans le cadre de ce partenariat, un alternant en situation de handicap a intégré les équipes de Mercialys en 2019 et 2020.

Âge

Enfin, la diversité se traduit également par un équilibre intergénérationnel. En 2020, la moyenne d'âge des collaborateurs de Mercialys était de 38 ans.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR ÂGE

	2020		2019		2018		2017		2016		2015		Évolution 2019-2020
Effectifs de moins de 30 ans	**42**	**33 %**	37	33 %	22	20 %	33	29 %	36	31 %	16	17 %	+ 13,5 %
Effectifs âgés de 30 à 50 ans inclus	**67**	**52 %**	54	49 %	68	63 %	63	56 %	65	57 %	68	72 %	+ 24,1 %
Effectifs de plus de 50 ans	**20**	**16 %**	20	18 %	18	17 %	17	15 %	14	12 %	11	12 %	-

2.11 Organisation et qualité de vie au travail

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

Dans ce but Mercialys a concrétisé avec ses partenaires sociaux en 2020 plusieurs accords :

- un accord sur le télétravail élargissant le nombre de jours où le télétravail est possible ;
- un accord sur l'aménagement du temps de travail en réduisant le nombre de jour de travail annuel pour ses cadres aux forfaits, permettant de répondre aux exigences de la Société tout en prenant en compte les aspirations des salariés ;
- un accord sur le compte épargne temps ;
- un accord sur le dialogue social, afin de maintenir un dialogue social de qualité en veillant à réaffirmer l'importance du rôle des représentants du personnel et de fixer les principes de base de la négociation collective ;
- un accord sur l'égalité entre les hommes et les femmes et la qualité de vie au travail, mettant l'accent sur les domaines suivants : les écarts de rémunération, le recrutement, l'accès à la formation, l'articulation vie privée et vie professionnelle, la sensibilisation et la lutte contre le sexisme.

Par ailleurs, les collaborateurs de la société sont couverts par les accords suivants :

- un accord sur le régime complémentaire frais de santé permettant de fixer les modalités relatives à la mutuelle ;
- un accord prévoyance permettant aux salariés de bénéficier de prestations complétant celles servies par les organismes de sécurité sociale ;
- un accord sur la mise en place d'un plan épargne entreprise fixant les règles d'attribution ainsi que le montant de l'abondement versé par Mercialys ;
- un accord portant sur la négociation annuelle obligatoire (NAO) 2020 couvrant les avantages sociaux, conditions de travail et la rémunération.

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

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

En 2020, comme durant les 5 dernières années Mercialys n'a enregistré aucun accident du travail mortel ni aucun accident de travail avec arrêt d'au moins un jour.

Compte tenu des déplacements réguliers des Directeurs de centres commerciaux notamment, une attention particulière est donnée à la sécurité routière. Un dispositif complet, incluant une plaquette d'information « le mémo de la route », un guide sur « les 10 gestes durables au volant » et la possibilité offerte de suivre des sessions de formations spécifiques, est en place pour sensibiliser les collaborateurs aux dangers de la route et leur rappeler les règles de bonne conduite.

SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	Évolution 2019-2020
Accidents mortels	**0**	0	0	0	0	0	-
Nombre d'accidents routiers	**0**	0	0	0	0	0	-
Nombre de maladies professionnelles	**0**	0	0	0	0	0	-
Nombre d'accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	**0**	0	0	0	0	0	-
Taux d'absentéisme	**3,5 %**	4,4 %	4,7 %	3,3 %	3,3 %	3,9 %	- 20,5 %

En matière de risques psychosociaux, plusieurs dispositifs ont été mis en place :

- les actions destinées à supprimer le risque comme la mise en place par les managers d'une démarche par l'écoute ;
- les actions destinées à réduire le risque comme la mise en place du télétravail pour les collaborateurs du siège et la mise en place d'une « Charte sur le droit à la déconnexion ». Cette dernière définit le droit à la déconnexion et décrit les bonnes pratiques en matière de prévention du risque de stress lié à l'utilisation excessive des outils numériques professionnels ;
- le système de lanceur d'alerte permettant de manière totalement anonyme de signaler un comportement inadapté à la déontologue *via* un circuit défini ;
- la mise à disposition d'un guide de sensibilisation générale à la prévention des risques professionnels.

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

De plus, dans le cadre de l'aménagement du nouveau siège social de Mercialys, tous les mobiliers et outils informatiques ont été renouvelés en 2019. Afin de favoriser le confort des salariés, ces derniers ont été invités à voter pour les fauteuils les plus ergonomiques, un échantillon ayant été mis à disposition dans les bureaux. Convaincue que la qualité du cadre de travail influe sur la performance des collaborateurs, Mercialys a en outre multiplié les espaces communs et les formats d'espaces de réunion, avec une architecture intérieure ouverte, inclusive et propice au partage.

Afin d'encourager la pratique du sport, Mercialys prend en charge annuellement depuis 2019 l'adhésion de tous les collaborateurs parisiens le souhaitant à un réseau de salle de sport.

Pour favoriser d'avantage l'équilibre vie privée/vie professionnelle de ses collaborateurs, Mercialys a mis en place le télétravail en 2017. Fin 2020 et hors période de confinement, 51 % des salariés éligibles, soit 38 collaborateurs, le pratiquent à raison d'un jour par semaine. En 2020, le contexte sanitaire a entraîné la généralisation du télétravail, en dehors des signatures de ces avenants.

En effet, ce dispositif et les outils de travail à distance mis en place à cet égard ont permis aux collaborateurs de traverser efficacement les périodes de confinement ayant impacté l'année 2020. À ce titre, plusieurs phases ont eu lieu au cours de l'année et selon les différentes communications du Gouvernement concernant les mesures à prendre dans le cadre de l'épidémie de Covid-19, à savoir :

- dès le 12 mars 2020 : la mise en place du télétravail généralisé pour l'ensemble des collaborateurs du siège et de Saint-Étienne ;
- dès le 2 juin 2020 : reprise en présentiel avec un élargissement du télétravail à 2 jours par semaine. Une attention particulière a été donnée quant aux mesures de prévention, à savoir l'utilisation régulière de gel hydroalcoolique, la fourniture de masques, la distanciation physique ainsi que le nombre maximum de personne pouvant effectuer des réunions dans une salle ;
- dès le 29 octobre 2020 : de nouveau la mise en place d'un télétravail obligatoire pour les populations siège.

Concernant les équipes Mercialys situées dans les centres commerciaux, les consignes de distanciations ainsi que les règles sanitaires sont les mêmes que celles appliquées au siège. Les réunions par visioconférence sont également privilégiées. Cependant et compte tenu de la particularité « terrain » de ces métiers, il a été demandé aux équipes de réduire leur temps de présence sur site en leur permettant une ouverture au télétravail afin de pouvoir effectuer toutes les tâches administratives. De plus, afin de réduire les risques de contaminations de la Covid-19, les déplacements sur les sites ont été optimisés afin d'éviter le plus possible les nuitées à l'hôtel.

Objectif n° 2 : développer l'engagement des collaborateurs

Mercialys réalise régulièrement une enquête d'engagement auprès de ses collaborateurs. Cette enquête évalue la satisfaction et l'engagement des collaborateurs au travers de plusieurs dimensions comme le management, la qualité des relations de travail, les relations entre collègues. De plus, cette année des questions supplémentaires ont été posées concernant la gestion de la pandémie de Covid-19 par l'entreprise. Plus de 83 % des collaborateurs ont estimé que la crise avait été bien gérée par l'entreprise.

En 2020 le taux de participation est de 81 %, en hausse par rapport à la précédente enquête.

ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

	2020	2018
Taux de participation à la dernière enquête d'engagement	**80,9 %**	76,2 %

La Société encourage ses collaborateurs à faire preuve de solidarité et à s'engager au profit d'œuvres caritatives, convaincue que cela peut contribuer de manière positive à leur engagement professionnel. Mercialys a maintenu ses deux partenariats associatifs au profit de l'insertion professionnelle des jeunes et de l'égalité des chances. Le premier avec l'institut Télémaque, œuvre pour l'égalité des chances dans l'éducation en accompagnant des jeunes de milieux modestes dès le collège. Le second, avec l'association article 1, propose aux jeunes étudiants un accompagnement pédagogique personnalisé par un tuteur professionnel en vue de les aider dans leur insertion et réussite professionnelle et notamment leur première recherche d'emploi.

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

Enfin, convaincue que créer un environnement favorable aux salariés-parents contribue à la fidélisation de ses collaborateurs, Mercialys a signé la « Charte de la parentalité en entreprise ». Cette année en raison de la pandémie de Covid-19 les évènements prévus tels que « La journée de parentalité en entreprise » mais également différentes manifestations de cohésion d'équipe n'ont pu se tenir afin de respecter le protocole sanitaire en entreprise.

Annexes

1 Informations et données complémentaires

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

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

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

La Société a mis volontairement en place des bonnes pratiques, bien qu'elle ne soit pas soumise aux réglementations suivantes :

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

  Mercialys présente et fait auditer de manière volontaire les informations requises par la DPEF au sein du présent chapitre 2 de son Document d'enregistrement universel. À noter qu'en raison de la nature de ses activités, Mercialys ne présente pas d'information relative à l'évasion fiscale. En effet, Mercialys opère exclusivement en France, où sont situés l'ensemble de ses collaborateurs. Elle est en outre soumise au régime fiscal spécifique aux SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées), l'exonérant d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité, sous conditions prédéterminées.

  Pour plus de facilité, se référer à la table de concordance figurant au chapitre 9, § 9.4.5, p. 463 ;

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

  Tous les actifs de Mercialys sont localisés en France, où l'environnement juridique est strict en ce qui concerne la lutte contre la corruption. Selon l'indice de perception de la corruption publié par Transparency International en 2020, la France se situe au 23e rang sur 180. Par ailleurs, Mercialys est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies, l'engageant à respecter et à faire respecter au sein de sa chaîne de valeur des principes universels, notamment en ce qui concerne la lutte contre la corruption. Le secteur de l'immobilier est considéré comme un secteur à risque face aux situations potentielles de corruption. Toutes les fonctions de l'entreprise peuvent être concernées par ce risque. Dès lors, la lutte contre la corruption constitue un axe majeur d'attention pour Mercialys, et s'articule autour des dimensions suivantes :

  - une mesure des risques spécifiques de corruption *via* une cartographie dédiée tenue par la Directrice de la conformité et de l'éthique (également Déontologue) et le Responsable du contrôle interne. Elle est élaborée au moyen d'échanges réguliers avec l'ensemble des services de Mercialys et ses principaux prestataires. L'analyse et la mise à jour régulière sont réalisées *via* le Comité de prévention des risques, présidé par le Directeur général de Mercialys, et reportant au Comité d'audit, des risques et du développement durable,
  - des procédures de contrôle et d'évaluation aux niveaux opérationnel et financier. Ces procédures intègrent notamment : 1/ la limitation des pouvoirs d'engagements au nom de la Société, 2/ le processus de validation par plusieurs Directions des dépenses et transactions avec les locataires, et 3/ la capacité, restreinte à quatre personnes au sein de la direction, de procéder à des paiements pour le compte de Mercialys,
  - l'existence d'un dispositif d'alerte interne, rappelé régulièrement à l'ensemble des collaborateurs et garantissant la confidentialité exigée par la loi (cf. p. 113),
  - une Charte éthique et code de bonne conduite, annexée au Règlement intérieur et expliquant les comportements à proscrire, notamment ceux liés à la corruption et au trafic d'influence. Remise à tous les nouveaux entrants, elle est régulièrement rediffusée et fait l'objet d'une formation dispensée annuellement (cf. p. 112 et suivantes),
  - une Charte de *lobbying* responsable, engageant la Société et les collaborateurs (ainsi que ses prestataires, le cas échéant) dans les échanges qui pourraient être menés avec les responsables publics (cf. p. 113) ;

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

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

  À ce titre, la Société est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies, l'engageant à respecter et à faire respecter au sein de sa chaîne de valeur 10 principes universels relatifs aux droits de l'Homme, à l'environnement, aux normes internationales du travail et à la lutte contre la corruption. Mercialys est également signataire de la Charte NEGO4GOOD, en faveur de négociations commerciales éthiques et responsables. Enfin, la Charte éthique et Code de bonne conduite de la Société aborde la thématique du devoir de vigilance qu'elle s'impose.

  Pour respecter ces engagements, Mercialys travaille à mettre en place une démarche de vigilance qui s'articule autour des dimensions suivantes :

  - la réalisation et le suivi d'une cartographie précise de la nature des dépenses de la Société afin d'identifier et évaluer les achats les plus significatifs au regard notamment de la responsabilité envers les droits humains, la santé et la sécurité, l'éthique et l'environnement (cf. p. 108 et suivantes). L'analyse et la mise à jour régulière sont réalisées par le département RSE, qui reporte notamment au Comité d'audit, des risques et du développement durable,

- l'adoption de mesures visant à prévenir et atténuer les risques identifiés, par exemple par l'insertion de clauses RSE dans les contrats de prestations et appels d'offres majeurs tels que la gestion immobilière et la réalisation de projets et de travaux au sein des centres (cf. p. 108 et suivantes), ou par la revue des contrats et procédures pour s'assurer de la conformité avec le RGPD (cf. p. 103),
- le suivi de ces mesures et la réalisation d'évaluations et d'audits spécifiques, comme les audits externes sur la sécurité de chaque centre, comprenant le suivi de la mise en place des éventuelles mesures correctives et pouvant aller jusqu'à la dénonciation du contrat en cas de non-respect de ces mesures (cf. p. 102 et suivantes), les évaluations environnementales préventives, au-delà des exigences réglementaires (cf. p. 103), ou les audits sur la qualité des principales prestations des centres (cf. p. 109 et suivantes),
- l'existence d'un dispositif d'alerte interne, rappelé régulièrement à l'ensemble des collaborateurs et garantissant l'anonymat (cf. p. 113) ;

- **Loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 « avenir professionnel » relative à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes**

  Mercialys, en tant qu'employeur responsable, cherche à favoriser la diversité à tous les niveaux de la Société, et à assurer une égalité professionnelle entre tous les collaborateurs quels que soient leur âge, sexe, origine sociale, culturelle, ethnique, raciale ou nationale, opinions religieuses ou politiques, activités syndicales, situation familiale, orientation sexuelle, état de santé ou handicap. Ces engagements sont repris dans sa Charte éthique et code de bonne conduite, remise à tous les collaborateurs de la Société, et disponible en français et en anglais sur son site Internet. Elle est par ailleurs signataire de la « Charte pour la diversité en entreprise ».

  Dans la continuité de cet engagement, Mercialys calcule et publie son index d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes de manière volontaire, comme indicateur multicritère de performance et comparable entre toutes les entreprises françaises. À cette fin, la méthodologie du ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion professionnelle a été appliquée (cf. p. 116).

1.2 Synthèse et indicateurs complémentaires

CHANTIERS DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Énergie et gaz à effet de serre	**Consommations d'énergie**	○		MWh	64 330	60 421	54 611	54 020	54 050	**46 695**
		□		MWh	46 002	43 883	44 021	43 293	40 691	**35 943**
	Consommations d'électricité	○	Elec-Abs	MWh	45 175	44 141	41 578	41 683	41 339	**36 395**
		□	Elec-LfL	MWh	34 882	34 359	33 647	33 162	31 525	**27 882**
	Consommations de gaz	○	Fuels-Abs	MWh	17 847	14 818	11 468	10 734	10 806	**8 676**
		□	Fuels-LfL	MWh	9 736	8 062	8 808	8 529	7 261	**6 436**
	Consommations de chaleur urbaine	○	DH&C-Abs	MWh	1 309	1 462	1 565	1 603	1 905	**1 625**
		□	DH&C-LfL	MWh	1 383	1 462	1 565	1 603	1 905	**1 625**
	Intensité énergétique surfacique	○	Energy-Int	kWh/m²	197,4	195,2	191,4	186,1	179,9	**163,8**
		□	Energy-Int	kWh/m²	186,6	182,9	181,8	179,2	168,0	**151,7**
	Intensité énergétique d'usage	○	Energy-Int	kWh/ visiteur	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	**0,4**
		□	Energy-Int	kWh/ visiteur	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	**0,4**
	Consommations d'énergie retraitées du climat	○		MWh	31 684	28 225	29 484	30 500	30 544	**28 040**
		□		MWh	27 329	24 560	25 047	25 015	23 587	**22 195**
	Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable			%			9,1	10,0	10,5	**13,4**
	Production photovoltaïque			MWh	44 334	47 829	51 736	50 539	50 097	**48 648**
	Part du patrimoine disposant d'une centrale photovoltaïque en valeur			%	30,1	38,1	38,8	38,0	37,4	**36,5**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 1	○	GHG-Dir-Abs	tCO_2eq	3 046	2 854	2 116	2 149	2 255	**1 945**
		□		tCO_2eq	1 959	1 558	1 455	1 434	1 300	**1 221**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en *location-based*	○	GHG-Indir-Abs	tCO_2eq	2 280	4 409	4 251	4 383	4 888	**4 377**
		□		tCO_2eq	2 029	1 838	1 730	1 771	1 752	**1 616**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en *market-based*	○	GHG-Indir-Abs	tCO_2eq			4 530	4 132	4 507	**4 145**
	Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *location-based*	○		tCO_2eq	5 326	7 263	6 367	6 532	7 143	**6 322**
		□		tCO_2eq	3 989	3 396	3 184	3 205	3 053	**2 837**
	Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *market-based*	○		tCO_2eq			6 646	6 281	6 762	**6 090**
	Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en *location-based*	○	GHG-Int	$kgCO_2eq/m^2$	24,5	27,8	25,1	22,7	22,7	**20,9**
		□	GHG-Int	$kgCO_2eq/m^2$	23,6	21,0	19,4	19,5	18,5	**17,8**
	Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en *market-based*	○	GHG-Int	$kgCO_2eq/m^2$			23,3	21,8	21,5	**20,1**
	Intensité carbone d'usage scopes 1 et 2 en *location-based*	○	GHG-Int	$kgCO_2eq$/ visiteur	52,1	56,0	54,7	47,6	49,5	**51,6**
		□	GHG-Int	$kgCO_2eq$/ visiteur	54,4	45,0	40,9	44,0	41,7	**47,9**
	Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des locataires			$kgCO_2eq/m^2$			51,5	53,2	71,6	**71,3**
	Émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements des collaborateurs			tCO_2eq			289,0	321,0	190,0	**92,6**
	Émissions de gaz à effet de serre liées à la gestion des déchets d'exploitation			tCO_2eq/ tonne			0,3	0,2	0,2	**0,2**
	Émissions de gaz à effet de serre liées à la production amont		GHG-Indir-Abs	tCO_2eq						**1 042**

○ *Courant* □ *Constant*

CHANTIERS DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Adaptabilité et résilience des actifs	**Part des centres certifiés *BREEAM In-Use* en valeur**		Cert-Tot	%	28,4	28,2	45,9	55,6	68,3	**77,4**
	Part des centres certifiés *BREEAM In-Use* en surface		Cert-Tot	%		18,2	42,6	49,2	61,1	**73,8**
	Nombre de centres certifiés *BREEAM In-Use*		Cert-Tot		5	5	22	23	26	**23**
	Part des centres certifiés *BREEAM New Construction* en valeur		Cert-Tot	%	0,0	0,0	7,5	7,7	7,4	**7,3**
	Nombre de centres certifiés *BREEAM New Construction*		Cert-Tot		0	0	1	1	1	**1**
Économie circulaire	**Quantité totale de déchets**	○	Waste-Abs	tonnes	5 870	6 695	6 743	7 772	8 519	**7 348**
		□	Waste-LfL	tonnes	4 572	4 895	4 852	5 404	5 365	**4 569**
	Quantité de DIB (déchets industriels banals)	○	Waste-Abs	tonnes	4 568	5 282	5 125	5 921	6 425	**5 517**
		□	Waste-LfL	tonnes	3 546	3 791	3 679	4 144	4 153	**3 559**
	Quantité de cartons	○	Waste-Abs	tonnes	1 261	1 372	1 520	1 718	1 883	**1 631**
		□	Waste-LfL	tonnes	1 006	1 081	1 139	1 205	1 185	**963**
	Quantité de plastiques	○	Waste-Abs	tonnes	19,3	23,2	32,7	37,1	25,6	**24,7**
		□	Waste-LfL	tonnes	19,3	23,2	28,1	32,1	15,9	**11,7**
	Quantité de biodéchets	○	Waste-Abs	tonnes	22,0	16,6	60,7	82,3	80,0	**91,3**
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	0,0	0,0	9,7	5,6	**23,9**
	Quantité de papier	○	Waste-Abs	tonnes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
	Quantité de bois	○	Waste-Abs	tonnes	0,0	0,0	5,0	5,1	14,2	**20,8**
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	0,0	5,0	5,1	3,6	**8,2**
	Quantité de verre	○	Waste-Abs	tonnes	0,0	0,0	0,0	8,0	2,5	**3,2**
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	0,0	0,0	8,0	2,5	**3,2**
	Quantité de ferraille	○	Waste-Abs	tonnes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,8**
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
	Quantité d'autres déchets	○	Waste-Abs	tonnes	0,0	0,0	0,0	0,0	89,4	**59,4**
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
	Taux de tri	○		%	22,2	21,1	24,0	23,8	24,6	**24,9**
		□		%	22,4	22,6	24,2	23,3	22,6	**22,1**
	Taux de valorisation	○		%	28,1	18,5	33,0	47,8	59,3	**50,7**
		□		%	24,1	14,2	23,6	40,6	49,3	**46,7**
	Part de déchets recyclés	○		%	18,3	7,0	21,3	14,7	11,6	**9,8**
		□		%	19,5	8,4	14,8	6,8	6,4	**7,4**
	Part de déchets compostés	○		%	0,0	1,7	1,0	0,1	0,3	**0,3**
		□		%	0,0	2,4	1,5	0,0	0,0	**0,0**
	Part de déchets incinérés avec valorisation énergétique	○		%	4,9	5,6	3,7	8,1	7,3	**5,3**
		□		%	0,0	1,4	0,9	7,9	7,8	**5,9**
	Part de déchets valorisés autrement	○		%	5,0	4,1	6,9	25,0	40,1	**35,3**
		□		%	4,6	2,0	6,4	25,9	35,2	**33,3**

○ *Courant* □ *Constant*

CHANTIERS DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Économie circulaire	Consommations totales d'eau	○	Water-Abs	m³	135 459	139 763	144 199	134 027	158 298	**147 213**
		□	Water-LfL	m³	104 228	100 280	100 640	96 300	98 704	**76 831**
	Intensité hydrique surfacique	○	Water-Int	m³/m²	1,1	1,1	1,2	0,9	1,1	**1,0**
		□	Water-Int	m³/m²	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	**0,9**
	Intensité hydrique d'usage	○	Water-Int	L/visiteur	1,2	1,3	1,3	1,0	1,2	**1,4**
		□	Water-Int	L/visiteur	1,3	1,2	1,3	1,2	1,3	**1,2**
	Consommation d'eau privative			m³						**133 008**
Biodiversité	Score moyen de la thématique *Land Use & Ecology* du *BREEAM In Use*			%			26,4	33,0	38,5	**71,3**
Accessibilité et connectivité	Nombre moyen de lignes de transport accessibles à un visiteur sur un centre					3	3	3	3	**3**
	Part des centres situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun			%	80,0	96,2	98,3	98,3	99,5	**100,0**
	Part des clients venant en voiture et moto sur les centres			%	85,5	85,5	75,1	63,6	83,8	**88,1**
	Part des clients venant en transport en commun sur les centres			%	7,4	7,4	13,0	20,1	8,3	**7,3**
	Part des clients venant en vélo sur les centres			%	0,8	0,8	2,7	1,1	0,9	**NA**
	Part des clients venant à pied sur les centres			%	6,3	6,3	9,2	15,2	6,9	**4,6**
	Part des centres équipés de places de covoiturage			%			60,8	61,3	67,5	**61,2**
	Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques			%			33,3	46,7	46,3	**47,1**
Bien-être, santé et sécurité des clients	Part des centres ayant fait l'objet d'un audit sécurité dans l'année		H&S-Asset	%				78,7	82,9	**85,6**
	Note moyenne à l'audit sécurité		H&S-Asset	%				87,9	86,7	**92,3**
	Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des visiteurs			%	63,0	65,3	86,3	93,3	93,6	**94,8**
	Note moyenne à l'enquête de satisfaction des visiteurs			/5				4,2	4,3	**4,3**
	Part des centres couverts par le programme de fidélité			%	9,4	61,5	71,6	71,0	84,3	**83,5**
	Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires			%		28,4	52,5	63,0	84,0	**90,9**
Vie citoyenne et développement économique local	Part des centres qui ont mené une action emploi dans l'année		Comty-Eng	%				31,4	28,2	**0,0**
	Nombre d'offres d'emploi proposées sur les centres Mercialys							1 524	1 929	**72**
	Nombre d'emplois hébergés par l'activité de Mercialys						20 607	20 617	19 756	**19 595**
	Part des centres qui ont accueilli une association dans l'année		Comty-Eng	%					93,9	**92,9**
	Part des centres ayant organisé au moins une animation RSE dans l'année		Comty-Eng	%					68,9	**40,0**
	Contribution au soutien associatif local		Comty-Eng	K€						**988,5**

○ *Courant* □ *Constant*

CHANTIERS DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	CODE EPRA	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Chaîne de valeur responsable	**Part des achats des centres couverts par des clauses RSE**		%				79,6	78,9	**85,5**
	Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE		%				22,7	21,4	**25,7**
	Part de baux signés dans l'année avec une annexe environnementale		%	61,0	70,0	100,0	100,0	94,4	**93,4**
	Part de baux avec annexe environnementale sur le patrimoine		%						**38,3**
	Part des centres ayant mis la RSE à l'ordre du jour d'une réunion avec les locataires		%				90,5	93,2	**79,3**
	Part des locataires dont les consommations d'énergie ont été récupérées		%			20,9	19,8	29,5	**37,0**
	Part des centres ayant fait l'objet d'une communication RSE client pendant l'année		%				95,9	96,0	**96,9**
	Nombre de saisine du déontologue dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte						0	0	**0**
	Part des salariés formés à l'éthique pendant l'année		%				84,5	82,9	**96,9**
	Part des collaborateurs avec un objectif RSE individuel		%					100,0	**100,0**
	Dépenses de *lobbying*		K€						**55,0**
Talents et diversité	**Effectif total**			95	115	113	108	111	**129**
	Effectif en CDI			91	95	97	97	93	**109**
	Effectif en CDD			4	20	16	11	18	**20**
	Nombre d'alternants				18	12	9	4	**9**
	Nombre de stagiaires			7	12	12	12	5	**4**
	Effectif intérimaire					7	13	9	**9**
	Effectif en temps complet			85	107	103	100	105	**123**
	Effectif en temps partiel			10	8	10	8	6	**6**
	Nombre total d'embauches	Emp-*Turnover*		29	43	35	19	30	**44**
	Nombre d'embauches en CDD	Emp-*Turnover*		3	20	13	8	14	**16**
	Nombre d'embauches en CDI	Emp-*Turnover*		26	23	22	11	16	**28**
	Nombre de licenciements pour motif économique	Emp-*Turnover*		0	0	0	0	0	**0**
	Nombre de licenciements pour autres motifs	Emp-*Turnover*		8	5	5	4	5	**4**
	Nombre total de départs	Emp-*Turnover*		15	21	36	25	21	**14**
	***Turnover* des CDI**	Emp-*Turnover*	%	17,0	14,4	14,2	10,2	22,1	**13,9**
	Augmentation annuelle moyenne des salaires		%	0,7	1,0	1,0	1,5	1,0	**1,0**
	Nombre d'actions gratuites distribuées			0	42 464	83 947	83 199	72 890	**188 433**
	Nombre total d'heures de formation	Emp-Training	heures	962	1 082	1 747	1 281	1 402	**741**
	Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	Emp-Training	heures/salarié	17,2	18,0	15,2	11,6	12,7	**5,4**
	Nombre de salariés en CDI formés	Emp-Training						96	**114**
	Part des salariés formés	Emp-Training	%	62	52	100	100	99	**100**
	Budget consacré à la formation	Emp-Training	€	107 200	81 402	198 000	295 120	127 767	**122 456**
	Nombre de salariés en situation de handicap	Diversity-Emp				0	0	1	**1**

CHANTIERS DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	CODE EPRA	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Talents et diversité	**Nombre total de femmes**	Diversity-Emp		47	61	63	57	61	**74**
	Nombre total d'hommes	Diversity-Emp		48	54	50	51	50	**55**
	Nombre total de femmes catégorie cadres	Diversity-Emp		31	35	37	34	33	**41**
	Nombre total de femmes catégorie employés	Diversity-Emp		4	13	13	9	12	**12**
	Nombre total de femmes catégorie agents de maîtrise	Diversity-Emp		12	13	13	14	16	**21**
	Nombre total d'hommes catégorie cadres	Diversity-Emp		46	45	48	49	45	**50**
	Nombre total d'hommes catégorie employés	Diversity-Emp		2	9	2	2	4	**2**
	Nombre total d'hommes catégorie agents de maîtrise	Diversity-Emp		0	0	0	0	1	**3**
	Nombre de femmes au Comité managérial	Diversity-Emp		1	2	2	2	7	**8**
	Nombre d'hommes au Comité managérial	Diversity-Emp		7	7	7	7	7	**8**
	Nombre de femmes au Conseil d'administration	Diversity-Emp		4	5	6	6	6	**5**
	Nombre d'hommes au Conseil d'administration	Diversity-Emp		7	7	6	5	5	**5**
	Nombre de femmes en CDI promues dans l'année	Diversity-Emp		3	1	1	0	1	**2**
	Nombre de femmes recrutées dans l'année	Diversity-Emp		13	24	21	10	22	**27**
	Nombre de femmes formées dans l'année	Diversity-Emp				83	61	66	**79**
	Âge moyen		Ans	39,0	37,0	37,1	38,7	37,3	**37,6**
	Nombre de salariés de moins de 30 ans	Diversity-Emp		16	36	33	22	37	**42**
	Nombre de salariés de 30 à 50 ans	Diversity-Emp		68	65	63	68	54	**67**
	Nombre de salariés de plus de 50 ans	Diversity-Emp		11	14	17	18	20	**20**
	Index égalité professionnelle entre les femmes et les hommes	Diversity-Pay	/100					92	**96**
	Écart de salaires cadres femme/ homme	Diversity-Pay	%	- 0,6	- 7,8	+ 1,7	+ 4,1	+ 3,9	**- 1,2**
Organisation et qualité de vie au travail	**Nombre d'accidents mortels**	H&S-Emp		0	0	0	0	0	**0**
	Nombre d'accidents routiers	H&S-Emp		0	0	0	0	0	**0**
	Nombre de maladies professionnelles	H&S-Emp		0	0	0	0	0	**0**
	Nombre d'accidents du travail	H&S-Emp		0	0	0	0	0	**0**
	Taux de fréquence des accidents du travail	H&S-Emp		0	0	0	0	0	**0**
	Taux de gravité des accidents du travail	H&S-Emp		0	0	0	0	0	**0**
	Nombre de salariés bénéficiant du télétravail					22	36	41	**38**
	Nombre de personnes éligibles au télétravail					58	58	55	**74**
	Taux d'absentéisme	H&S-Emp	%	3,9	3,3	3,3	4,7	4,4	**3,5**
	Taux de participation à la dernière enquête d'engagement		%			80,7	76,2	76,2	**80,9**
	Nombre de jours donnés aux aidants		jours	5	4	6	5	0	**7**
	Part des salariés couverts par une convention collective		%		100,0	100,0	100,0	100,0	**100,0**
	Nombre de réunions tenues avec les délégués du personnel			15	18	17	17	27	**33**
	Part des collaborateurs ayant eu un entretien annuel dans l'année	Emp-Dev	%						**100**

1.3 Tables de correspondance

Recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD)

Mercialys intègre dans sa stratégie d'entreprise la gestion des risques et opportunités liés au changement climatique. Afin d'être transparente, les communications de la Société sont alignées avec les recommandations de la TCFD. La table de correspondance ci-dessous permet d'identifier les chapitres du présent Document d'enregistrement universel liés à ces recommandations.

Recommandation de la TCFD		Correspondance Document d'enregistrement universel
Gouvernance	a) Supervision des risques et opportunités liés au changement climatique par le Conseil d'administration	chapitre 2, § 2.1, p. 84 à 86
	b) Rôle de la direction dans l'évaluation et la gestion des risques et opportunités liés au climat	chapitre 2, § 2.1, p. 84 à 86
Stratégie	a) Risques et opportunités liés au climat identifiés à court, moyen et long terme	chapitre 2, § 2.1, p. 88 chapitre 2, § 2.2, p. 92 chapitre 2, § 2.3, p. 95
	b) Impact des risques et opportunités relatifs au climat sur l'activité, la stratégie et les prévisions financières de la Société	chapitre 2, § 2.1, p. 88 chapitre 2, § 2.2, p. 92 chapitre 2, § 2.3, p. 95
	c) Résilience de la stratégie de la Société, tenant compte de différents scénarios climatiques, incluant un scénario 2 °C ou inférieur	chapitre 2, § 2.2, p. 92 chapitre 2, § 2.3, p. 95
Gestion des risques	a) Processus d'identification et d'évaluation des risques relatifs au climat	chapitre 2, § 2.1, p. 84 et 86 chapitre 5, § 5.2.1, p. 324 à 326
	b) Processus de gestion des risques climatiques	chapitre 2, § 2.1, p. 84 à 86 chapitre 2, § 2.2, p. 92 et 93 chapitre 2, § 2.3, p. 95 et 96 chapitre 5, § 5.1.1 et 5.1.2, p. 318 à 322
	c) Intégration des processus pour identifier, évaluer et gérer les risques climatiques dans la gestion globale des risques de la Société	chapitre 2, § 2.1, p. 84 à 86 chapitre 5, § 5.2.1, p. 324 à 326
Indicateurs et objectifs	a) Indicateurs utilisés pour évaluer que les risques et opportunités climatiques sont en ligne avec la stratégie et le processus de gestion des risques de la Société	chapitre 2, § 2.2, p. 94 chapitre 2, Annexe 1.2, p. 122 chapitre 4, § 4.2.2, p. 277 et 309
	b) Émissions de gaz à effet de serre des scopes 1, 2 et 3 si approprié et les risques associés	chapitre 2, § 2.2, p. 94 chapitre 2, Annexe 1.2, p. 122
	c) Objectifs pris par la Société pour gérer les risques et opportunités relatifs au climat et la performance vis-à-vis de ces objectifs	chapitre 2, § 2.2, p. 92

Indicateurs gouvernance de l'EPRA

Afin de se conformer aux bonnes pratiques de reporting de l'EPRA (sBPR), le tableau ci-dessous précise où trouver les informations relatives à la gouvernance dans le présent Document d'enregistrement universel.

Information	Code EPRA	Correspondance Document d'enregistrement universel
Composition du Conseil d'administration	Gov-Board	chapitre 4, § 4.1.1.2, p. 237 à 258
Procédure pour choisir et nommer les membres du Conseil d'administration	Gov-Select	chapitre 4, § 4.1.1, p. 236 et 241
Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Gov-Col	chapitre 4, § 4.1.7, p. 272

1.4 Indicateurs du siège

INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2015	2016	2017	2018	2019	2020	ÉVOLUTION 2019/2020
Consommation totale d'électricité	○	Elec-Abs	MWh	181	225	216	234	147	**17**	
	□	Elec-LfL	MWh	181	225	216	234	147	**17**	- 88,4 %
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	○	DH&C-Abs	MWh	137	156	156	197	184	**67**	
	□	DH&C-LfL	MWh	137	156	156	197	184	**67**	- 63,4 %
Consommation totale de carburant	○	Fuels-Abs	MWh	4,0	4,0	4,2	3,9	3,2	**0,0**	
	□	Fuels-LfL	MWh	4,0	4,0	4,2	3,9	3,2	**0,0**	- 100,0 %
Intensité énergétique du bâtiment		Energy-Int	kWh/m²	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	**Non applicable**	
Total des émissions directes de gaz à effet de serre		GHG-Dir-Abs	tCO_2	1,10	0,74	0,83	0,77	0,58	**0,00**	
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre		GHG-Indir-Abs	tCO_2	37,6	43,9	43,3	53,7	37,5	**11,8**	
Intensité carbone du bâtiment		GHG-Int	tCO_2eq/m^2	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	**Non applicable**	
Consommation totale d'eau	□	Water-Abs	m³	478	608	514	688	611	**517**	
	○	Water-LfL	m³	478	608	514	688	611	**517**	- 15,4 %
Intensité hydrique du bâtiment		Water-Int	m³/visiteur	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	**Non applicable**	
Production totale de déchets par type de traitement	○	Waste-Abs	tonnes	4,7	5,7	6,2	7,3	2,9	**0,6**	
			% recyclé	35 %	34 %	34 %	26 %	57 %	**100 %**	
			% enfoui	65 %	66 %	66 %	74 %	43 %	**0 %**	
	□	Waste-LfL	tonnes	4,7	5,7	6,2	7,3	2,9	**0,6**	- 78,5 %
			% recyclé	35 %	34 %	34 %	26 %	57 %	**100 %**	
			% enfoui	65 %	66 %	66 %	74 %	43 %	**0 %**	

○ *Courant* □ *Constant*

2 Note méthodologique

1. Périmètre

A. Périmètre RSE

Le périmètre RSE comprend les actifs présents dans le patrimoine au 31 décembre de l'année N, en excluant les actifs « Monoprix » et les lots isolés. Le périmètre RSE est donc uniquement constitué de centres commerciaux.

B. Périmètre courant

Le périmètre courant est composé des actifs du périmètre RSE, hormis les acquisitions de l'année, conformément aux recommandations du guide de reporting RSE du CNCC.

C. Périmètre constant

Le périmètre de reporting constant est composé des actifs du périmètre courant, hormis les actifs ayant fait l'objet de travaux représentant une création de surface GLA de plus de 20 %, conformément aux recommandations du guide de reporting RSE du CNCC.

Le périmètre constant est calculé par rapport à l'année 2015, année de référence de la stratégie RSE MERY'21.

2. Période de reporting

Les indicateurs environnementaux (consommations d'énergie, consommations d'eau, émissions de gaz à effet de serre, quantité de déchets, etc.) sont reportés sur 12 mois glissants, du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N. Les données renseignées comme « N » correspondent donc aux indicateurs environnementaux calculés du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre N inclus.

Les fréquentations utilisées pour le calcul des indicateurs d'usage sont reportées sur 12 mois glissants, du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N.

Les indicateurs sociaux et sociétaux sont reportés une base calendaire, du 1er janvier au 31 décembre de l'année N.

3. Taux de couverture

Pour chaque indicateur, le taux de couverture est renseigné en valeur vénale droits inclus.

La valeur vénale de chaque actif est issue des expertises réalisées pour le compte de Mercialys.

Pour les taux de couverture à périmètre constant, les valeurs vénales au 31 décembre de l'année N sont utilisées.

4. Indicateurs d'activité

A. Surfaces de parties communes

Sont considérées comme des parties communes : le mail et les parties accessibles au public chauffées, ventilées ou rafraîchies/refroidies (à l'exclusion des parties non accessibles au public).

B. Surfaces GLA

Les surfaces GLA (utilisées pour les taux de couverture en surface) sont celles publiées au chapitre 1, § 1.3.2.3, p. 77 et suivantes.

C. Fréquentations

Les données de fréquentation sont issues des dispositifs de comptage mis en place sur les centres et sont collectées quotidiennement.

Les centres pour lesquels des compteurs ont été installés (appareillage total ou modification d'un équipement existant) pendant la période de reporting ne sont pas inclus dans le périmètre des indicateurs d'usage. Ils sont pris en compte après une année pleine d'exploitation.

5. Indicateurs environnementaux

A. Certification environnementale

Un centre est considéré comme certifié sur la période si le certificat est émis avant le 31 décembre de l'année N.

B. Consommations d'énergie

Il s'agit des consommations d'énergie en kWh (énergie finale) payées par le gestionnaire immobilier et distribuées aux parties communes et aux parties privatives qui seraient éventuellement desservies par des installations communes pour le chauffage, la ventilation et/ou la climatisation (parties privatives raccordées).

C. Émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées conformément au GHG Protocol.

Émissions de gaz à effet de serre scope 1

Émissions liées aux consommations d'énergies brûlées sur site pour les parties communes et les parties privatives raccordées (gaz notamment) et aux fuites de fluides frigorigènes.

Le calcul des émissions de gaz à effet de serre générées par les fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation se fait suivant la formule suivante :

Émissions de gaz à effet de serre générées par le fluide ($kgCO_2e$) = quantité de fuite du fluide (kg) × PRG [(1)] du fluide ($kgCO_2e/kg$)

Émissions de gaz à effet de serre scope 2

Émissions liées aux consommations d'électricité et de chaleur urbaine utilisées pour les parties communes et les parties privatives raccordées.

Facteurs d'émission *location-based* et PRG

Les facteurs d'émission *location-based* utilisés sont ceux de la Base Carbone de l'ADEME, dans la dernière version disponible.

Les PRG sont également issus de la Base Carbone quand ils sont disponibles.

Facteur d'émission *market-based*

Les facteurs d'émission *market-based* sont directement récupérés auprès des différents fournisseurs d'énergie. En cas d'indisponibilité du facteur d'émission pour l'année N au moment de la publication du Document d'enregistrement universel, le facteur d'émission N-1 est pris en compte.

(1) Pouvoir de réchauffement global (PRG), indicateur qui vise à regrouper sous une seule valeur l'effet additionné de toutes les substances contribuant à l'accroissement de l'effet de serre.

De plus, pour les actifs pour lesquels l'information n'est pas transmise par le fournisseur d'énergie, le facteur résiduel calculé par l'AIB *(Association of Issuing Bodies)* est pris en compte. Enfin, pour les actifs corses et réunionnais, le facteur d'émission de la Base Carbone est utilisé.

D. Déchets

Il s'agit des déchets :

- produits par les enseignes ;
- déposés par les visiteurs dans les poubelles du centre.

Les sites pour lesquels la gestion des déchets est commune entre l'hypermarché et la galerie ne sont pas pris en compte dans le périmètre déchets.

Quantité

Les quantités de déchets sont renseignées par le prestataire qui collecte et assure le traitement des déchets sur une plateforme Internet. En cas d'enlèvement en volume, une estimation du tonnage collecté est effectuée sur la base d'un nombre de contenants enlevés et d'une masse volumique moyenne.

En cas d'enlèvement par la commune, une méthodologie d'estimation a été construite à partir d'un tonnage moyen au m^2.

Les quantités de déchets déclassées (déchets triés mais refusés en valorisation par le prestataire car insuffisamment triés) sont intégrées au tonnage de DIB.

Exutoire

Les exutoires sont renseignés par les prestataires déchets sur la base des codes de la nomenclature européenne. Un site n'est pas inclus dans le périmètre pour cet indicateur si la fin de vie de plus de 30 % du tonnage des déchets n'est pas connue.

E. Consommations d'eau

Il s'agit des consommations d'eau potable des parties communes uniquement, exprimées en m^3.

Sont notamment incluses dans cet indicateur :

- les consommations associées aux sanitaires du centre (sanitaires clients et sanitaires des bureaux de la direction du centre) ;
- les consommations liées au nettoyage du centre (mail, compacteurs, etc.) ;
- les consommations liées à l'arrosage des espaces verts ;
- les consommations d'eau des installations de climatisation (tours aéroréfrigérantes).

Ne sont pas incluses dans cet indicateur :

- les consommations purement privatives (consommations des boutiques) ;
- les consommations d'eau liées à la sécurité incendie (cuve *sprinkler,* etc.).

F. Indicateurs environnementaux du siège social

Les indicateurs environnementaux associés aux bureaux occupés par Mercialys sont ramenés à la surface occupée dans le bâtiment (tantièmes).

G. Accessibilité en transport en commun

L'accessibilité des centres est évaluée sur la base d'un recensement effectué auprès des directeurs de centre et mis à jour annuellement (arrêts à proximité du centre, ligne desservant le centre, fréquence de passage, etc.).

H. Les modes de venue des visiteurs

Les modes de venue visiteurs sont calculés sur la base de sondage des clients, par format papier ou digital (formulaire *wifi* ou jeu). Les centres pour lesquels le nombre de répondants est inférieur à 100 ne sont pas retenus pour le calcul de cet indicateur.

Les modes de venue sont pondérés par la fréquentation du centre.

6. Indicateurs sociaux

A. Formation

Tous les types de formation, en présentiel ou en *e-learning* sont pris en compte pour les indicateurs relatifs à la formation. Il n'y a pas de durée minimale introduite pour le calcul des heures de formation.

B. *Turnover*

Le *turnover* se calcule sur les effectifs en CDI en divisant le nombre total de départs en CDI par l'effectif moyen en CDI.

C. Absentéisme

Le taux d'absentéisme est calculé sur la base des heures de travail théoriques. Il prend en compte l'ensemble des heures d'absence, en dehors des heures pour congés maternité et paternité, des heures de formation et des jours de congés.

7. Indicateurs sociétaux

A. Baux verts

Le taux de couverture des annexes environnementales au bail est calculé en pourcentage de signatures de l'année en cours éligibles à l'annexe environnementale au bail. En sont exclus les baux dérogatoires inférieurs à 1 an, les avenants au bail et les cessions de fonds de commerce.

B. Emplois hébergés par les centres du patrimoine

Ces emplois comprennent :

- les emplois des boutiques des centres. Ces emplois ont été recensés précisément sur un échantillon de centres du patrimoine de Mercialys. À partir des surfaces correspondantes, des ratios d'emploi par m^2, spécifiques à chaque secteur d'activité ont été calculés. Ces ratios surfaciques ont permis d'extrapoler les emplois hébergés par les boutiques à l'ensemble des centres du patrimoine Mercialys ;
- les emplois indirects liés aux prestataires intervenant sur les centres du patrimoine de Mercialys. Les activités suivantes ont notamment été prises en compte : maintenance, nettoyage, assurances et sécurité et gardiennage.

C. Satisfaction des visiteurs

La satisfaction des visiteurs est calculée sur la base de la note de satisfaction globale, pondérée par la fréquentation du centre. La note est prise en compte pour l'ensemble des centres objets de la mesure, avec un nombre de répondants strictement supérieur à un.

Pour pouvoir intégrer le taux de couverture, un centre doit avoir fait l'objet d'une mesure sur les 24 derniers mois.

D. Satisfaction des locataires

La satisfaction des locataires est mesurée à l'aide de questionnaires papier.

Pour pouvoir intégrer le taux de couverture, un centre doit avoir fait l'objet d'une mesure sur les 24 derniers mois.

E. Achats responsables des centres

La part des achats comportant une clause RSE est calculée à partir des montants inscrits aux budgets de charges des centres, l'écart entre le montant budgété et réel étant non significatif.

Or, pour 2020 ce montant est anormalement élevé sur certains postes, et ne reflète pas les achats d'une année classique. En effet, les mesures sanitaires et de sécurité mises en place ont entraîné des dépenses exceptionnelles (renfort des prestations de sécurité ou nettoyage, achat de gel hydroalcoolique, etc.). Bien que ces achats aient suivi les mêmes processus d'achat et inclus les mêmes critères RSE, il a paru plus sincère pour Mercialys de se baser sur les dépenses réelles de l'année 2019 plutôt que le budget 2020, qui aurait surpondéré certaines catégories d'achat.

3 Avis de l'organisme tiers indépendant

Mercialys

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport du vérificateur indépendant sur la Déclaration consolidée de performance extra-financière

À la Direction générale,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant, membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre Société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), que l'entité a choisi d'établir et de présenter dans le Rapport de gestion par références aux dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Responsabilité de l'entité

Dans le cadre de cette démarche volontaire, il appartient à l'entité d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration (ou disponibles sur demande au siège de l'entité).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués en appliquant les dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 [(1)] :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce en matière sociale et environnementale ainsi que les informations prévues au 2e alinéa de l'article L. 22-10-36 en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés, et,
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (talents et diversité ainsi qu'organisation et qualité de vie au travail), nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités listées ci-après : la Galerie le Phare de l'Europe (Brest) et la Galerie Espace Monthieu (Saint-Étienne) ;

(1) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du Code de commerce ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices listées ci-dessus et couvrent entre 4 % et 8 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (4 % des consommations d'énergie, 6 % des surfaces de parties communes et 8 % de la valeur vénale) ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2020 et février 2021 sur une durée totale d'intervention de dix semaines.

Nous avons mené quatre entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment les Directions RSE, ressources humaines, property management et exploitation.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 10 mars 2021

Le vérificateur indépendant
EY & Associés

Jean-François Bélorgey
Associé



Éric Duvaud
Associé, Développement Durable



Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales

Informations quantitatives *(incluant les indicateurs clé de performance)*	Informations qualitatives *(actions ou résultats)*
Turnover des salariés en CDI Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé Part des salariés formés Nombre de salariés en situation de handicap Part des femmes au Comité managérial et au Conseil d'administration Index d'égalité professionnelle femmes – hommes Répartition des salariés par âge et par genre Taux de fréquence et taux de gravité des accidents du travail Taux d'absentéisme Ratio d'équité salariale	Le recrutement et l'intégration des talents Le développement des compétences des collaborateurs et l'accompagnement dans l'évolution de leur métier ou de leur fonction Le développement de l'engagement des collaborateurs Les actions en faveur de la mixité et de la diversité au sein des équipes Les mesures destinées à garantir la santé et la sécurité des collaborateurs

Informations environnementales

Informations quantitatives *(incluant les indicateurs clé de performance)*	Informations qualitatives *(actions ou résultats)*
Intensité énergétique surfacique Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable Émissions de gaz à effet de serre scope 1 et scope 2 en *location-based* et en *market-based* Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 Émissions de gaz à effet de serre scope 3 (liées à la gestion des déchets d'exploitation, aux consommations d'énergie des locataires et aux déplacements des collaborateurs) Part des centres certifiés *BREEAM In-Use* en valeur Part des centres certifiés *BREEAM New Construction* en valeur Quantité totale de déchets par type de déchets Taux de tri Taux de valorisation et répartition par type de valorisation (recyclage, réutilisation, compostage, valorisation énergétique, autre valorisation) Consommations d'eau des parties communes Consommations d'eau des locataires Part des preneurs dont les consommations d'énergie ont été récupérées	Les mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique La définition et le suivi d'une stratégie 2 °C Les mesures pour garantir l'adaptabilité des actifs La progression du déploiement des certifications des actifs certifiés *BREEAM In-Use* Les mesures en faveur de l'économie circulaire Les mesures pour la préservation de la biodiversité

Informations sociétales

Informations quantitatives *(incluant les indicateurs clés de performance)*	Informations qualitatives *(actions ou résultats)*
Part des centres ayant fait l'objet d'un audit sécurité Note moyenne à l'audit sécurité Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des visiteurs et note moyenne à l'enquête Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires Part des centres qui ont mené une action emploi Nombre d'offres d'emploi proposées sur les centres Mercialys Nombre d'emplois hébergés par les centres de Mercialys Part des centres qui ont accueilli une association Nombre d'associations accueillies Part de baux signés dans l'année couverts par une annexe environnementale Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE Part des achats des centres couverts par des clauses RSE Nombre de saisies du déontologue dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte Accidents du travail mortels sur les chantiers Part des centres situés à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun Répartition des modes de venue des visiteurs par type de transport Part des centres équipés de places de covoiturage Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques	Les dispositifs mis en œuvre pour favoriser les moyens de transports alternatifs à la voiture à essence individuelle La mise en œuvre d'initiatives en faveur de l'emploi local La mise à disposition d'espaces pour les associations dans les mails L'insertion de clause RSE dans les contrats d'achats et les dispositifs de sensibilisation des acteurs de chaîne de valeur Les actions en matière de sécurité, de qualité sanitaire et bien-être sur les centres



3 258 M€
Valeur du patrimoine droits inclus

18,42 €
ANR EPRA NDV/action

5,72 %
Taux de rendement moyen des expertises

3

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

3.1 Comptes consolidés 138

3.1.1 États financiers 138

3.1.2 Notes annexes 143

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 197

3.2 Comptes sociaux 201

3.2.1 États financiers 201

3.2.2 Notes annexes 204

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 227

3.2.4 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices 232

3.2.5 Information sur les délais de paiement de la société Mercialys SA 233

3.1 Comptes consolidés

3.1.1 États financiers

3.1.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	12/2020	12/2019
Revenus locatifs		**175 440**	**191 853**
Charges locatives et impôt foncier		(44 390)	(47 811)
Charges et impôt refacturés aux locataires		38 555	42 236
Charges nettes sur immeubles		(22 248)	(7 076)
Loyers nets	**6.1**	**147 357**	**179 202**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6.2	3 035	3 229
Autres produits	6.3	53	276
Autres charges	6.4	(6 150)	(7 283)
Charges de personnel	6.5	(13 121)	(12 413)
Dotations aux amortissements	6.6	(40 777)	(40 440)
Reprises/(Dotations) aux provisions		1 343	(1 252)
Autres produits opérationnels	6.7	242 125	102 496
Autres charges opérationnelles	6.7	(209 381)	(98 792)
Résultat opérationnel		**124 484**	**125 023**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		61	190
Coût de l'endettement financier brut		(21 891)	(22 180)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	**14.1.1**	**(21 830)**	**(21 990)**
Autres produits financiers	14.1.2	233	255
Autres charges financières	14.1.2	(3 024)	(3 111)
Résultat financier		**(24 621)**	**(24 846)**
Charge d'impôt	7.1	(2 019)	(3 270)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	(3 695)	2 289
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**94 148**	**99 196**
Dont participations ne donnant pas le contrôle		8 316	8 856
Dont part du Groupe		85 833	90 340
Résultat par action [1]	**20.3**		
Résultat net, part du Groupe *(en euro)*		0,94	0,98
Résultat net dilué, part du Groupe *(en euro)*		0,94	0,98

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraitée des actions propres.
Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2020 = 91 532 357 actions.
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2020 = 91 532 357 actions.

3.1.1.2 États du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	12/2020	12/2019
Résultat net de l'ensemble consolidé		94 148	99 196
Éléments recyclables ultérieurement en résultat		**(3 838)**	**(9 180)**
Couverture de flux de trésorerie	18	(4 177)	(9 518)
Effets d'impôts	7.2	339	338
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat		**(1 269)**	**(4 115)**
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	18	(1 249)	(3 326)
Écarts actuariels	22.1	(43)	(7)
Effets d'impôts	7.2	23	(783)
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts		**(5 106)**	**(13 296)**
RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**89 041**	**85 901**
Dont participations ne donnant pas le contrôle		8 316	8 856
Dont part du Groupe		**80 726**	**77 045**

3.1.1.3 État de la situation financière consolidée

Actifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2020	12/2019
Immobilisations incorporelles	8.1	4 052	3 588
Immobilisations corporelles	8.1	1 605	857
Immeubles de placement	8.1	2 050 907	2 222 452
Actifs au titre des droits d'utilisation	9	8 902	9 981
Participations dans les entreprises associées	3.5	38 918	36 355
Autres actifs non courants	10	73 865	51 867
Actifs d'impôts différés	7	1 728	1 200
Actifs non courants		**2 179 976**	**2 326 300**
Créances clients	12	38 217	20 532
Autres actifs courants	13	40 660	36 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	464 611	72 024
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	8.2	111	111
Actifs courants		**543 599**	**129 262**
TOTAL ACTIFS		**2 723 575**	**2 455 562**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2020	12/2019
Capital social	20	92 049	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		600 875	565 909
Capitaux propres part du Groupe	20	692 925	657 958
Intérêts ne donnant pas le contrôle	20.5	202 193	202 072
Capitaux propres		**895 118**	**860 030**
Provisions non courantes	22	1 207	1 128
Dettes financières non courantes	14	1 355 914	1 234 944
Dépôts et cautionnements		22 295	21 502
Passifs de location non courants	9	8 655	9 640
Autres dettes non courantes	17.2	15 311	12 939
Passifs non courants		**1 403 381**	**1 280 154**
Dettes fournisseurs	15	15 394	13 839
Dettes financières courantes	14	348 553	261 643
Passifs de location courants	9	985	959
Provisions courantes	22	9 942	10 920
Autres dettes courantes	16	50 193	27 542
Dettes d'impôt exigible courant	16	9	474
Passifs courants		**425 076**	**315 378**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**2 723 575**	**2 455 562**

3.1.1.4 État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2020	12/2019
Résultat net, part du Groupe		85 833	90 340
Participations ne donnant pas le contrôle		8 316	8 856
Résultat net de l'ensemble consolidé		**94 148**	**99 196**
Dotation aux amortissements [1] et aux provisions, nette des reprises	6.6	53 372	54 226
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		24	206
Autres charges/(Produits) calculés [2]		(2 419)	(2 133)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	3 695	(2 289)
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	3.5	6 234	2 449
Résultat sur cessions d'actifs		(47 542)	(17 443)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net		21 830	21 990
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	9	334	328
Charge d'impôt (y compris différé)	7	2 019	3 270
Capacité d'autofinancement (CAF)		**131 695**	**159 800**
Impôts perçus/(versés)		(3 298)	(2 572)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [3]		5 696	(1 688)
Variation des dépôts et cautionnements		792	(579)
Flux nets de trésorerie liés à l'activité		**134 885**	**154 960**
Décaissements liés aux acquisitions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.2/8.1.2.3	(61 593)	(26 412)
• d'actifs financiers non courants		(1 833)	(1)
Encaissements liés aux cessions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.3	188 386	96 285
• d'actifs financiers non courants		-	-
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	4.5	-	(1 625)
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle		-	-
Variation des prêts et avances consentis	4.5	1 799	10 839
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**126 757**	**79 086**
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	21	(43 957)	(56 863)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	21	-	(43 123)
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	20.5	(8 194)	(6 728)
Augmentation et diminution de capital		(1)	-
Autres opérations avec les actionnaires		-	-
Variations des actions propres		(1 825)	960
Augmentation des emprunts et dettes financières	4.1	1 097 167	1 499 700
Diminution des emprunts et dettes financières	4.1	(901 800)	(1 912 400)
Remboursement des passifs de loyers	9	(959)	(644)
Intérêts financiers perçus	4.4	23 447	33 349
Intérêts financiers versés	4.4	(32 933)	(53 332)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		**130 947**	**(539 080)**
VARIATION DE TRÉSORERIE		**392 588**	**(305 034)**
Trésorerie nette d'ouverture	14	72 012	377 046
Trésorerie nette de clôture	14	464 600	72 012
Dont :			
• Trésorerie et équivalents de trésorerie		464 611	72 024
• Concours bancaires		(11)	(12)

(1) Les dotations aux amortissements sont hors effet des dépréciations sur actifs circulants.
(2) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :

• *la désactualisation des baux à construction (note 10, p. 171)*	*(340)*	*(355)*
• *les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail*	*(2 472)*	*(2 899)*
• *l'étalement des frais financiers*	*434*	*921*
• *les intérêts sur prêts non cash*	*24*	*102*

(en milliers d'euros)	Notes	12/2020	12/2019
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :			
• *créances clients*		*(31 420)*	*1 623*
• *dettes fournisseurs*		*1 555*	*(929)*
• *autres créances et dettes*		*35 561*	*(2 382)*
Total besoin en fonds de roulement		*5 696*	*(1 688)*

3.1.1.5 État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital (1)	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Écarts actuariels	Var. actifs financiers par les autres éléments du résultat global	Capitaux propres Part du Groupe (2)	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
Au 31 décembre 2018	**92 049**	**482 834**	**(4 975)**	**111 484**	**(335)**	**(1 456)**	**679 601**	**199 944**	**879 545**
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	(9 180)	(37)	(4 079)	(13 296)	-	(13 296)
Résultat de l'exercice	-	-	-	90 340	-	-	90 340	8 856	99 196
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**81 160**	**(37)**	**(4 079)**	**77 044**	**8 856**	**85 900**
Opérations sur actions propres (note 20, p. 184)	-	-	1 374	(281)	-	-	1 093	-	1 093
Soldes des dividendes versés au titre de 2018	-	-	-	(56 863)	-	-	(56 863)	(1 417)	(58 280)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2019	-	-	-	(43 123)	-	-	(43 123)	(5 311)	(48 434)
Paiements en actions	-	-	-	206	-	-	206	-	206
Autres mouvements	-	-	-	12	-	(12)	-	-	-
Au 31 décembre 2019	**92 049**	**482 834**	**(3 601)**	**92 595**	**(371)**	**(5 546)**	**657 958**	**202 072**	**860 030**
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	(3 838)	(20)	(1 249)	(5 107)	-	(5 107)
Résultat de l'exercice	-	-	-	85 833	-	-	85 833	8 316	94 148
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**81 995**	**(20)**	**(1 249)**	**80 726**	**8 316**	**89 041**
Opérations sur actions propres (note 20, p. 184)	-	-	149	(1 974)	-	-	(1 825)	-	(1 825)
Soldes des dividendes versés au titre de 2019	-	-	-	(43 957)	-	-	(43 957)	(4 349)	(48 306)
Acompte sur dividendes versé au titre de 2020	-	-	-	-	-	-	-	(3 845)	(3 845)
Paiements en actions	-	-	-	24	-	-	24	-	24
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2020	**92 049**	**482 834**	**(3 452)**	**128 682**	**(391)**	**(6 795)**	**692 925**	**202 193**	**895 118**

(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.
(2) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.

3.1.2 Notes annexes

Note 1	Principes, règles et méthodes comptables	144
Note 2	Faits marquants de l'exercice	145
Note 3	Périmètre de consolidation	146
Note 4	Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie	151
Note 5	Information sectorielle	153
Note 6	Informations sur le résultat opérationnel	154
Note 7	Impôts	159
Note 8	Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	162
Note 9	Contrats de location	169
Note 10	Autres actifs non courants	171
Note 11	Dépréciation des actifs non courants	172
Note 12	Créances clients et comptes rattachés	173
Note 13	Autres actifs courants	173
Note 14	Structure financière	174
Note 15	Dettes fournisseurs	178
Note 16	Autres dettes courantes et dette d'impôt	179
Note 17	Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments	179
Note 18	Hiérarchie des justes valeurs	181
Note 19	Gestion des risques financiers	182
Note 20	Capitaux propres et résultat par action	184
Note 21	Dividendes	187
Note 22	Provisions	189
Note 23	Engagements hors bilan	190
Note 24	Transactions avec les parties liées	191
Note 25	Passifs éventuels	195
Note 26	Honoraires des Commissaires aux comptes	195
Note 27	Effectif	196
Note 28	Événements postérieurs à la clôture	196

Informations relatives au groupe Mercialys

Mercialys est une société anonyme de droit français, spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 16-18, rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris.

Les actions de Mercialys SA sont cotées sur l'Euronext Paris compartiment B.

La société et ses filiales sont ci-après dénommées « le Groupe » ou « le groupe Mercialys ».

Les états financiers consolidés annuels au 31 décembre 2020 reflètent la situation comptable de la société et de ses filiales et coentreprises ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées.

En date du 15 février 2021, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2020.

Note 1 Principes, règles et méthodes comptables

1.1 Référentiel

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration qui sont applicables au 31 décembre 2020.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr

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

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1er janvier 2020

L'Union Européenne a adopté les textes suivants qui sont d'application obligatoire par le Groupe pour son exercice ouvert le 1er janvier 2020 :

Les textes suivants n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe :

- amendements à IAS 1 et IAS 8 – Définition du caractère significatif ;
- amendements aux références du Cadre conceptuel pour les normes IFRS ;
- amendements à IFRS 3 – Définition d'une entreprise ;
- amendement à IFRS 16 – Allègement de loyers liés à la Covid-19 ;
- amendements IFRS 9 – IAS 39 – IFRS 7 – Réforme des taux d'intérêts de référence – Phase 1.

Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur

Textes adoptés par l'Union Européenne à la date de clôture mais non entrés en vigueur

L'IASB a publié les normes, amendements de normes et interprétations suivants, adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur au 1er janvier 2020 :

- amendements à IAS 1 – Classement des passifs en courant ou non courant ;
- amendements à IFRS 3 – Référence au cadre conceptuel ;
- amendements à IAS 16 – Immobilisations corporelles – produits antérieurs à l'utilisation prévue ;
- amendements à IAS 37 – Contrats déficitaires – coûts d'exécution d'un contrat ;
- améliorations annuelles des normes IFRS – Cycle 2018-2020 ;
- amendements IFRS 9 – IAS 39 – IFRS 7 – Réforme des taux d'intérêts de référence – Phase 2.

Ces textes ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

1.2 Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés

1.2.1 Bases d'évaluation

Les comptes consolidés ont été préparés selon le principe du coût historique à l'exception :

- des actifs et passifs réévalués à leur juste valeur dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, conformément aux principes énoncés par la norme IFRS 3 ;
- des instruments financiers dérivés et actifs financiers évalués à la juste valeur. La valeur comptable des actifs et passifs qui sont des éléments couverts par une couverture de juste valeur, et qui seraient par ailleurs évalués au coût, est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuables aux risques couverts.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Les montants indiqués dans les états financiers consolidés sont arrondis au millier le plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

1.2.2 Recours à des estimations et au jugement

La préparation des états financiers consolidés requiert, de la part de la direction, l'utilisation de jugements, d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'avoir une incidence sur les montants d'actifs, passifs, produits et charges figurant dans les comptes, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe. Les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations.

Le Groupe revoit régulièrement ses estimations et appréciations de manière à prendre en compte l'expérience passée et à intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques.

Les jugements significatifs exercés par la direction pour appliquer les méthodes comptables du Groupe et les principales sources d'incertitude relatives aux estimations

sont identiques à ceux décrits dans les derniers états financiers annuels.

Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont :

- les actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global dont la juste valeur a été déterminée sur la base de leur valeur liquidative ;
- la juste valeur des immeubles de placement dont les valorisations, déterminées par des évaluateurs indépendants, s'appuient sur des données non observables ;
- les dépréciations clients ;
- les modalités d'application de la norme IFRS 16 dont notamment la détermination des taux d'actualisation et de la durée de location à retenir pour l'évaluation du passif de loyer de contrats.

1.2.3 Changements de méthodes comptables

Néant

Note 2 Faits marquants de l'exercice

Impacts liés à la pandémie de Covid-19

Le début d'année 2020 a été marqué par un contexte de forte incertitude lié à la pandémie de Covid-19 en Europe et en France, ayant conduit au mois de mars le Gouvernement français à décréter la fermeture de tous les commerces « non-indispensables » à la vie de la Nation à compter du 15 mars et jusqu'au 11 mai 2020. L'arrêté gouvernemental a toutefois autorisé la poursuite de l'activité des commerces considérés essentiels, parmi lesquels figuraient des enseignes locataires de Mercialys représentant près de 40 % de sa base locative annualisée. Ainsi, l'ensemble des sites de Mercialys est resté ouvert durant la période de confinement de la population au niveau national, décrétée par le Gouvernement français du 16 mars au 11 mai 2020. Le 11 mai, à la suite de l'autorisation de réouverture des commerces et à la levée du confinement de la population, les centres commerciaux de Mercialys ont pu accueillir à nouveau du public sur la totalité de leur surface commerciale (hors espaces de loisirs et restauration sur place). Les restaurants ont pu rouvrir à partir du 2 juin 2020.

Cette réouverture intégrale des centres a été effectuée dans des conditions de santé et de sécurité optimales, avec notamment la mise en place d'un suivi de gestion des flux en temps réel, de sens de circulation, de distribution de gel hydroalcoolique, d'optimisation de la ventilation des centres, de procédures de désinfection renforcées, etc. La mise en œuvre de ces mesures a globalement compensé, en termes de coûts d'exploitation des sites, les économies notamment relatives aux consommations d'eau et d'énergies constatées pendant la période de fermeture partielle des mails. Outre les dispositifs de télétravail qui préexistaient à la crise sanitaire, des mesures organisationnelles et sanitaires ont également été déployées au siège de l'entreprise afin d'assurer la santé et sécurité des collaborateurs : mise à disposition de masques et de gel hydroalcoolique, mesures de distanciation, etc.

L'obligation de fermeture a pu peser sur la profitabilité des enseignes concernées. Dans ce contexte, une conciliation entre bailleurs et locataires a été jugée nécessaire par le Gouvernement français, qui a nommé une médiatrice en avril 2020. Cette médiation, achevée en mai 2020, a été signée par l'ensemble des fédérations de bailleurs, intégrant celles dont fait partie Mercialys, ainsi que par certaines fédérations de commerçants mais pas par les représentants des grandes enseignes.

Mercialys s'est inscrite dans les grands principes de cette médiation dans le cadre des discussions avec ses locataires. Des négociations ont été menées avec les enseignes sur cette base tout au long de l'année, engendrant la comptabilisation d'avoirs émis et à émettre dans les états financiers à fin décembre 2020.

En avril 2020, et en réponse à l'appel des pouvoirs publics dans le contexte de crise sanitaire, le Conseil d'administration de Mercialys a par ailleurs décidé de ramener sa proposition de distribution de dividende au titre de l'exercice 2019 de 1,15 euro à 0,95 euro par action. Ce montant correspond strictement aux obligations de distribution au titre du statut fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). L'Assemblée générale du 23 avril 2020 a voté en faveur de ce montant révisé.

Le 28 octobre 2020, le Président de la République a annoncé un nouveau confinement sur l'ensemble du territoire national à compter du 30 octobre 2020, entrainant une nouvelle fermeture des commerces dits « non-indispensables ». Le département de l'île de La Réunion n'a cependant pas été concerné par cette mesure. Près de 50 % des commerçants de la base locative annualisée de Mercialys ont ainsi pu rester ouverts durant cette seconde période de restriction d'activité. Les commerces considérés « non essentiels » ont pu ouvrir à nouveau à compter du 28 novembre 2020, à l'exception des activités de loisirs et de restauration. Mercialys a poursuivi ses actions de soutien à ses commerçants locataires, en proposant une gratuité partielle des loyers du 4e trimestre aux enseignes ayant subi les mesures de fermeture. À ce titre, la société pourra bénéficier du crédit d'impôt mis en place par le Gouvernement français, sous réserve de la transmission par les locataires concernés des informations requises.

Enfin, il est à noter que la crise sanitaire a engendré un contexte d'incertitude sur l'élaboration des expertises et ainsi l'établissement de la juste valeur des actifs immobiliers, tel que détaillé en note 8.1.3, p. 165

Opération de refinancement

En juillet 2020, Mercialys a réalisé une opération de refinancement. Celle-ci a porté sur une nouvelle émission obligataire de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans, portant un coupon de 4,625 %. Parallèlement, la Société a réalisé une offre de rachat partiel sur sa souche obligataire de maturité 2023 de 750 millions d'euros. Le montant nominal apporté à l'offre s'est élevé à 181,3 millions d'euros. Les obligations rachetées ont été annulées le 7 juillet 2020, le montant résiduel en circulation de la souche à échéance mars 2023 ressortant ainsi à 568,7 millions d'euros.

Opérations sur les actifs immobiliers

Le 21 décembre 2020, Mercialys a cédé à une société conseillée par PICTURE Asset Management le site Monoprix sis à Asnières-sur-Seine. La vente a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 30,8 millions d'euros, au-dessus de sa valeur d'expertise à fin juin 2020 et à un taux sensiblement inférieur au taux de rendement moyen d'expertise du patrimoine de 5,49 % à cette même date.

Le 23 décembre 2020, Mercialys a cédé à la SCI AMR 3 sites Monoprix situés à Chaville, Puteaux et Marcq-en-Barœul, ainsi que 2 hypermarchés localisés à Besançon et Gassin. L'ensemble

de ces cessions a été réalisé sur la base d'un prix net vendeur à 100 % des actifs de 198 millions d'euros, conforme à la valeur d'expertise à fin juin 2020. Parallèlement, Mercialys a acheté auprès de la SCI AMR les 60,1 % qu'elle ne détenait pas dans les centres commerciaux de Montauban et Valence 2. Elle a par ailleurs acquis, directement auprès d'Amundi Immobilier, le centre commercial de Dijon Chenôve, l'ensemble de ces trois actifs à 100 % présentant un coût d'acquisition de 44 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin juin 2020. Dans le cadre du financement de ces opérations, des prêts ainsi qu'une augmentation de capital non-proportionnelle de la SCI AMR ont été réalisés par ses associés représentant un décaissement de 35 millions d'euros pour Mercialys. Il en résulte une dilution de la participation de Mercialys au sein du véhicule de 39,9 % à 25,0 % (la SCI AMR demeure consolidée par Mercialys par la méthode de mise en équivalence). Prenant en compte les frais et taxes associés, le *cash-in* net total pour Mercialys lié à l'ensemble de ces opérations s'est ainsi établi à près de 120 millions d'euros.

Évolution de l'actionnariat

L'actionnariat de Mercialys a continué à évoluer en 2020 avec l'annonce par le groupe Casino de la cession définitive de 5 % complémentaires de sa participation au capital de la Société, *via* un avenant daté du 21 août 2020 au contrat d'*equity swap* conclu avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB) le 26 juillet 2018 (déclaration AMF n° 2020DD697899). Le groupe Casino avait précisé dans cette déclaration que le contrat se dénouerait exclusivement en monétaire jusqu'au 28 décembre 2020. Suite à cette opération, le concert des sociétés détenues par Jean-Charles Naouri détient 18 559 506 actions Mercialys, soit 20,16 % du capital et des droits de vote.

Crédit Agricole a pour sa part déclaré auprès de l'AMF, le 27 août 2020, un franchissement en hausse du seuil de 5 % du capital et des droits de vote de Mercialys (déclaration AMF n° 2020DD697900) pour en détenir 5,21 %. Le 8 octobre 2020, Crédit Agricole a ensuite déclaré un franchissement en baisse du seuil de 5 % du capital et des droits de vote de Mercialys (déclaration AMF n° 220C4161) pour n'en détenir plus que 0,76 %.

Note 3 Périmètre de consolidation

PRINCIPE COMPTABLE

Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister. Les filiales, quel que soit le pourcentage de détention, sont consolidées dans l'état de la situation financière du Groupe selon la méthode de l'intégration globale.

Partenariats

Le Groupe classe ses intérêts dans des partenariats, soit en tant qu'activité conjointe (si le Groupe a des droits sur les actifs et assume des obligations au titre des passifs, dans le cadre d'un partenariat), soit en tant que coentreprise (si le Groupe a uniquement des droits sur les actifs nets concernés par un partenariat). Lors de cette évaluation, le Groupe a pris en compte la structure du partenariat, la forme juridique du véhicule distinct, les stipulations contractuelles et, le cas échéant, d'autres faits et circonstances.

Le Groupe a analysé ses partenariats et a conclu à une qualification en coentreprise (précédemment entité contrôlée conjointement). Par conséquent, les participations sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. Les entreprises associées sont comptabilisées dans l'état de la situation financière consolidé selon la méthode de la mise en équivalence. Le goodwill lié à ces entités est inclus dans la valeur comptable de la participation.

Regroupement d'entreprises

En application d'IFRS 3 révisée, la contrepartie transférée (prix d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés en « Autres charges opérationnelles ».

Tout excédent de la contrepartie transférée, augmenté le cas échéant du montant des intérêts ne donnant pas le contrôle et de la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise, sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill. Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat.

À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un goodwill partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un goodwill complet. Dans le cas d'une option pour la méthode du goodwill complet, les intérêts ne donnant pas le contrôle sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un goodwill sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2010 étaient traités selon la méthode du goodwill partiel, seule méthode applicable avant IFRS 3 révisée.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »).

Les montants comptabilisés à la date d'acquisition peuvent donner lieu à ajustement, à condition que les éléments permettant d'ajuster ces montants correspondent à des informations nouvelles portées à la connaissance de l'acquéreur et trouvant leur origine dans des faits et circonstances antérieurement à la date d'acquisition. Au-delà de la période d'évaluation (d'une durée maximum de 12 mois après la date de prise de contrôle de l'entité acquise), le goodwill ne peut faire l'objet d'aucun ajustement ultérieur ; les acquisitions/cessions ultérieures d'intérêts ne donnant pas le contrôle sont comptabilisées comme des transactions avec des actionnaires, soit directement en capitaux propres.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans la contrepartie transférée à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quelle que soit leur probabilité de survenance. Durant la période d'évaluation, les ajustements ultérieurs trouvent leur contrepartie en goodwill lorsqu'ils se rapportent à des faits et circonstances existants lors de l'acquisition ; à défaut et au-delà, les ajustements de compléments de prix sont comptabilisés directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »), sauf si les compléments de prix avaient comme contrepartie un instrument de capitaux propres. Dans ce dernier cas, le complément de prix n'est pas réévalué ultérieurement.

Date de clôture

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

3.1 Opération de périmètre 2020

En novembre 2020 la société SARL La Diane a été dissoute. Cette dissolution a entraîné la transmission universelle de patrimoine à une nouvelle société créée à ce titre, la SAS Mercialys Participations. Cette opération n'a pas d'impact sur les comptes consolidés de Mercialys.

L'augmentation de capital de la SCI AMR a conduit à la dilution de Mercialys au sein d'AMR. Mercialys détient 25 % de la société AMR à fin décembre 2020 (note 2, p. 145).

3.2 Opération de périmètre 2019

Dans le cadre des nouvelles activités développées par le Groupe, deux nouvelles entités avaient été créées en 2019 : la SAS Ocitô la Galerie pour une plateforme de *Click & Collect* et la SAS Cap cowork Mercialys pour la création d'espaces de *coworking*.

En décembre 2019 la société Astuy avait créé avec la société Panhard Developpement la SAS Saint-Denis Genin.

3.3 Liste des sociétés consolidées

Au 31 décembre 2020, le groupe Mercialys comprend 28 sociétés consolidées :

	31 décembre 2020			31 décembre 2019		
Dénomination	**Méthode**	**% d'intérêt**	**% de contrôle**	**Méthode**	**% d'intérêt**	**% de contrôle**
Mercialys SA	**IG**	**Société mère**	**Société mère**	**IG**	**Société mère**	**Société mère**
Mercialys Gestion SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Kerbernard	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Point Confort SA	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Corin Asset Management SAS	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
SARL La Diane (1)	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
Société du Centre Commercial de Narbonne SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
FISO SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS des Salins	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Timur	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Géante Periaz	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Dentelle	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI AMR	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE	39,90 %	39,90 %
SNC Aix 2	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC Fenouillet Participation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Fenouillet Immobilier	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Hyperthetis Participations	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Immosiris	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Epicanthe	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SARL Toutoune	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Mercialys Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Rennes-Anglet	MEE	30,00 %	30,00 %	MEE	30,00 %	30,00 %
SAS Astuy	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Sacré-Cœur	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Ocitô la Galerie	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Cap Cowork Mercialys	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Saint-Denis Genin	MEE	30,00 %	30,00 %	MEE	30,00 %	30,00 %
SAS Mercialys Participations (1)	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-

(1) La SARL La Diane a été dissoute au 1er novembre 2020 et a fusionné au sein de la SAS Mercialys Participations (note 3.1, p. 147).
IG : Intégration globale.
MEE : Mise en équivalence.

3.4 Évaluation du contrôle

Aucun évènement survenu en 2020 n'a remis en cause les évaluations du contrôle des entités du périmètre de consolidation.

Analyse du contrôle pour les entités non détenues à 100 % par le groupe Mercialys :

SAS Corin Asset Management

Le Groupe détient conjointement 40 % des titres de la société Corin Asset Management. Étant donné les accords avec le partenaire, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une coentreprise (*joint-venture*). La société Corin Asset Management est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 149).

SCI AMR

Suite à l'augmentation de capital non-proportionnelle de la SCI AMR réalisée par ses associés en décembre 2020 (note 2, p. 145), la SCI AMR est désormais détenue à 75 % par Amundi et 25 % par Mercialys SA. La gouvernance de la SCI est régie par les statuts et un pacte d'associés en date du 23 décembre 2020. L'essentiel des décisions conférant à leurs détenteurs un droit participatif est prise à la majorité simple. Les autres décisions nécessitant l'approbation de Mercialys sont des décisions non stratégiques et confèrent aux associés un droit protectif.

Le Groupe n'a qu'une influence notable sur la SCI AMR. Par conséquent, la société est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 149).

SNC Aix 2

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SNC Aix 2. Un pacte d'associés formalise le partage du contrôle de l'activité et définit les pouvoirs du Comité de suivi composé des deux dirigeants. Chaque membre du Comité de suivi dispose d'une voix. Le Comité de suivi ne délibère valablement que si la totalité des membres sont présents. Les décisions du Comité sont adoptées à l'unanimité des voix.

Par conséquent, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une coentreprise (*joint-venture*). La SNC Aix 2 est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 149).

OPCI UIR II

Depuis juillet 2011, Mercialys détient 19,99 % de l'OPCI UIR II établie avec UI, détenteur de 80,01 %.

En septembre 2020, une augmentation de capital de l'OPCI UIR II a été réalisée par ses associés sans remise en cause des taux de détention.

Les règles de gouvernance sont les suivantes :

- le Conseil d'administration prend l'ensemble des décisions (stratégiques, financières et opérationnelles) ;
- le management est assuré par UI et Mercialys ne peut le dénoncer ;
- les distributions de dividendes sont à la main d'UI ;
- toutes les décisions du Conseil d'administration se prennent à la majorité des présents (UI est représentée par quatre membres sur cinq) ;
- aucun droit spécifique n'a été accordé à Mercialys ;
- Mercialys peut décider de sortir de l'OPCI car elle bénéficie d'une option de vente vis-à-vis d'UI.

Ces règles de gouvernance ne peuvent présumer d'une influence notable de Mercialys dans l'OPCI. L'OPCI UIR II est par conséquent classé en Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (note 10, p. 171).

SAS Hyperthetis Participations (note 20.5, p. 186)

Le 1er juin 2015, Mercialys a constitué la société par actions simplifiée Hyperthetis Participations au capital de 10 euros. Le 17 juin 2015, Mercialys a apporté à Hyperthetis Participations six actifs immobiliers. Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2, détenue majoritairement par BNP Paribas, 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations.

Mercialys possède depuis fin juin 2015, 51 % de la SAS Hyperthetis Participations. Au regard de la norme IFRS 10, l'analyse a mené à conclure que Mercialys exerce un contrôle exclusif sur l'ensemble.

Mercialys a le pouvoir d'influencer les rendements de la SAS Hyperthetis Participations à travers le pacte d'actionnaires mis en place.

Par conséquent, la SAS Hyperthetis Participations est comptabilisée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés du Groupe.

SAS Immosiris (note 20.5, p. 186)

Le 22 octobre 2015, Mercialys a constitué la société par actions simplifiée Immosiris au capital de 100 euros.

Le 2 novembre 2015, Mercialys a apporté à Immosiris un actif immobilier. Le 10 novembre 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI REAF, détenue majoritairement par BNP Paribas, 29,7 % des titres de la société Immosiris. Le 10 novembre 2015, Mercialys a été diluée par la société OPCI REAF à hauteur de 51 %.

Mercialys possède, depuis novembre 2015, 51 % de la SAS Immosiris. Au regard de la norme IFRS 10, l'analyse a mené à conclure que les règles de gouvernance mises en place ne définissent pas un co-contrôle mais encadrent le contrôle exclusif de Mercialys sur l'ensemble, accompagnée de droits protecteurs pour les minoritaires compte tenu du caractère particulier de l'activité dont une partie des revenus est obtenue d'une partie liée. En effet, les critères définissant la notion de contrôle selon la norme IFRS 10 sont respectés :

- Mercialys a le pouvoir sur les décisions collectives et par conséquent contrôle les activités opérationnelles et stratégiques de la SAS Immosiris qui comprennent principalement la gestion des loyers et des investissements ;
- les droits accordés aux participations ne donnant pas le contrôle par Mercialys sont « protectifs ».

Par conséquent, la SAS Immosiris est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés du Groupe.

SCI Rennes-Anglet

La SCI Rennes-Anglet est détenue à 70 % par le groupe Casino et à 30 % par Mercialys SA. Les décisions opérationnelles et stratégiques de cette société sont prises par le gérant : groupe Casino. Mercialys siège au Comité stratégique de la SCI Rennes-Anglet et a des droits de véto sur certaines décisions. Ces droits de véto sont considérés comme protectifs et montrent que Mercialys exerce une influence notable sur la société. La SCI Rennes-Anglet est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 149).

SAS Saint-Denis Genin

La SAS Saint-Denis Genin est détenue à 70 % par la SAS Panhard Developpement et à 30 % par la SAS Astuy. Les décisions ordinaires sont prises à la majorité simple des voix dont disposent les associés. Les décisions extraordinaires, toutes comme celles prises en application de l'article L. 227-19 du Code de commerce, sont adoptées à l'unanimité des associés. Le Groupe n'a qu'une influence notable sur la SAS Saint-Denis Genin. Par conséquent, la société est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

3.5 Participations dans les entreprises associées et les coentreprises

3.5.1 Entreprises associées significatives

Le tableau ci-dessous présente les comptes résumés à 100 % des trois principales entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Ces informations sont établies en conformité avec les normes IFRS, retraitées le cas échéant des ajustements effectués par le Groupe tels que des ajustements de réévaluation de juste valeur à la date de prise ou perte de contrôle, des ajustements d'homogénéisation de principes comptables avec ceux du Groupe et des éliminations d'opérations d'acquisitions ou de cessions intragroupes à hauteur du pourcentage de détention dans les entités associées :

	2020			2019		
(en milliers d'euros)	SCI AMR	SNC Aix 2	SCI Rennes-Anglet	SCI AMR	SNC Aix 2	SCI Rennes-Anglet
% d'intérêts	25 %	50 %	30 %	39,9 %	50 %	30 %
Loyers nets	4 810	1 888	501	7 614	2 244	1 514
Résultat opérationnel	(8 731)	980	192	5 345	1 244	1 072
Résultat financier	(1 361)	(342)	(0)	(1 329)	(353)	(105)
Impôt	(44)	(4)	8	(54)	(9)	(13)
Résultat net	**(10 136)**	**634**	**200**	**3 962**	**882**	**953**
Immeubles de placement	262 140	28 899	5 260	126 919	29 646	5 537
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	-	-	-	-	-	-
Actifs non courants	**262 140**	**28 899**	**5 260**	**126 919**	**29 646**	**5 537**
Créances clients	2 321	813	332	1 968	460	478
Autres actifs courants	7 446	47	163	7 510	81	141
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 017	7 207	809	4 893	6 181	15 406
Actifs courants	**15 784**	**8 067**	**1 305**	**14 371**	**6 723**	**16 025**
TOTAL ACTIFS	**277 924**	**36 966**	**6 564**	**141 290**	**36 370**	**21 561**
Capitaux propres	**119 115**	**14 523**	**6 069**	**56 604**	**14 847**	**20 869**
Dettes financières non courantes	149 118	18 239	-	75 000	18 376	-
Autres passifs non courants	-	618	100	-	528	98
Passifs non courants	**149 118**	**18 856**	**100**	**75 000**	**18 904**	**98**
Dettes fournisseurs	6 991	12	237	7 337	24	237
Dettes financières courantes	1	189	1	-	204	-
Autres passifs courants	2 702	3 385	157	2 349	2 391	358
Passifs courants	**9 694**	**3 587**	**395**	**9 686**	**2 619**	**595**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**277 924**	**36 966**	**6 564**	**141 290**	**36 370**	**21 561**

3.5.2 Variation des participations dans les entreprises associées et coentreprises

Le tableau ci-dessous présente les informations agrégées des entreprises associées et coentreprises individuellement non significatives, pour la quote-part détenue par le Groupe.

(en milliers d'euros)	Ouverture	Quote-part de résultat de l'exercice	Distribution	Autres	Clôture
Entreprises associées et coentreprises					
SAS Corin Asset Management	104	(19)	-	-	85
SCI AMR	23 190	1 581	(2 173) [1]	(13)	22 585
SNC Aix 2	7 477	441	(377)	(117)	7 424
SCI Rennes-Anglet	4 389	286	-	1 585 [2]	6 260
SAS Saint-Denis Genin	-	-	-	-	-
EXERCICE 2019	**35 160**	**2 289**	**(2 550)**	**1 455**	**36 355**
Entreprises associées et coentreprises					
SAS Corin Asset Management	85	(28)	-	-	57
SCI AMR	22 585	(4 044)	(1 050) [1]	12 287 [3]	29 779
SNC Aix 2	7 424	317	(433)	(46)	7 262
SCI Rennes-Anglet	6 260	60	(4 500)	-	1 820
SAS Saint-Denis Genin	-	-	-	-	-
EXERCICE 2020	**36 355**	**(3 695)**	**(5 982)**	**12 241**	**38 918**

(1) Dont 399 milliers d'euros de dividendes non encaissés au 31 décembre 2020 et 651 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

(2) Dont 1 625 milliers d'euros de remontée de pertes de la SCI Rennes-Anglet au 31 décembre 2019.

(3) La variation de 12,3 millions d'euros est principalement composée de l'augmentation de capital pour 16,8 millions d'euros, de l'incidence de la variation du taux de détention de la SCI AMR pour (5,5) millions d'euros et de la neutralisation des plus-values dégagées lors des cessions d'actifs immobiliers de Mercialys à AMR à hauteur de la quote-part détenue dans cette entité soit 1 million d'euros.

Note 4 Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie

PRINCIPE COMPTABLE

Le tableau de trésorerie est établi selon la méthode indirecte à partir du résultat avant impôt de l'ensemble consolidé et est ventilé selon trois catégories :

- les flux de trésorerie liés à l'activité : y compris impôt, dividendes reçus des entreprises associées et coentreprise ;
- les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : notamment prises de contrôle, perte de contrôle y compris frais de transactions, acquisitions et cessions de titres de participation non consolidés et d'entreprises associées et coentreprises ainsi que les acquisitions et cessions d'immobilisations ;
- les flux de trésorerie liés aux opérations de financement : notamment émissions et remboursement d'emprunts, émissions d'instruments de capitaux propres, transactions entre les actionnaires, intérêts nets (flux *cash* liés aux coûts de l'endettement), transactions relatives aux actions propres et dividendes versés.

4.1 Réconciliation entre la variation de trésorerie et la variation de dette financière nette

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Variation de trésorerie	392 588	(305 034)
Augmentation emprunts et dettes financières [1]	(1 103 000)	(1 499 700)
Diminution emprunts et dettes financières [1]	901 800	1 912 400
Frais d'émissions et primes de remboursement d'emprunt [2]	(6 015)	10 357
Juste valeur de la dette	(1 013)	(13 018)
VARIATION DE DETTE FINANCIÈRE NETTE	**184 360**	**105 005**

(1) En 2020 les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent aux souscriptions et remboursements des billets de trésorerie soit (82,5) millions d'euros, ainsi qu'à la mise en place du nouvel emprunt obligataire pour 300 millions d'euros (294 millions d'euros nets de frais et prime d'émission sur la ligne du tableau de flux de trésorerie) et à l'offre de rachat partiel sur la souche obligataire de 750 millions d'euros à maturité 2023 pour (181,3) millions d'euros (note 14.2.6, p. 177).

En 2019, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondaient aux souscriptions et remboursements des billets de trésorerie soit (67) milliers d'euros ainsi qu'au remboursement de l'emprunt obligataire pour 479,7 millions d'euros. (note 14.2.6, p. 177).

(2) Les frais et la prime d'émission relatifs à la mise en place du nouvel emprunt obligataire s'élèvent respectivement à 1 474 et 4 359 milliers d'euros en 2020. Ce nouvel emprunt obligataire a entrainé la hausse des intérêts courus sur emprunts alors qu'en 2019 ces derniers étaient en baisse du fait du remboursement d'un autre emprunt obligataire.

4.2 Réconciliation des acquisitions d'immobilisations

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations incorporelles	(1 899)	(1 998)
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations corporelles	(858)	(904)
Augmentation et autres acquisitions d'immeubles de placement [1]	(56 748)	(21 695)
Variation des dettes sur immobilisations	(2 088)	(1 814)
FLUX DE DÉCAISSEMENTS LIÉS AUX ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	**(61 593)**	**(26 412)**

(1) En 2020, les décaissements liés aux acquisitions correspondent essentiellement au rachat des centres commerciaux de Montauban et Valence 2 auprès de la SCI AMR pour 19 millions d'euros et à l'acquisition du centre commercial de Dijon Chenôve auprès d'Amundi Immobilier pour 24 millions d'euros (note 2, p. 145). Ces montants sont présentés en valeurs brutes hors effet de l'échange entre Mercialys et la SCI AMR sur les actifs immobiliers de Gassin (cession), Montauban et Valence 2 (acquisitions) qui ont donné lieu au versement d'une soulte en faveur de Mercialys pour 37 millions d'euros.

4.3 Réconciliation des cessions d'immobilisations

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Sorties de l'exercice d'immobilisations corporelles [1]	176 653	5 088
Sorties des actifs classés en IFRS 5 (note 8.2, p. 168)	-	74 407
Investissements dans les entreprises associées et coentreprises et variation des prêts et avances consenties [2]	(35 349)	-
Résultat sur cessions d'actifs [1]	47 542	17 443
Variation des créances sur immobilisations	(461)	(654)
FLUX D'ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	**188 386**	**96 285**

(1) En 2020, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés :

a. de la cession du site d'Asnières pour un prix net vendeur de 30,8 millions d'euros (note 2, p. 145) ;

b. des cessions des sites de Marcq-en-Barœul pour 45,9 millions d'euros hors droits, de Puteaux pour 33,0 millions d'euros hors droits, de Chaville pour 27,9 millions d'euros hors droits et des hypermarchés Gassin et Besançon pour respectivement 52,5 et 38,6 millions d'euros hors droits, soit un prix net vendeur total de 198 millions d'euros (note 2, p. 145) ;

c. d'autres coûts rattachés à ces cessions pour (3,9) millions d'euros.

Ces montants sont présentés en valeurs brutes hors effet de l'échange entre Mercialys et la SCI AMR sur les actifs immobiliers de Gassin (cession), Montauban et Valence 2 (acquisitions) qui ont donné lieu au versement d'une soulte en faveur de Mercialys pour 37 millions d'euros.

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

(2) Le montant total décaissé sur l'exercice 2020 au titre de l'augmentation de capital de la SCI AMR (16,8) millions d'euros et de l'octroi d'un prêt à la SCI AMR pour (18,6) millions d'euros apparait sur le tableau de flux de trésorerie en « encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement » afin d'intégrer sur la même ligne du tableau de flux de trésorerie la globalité des incidences de l'opération de cession d'actifs à AMR.

4.4 Réconciliation des intérêts financiers nets versés

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Coût de l'endettement financier net présenté au compte de résultat	**(21 830)**	**(21 990)**
Neutralisation des amortissements de frais et primes d'émission/remboursement	7 749	4 792
Variation des intérêts courus et des dérivés de couverture de juste valeur des dettes financières	4 930	(2 456)
Intérêts financiers versés sur passifs de loyers	(334)	(328)
Intérêts financiers nets	**(9 485)**	**(19 983)**
Dont perçus	23 447	33 349
Dont versés	(32 933)	(53 332)

4.5 Autres informations relatives au tableau des flux de trésorerie

Investissements dans les entreprises associées et coentreprises

Le montant total décaissé sur l'exercice 2019 relatif aux investissements dans des entreprises associées et coentreprises était lié au fait que l'Assemblée générale de la SCI Rennes-Anglet avait décidé à l'unanimité le 28 juin 2019 d'affecter la répartition des pertes entre les associés à proportion de leur quote-part dans le capital soit 1 625 milliers d'euros pour Mercialys.

Variation des prêts et avances consentis

En septembre 2020, l'OPCI UIR II a remboursé par anticipation le prêt de 1,8 million d'euros qui lui avait été octroyé par Mercialys SA en 2011.

En 2018, Mercialys avait octroyé un prêt complémentaire à la SCI Rennes-Anglet pour 7,8 millions d'euros. Le prêt avait été intégralement remboursé en 2019 par la SCI Rennes-Anglet pour 10,8 millions d'euros. Ce remboursement apparait en 2019 sur le tableau de flux de trésorerie en « variations des prêts et avances consentis ».

Note 5 Information sectorielle

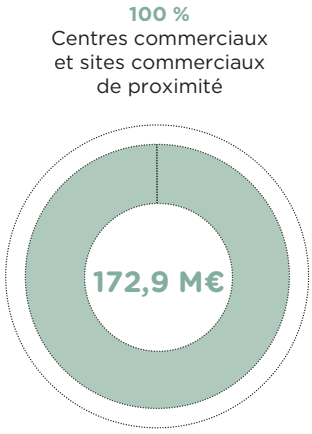
PRINCIPE COMPTABLE

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (le Directeur général) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance du Groupe.

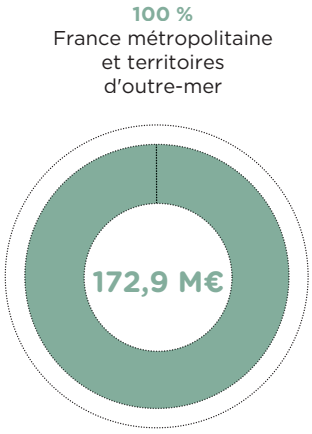
La Direction générale du Groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

À ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le Groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le Groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être présentés.

RÉPARTITION DES LOYERS PAR ACTIVITÉ



RÉPARTITION DES LOYERS PAR GÉOGRAPHIE



Note 6 Informations sur le résultat opérationnel

6.1 Loyers nets

PRINCIPE COMPTABLE

Revenus locatifs

La location des biens immobiliers par le Groupe à ses locataires génère des revenus locatifs ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique.

Les paliers, franchises de loyers et autres avantages accordés aux locataires sont comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail, s'ils sont analysés comme des compléments de loyers et sont étalés sur la première période ferme du bail, soit en général trois ans.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturées aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par le Groupe comme « Autres charges » et « Charges de personnel ».

Les textes régissant les baux commerciaux disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le preneur dispose d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « fermes » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par Mercialys.

Les charges locatives refacturées sont comptabilisées comme un revenu de la période au cours de laquelle il est perçu, elles correspondent aux charges refacturées aux locataires. Ces charges sont présentées séparément des refacturations depuis le 1er janvier 2019.

Impacts Covid-19

Suite à la 1re phase de confinement mise en œuvre entre le 15 mars et le 11 mai 2020, Mercialys a soutenu ses locataires face aux impacts économiques majeurs des restrictions d'activité, en s'inscrivant dans les grands principes de la médiation entre bailleurs et locataires coordonnée par le Gouvernement français au printemps 2020. Des négociations ont été menées avec les enseignes sur cette base tout au long de l'année, et ont abouti à l'octroi par Mercialys d'allègements et d'abandons de loyers sous forme d'avoirs.

Le 28 octobre 2020, le Gouvernement français a décrété une 2e phase de confinement, entrainant une nouvelle fermeture de tous les établissements considérés non indispensables à la vie de la Nation. Dans ce contexte, les commerces ont subi de nouvelles restrictions d'exploitation du 30 octobre au 28 novembre 2020, une période de l'année importante en matière d'activité pour un grand nombre d'entre eux. Mercialys a proposé aux locataires touchés par ces nouvelles fermetures administratives, la gratuité des loyers au titre du mois de novembre 2020 sous forme d'avoirs.

Mercialys a considéré comme étant une modification de contrat au sens d'IFRS 16, les accords actés avec les locataires impliquant une contrepartie (modification de contrat telle qu'un allongement de la durée du bail, renonciation à la possibilité de donner congé lors d'une période triennale). Les abandons de loyers simples sans aucune contrepartie n'ont pas été considérés comme des modifications de contrats au sens d'IFRS 16.

Ainsi, les comptes de Mercialys reflètent l'effet des aides accordées selon les paramètres suivants :

- accords actés avec contrepartie : modification de contrat au sens d'IFRS 16 entrainant l'étalement de l'impact sur la durée ferme du bail ;
- accords actés sans contrepartie : Mercialys a considéré qu'il ne s'agissait pas d'une modification de contrat au sens d'IFRS 16 et a comptabilisé les loyers abandonnés en contrepartie immédiate du résultat selon les dispositions d'IFRS 9 ;
- pas d'accord acté : Mercialys a inclus dans l'évaluation des pertes de crédit attendues une estimation des abandons de loyers futurs qu'elle pourrait accorder en plus des risques de non-encaissement selon les dispositions d'IFRS 9 (note 12, p. 173).

Composition des loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Loyers facturés [1]	172 911	188 849
Droits d'entrée et indemnités de déspécialisation	2 529	3 003
Revenus locatifs	**175 440**	**191 853**
Impôt foncier	(14 248)	(14 608)
Refacturation aux locataires	12 684	13 325
Impôt foncier non récupéré	**(1 564)**	**(1 283)**
Charges locatives	(30 142)	(33 202)
Refacturation aux locataires	25 871	28 911
Charges locatives non récupérées	**(4 271)**	**(4 291)**
Honoraires de gestion	(5 860)	(6 888)
Refacturation aux locataires	4 585	4 530
Pertes et dépréciations sur créances	(19 694)	(3 342)
Autres charges [2]	(1 279)	(1 376)
Charges nettes sur immeubles	**(22 248)**	**(7 076)**
LOYERS NETS	**147 357**	**179 202**

(1) Dont partie variable sur la base du chiffre d'affaires : 3 738 milliers d'euros en 2020 contre 5 477 milliers d'euros en 2019.

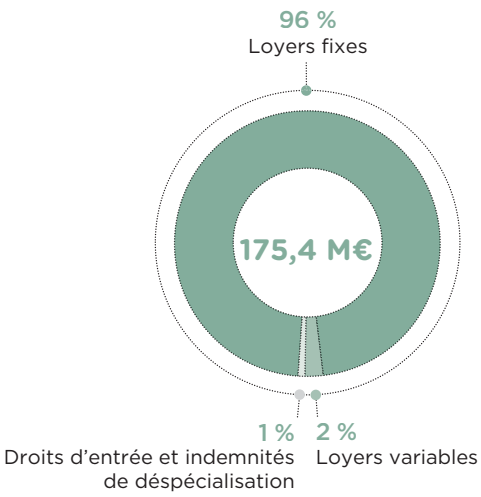
(2) Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Impacts Covid-19

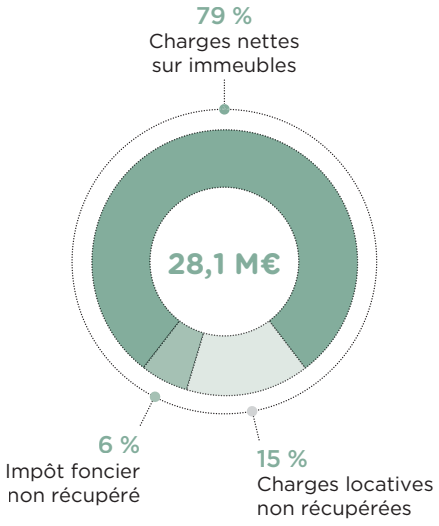
Dès lors, à fin décembre 2020, sont comptabilisés :

- au titre du 1er confinement :
  - 3,0 millions d'euros d'allègements de loyers sans contreparties et donc sans modification de contrat au sens d'IFRS 16, ayant donné lieu à une reconnaissance à 100 % dans les comptes au 31 décembre 2020,
  - 6,4 millions d'euros d'aménagements de loyers avec contreparties impliquant une modification de contrat au sens d'IFRS 16, donnant lieu à une reconnaissance lissée sur la durée ferme résiduelle des baux correspondants, conformément aux règles comptables. Les comptes au 31 décembre 2020 intègrent à ce titre un impact de 1,1 million d'euros ;
- au titre du 2d confinement :
  - 6,3 millions d'euros d'abandons de loyers sans contreparties au titre de loyers du mois de novembre 2020 ayant donné lieu à une reconnaissance à 100 % dans les comptes au 31 décembre 2020,
  - une provision pour dépréciation des créances de 16,2 millions d'euros dont 13,7 millions d'euros relatifs à l'estimation par Mercialys des abandons de loyers futurs.

RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS



RÉPARTITION DES CHARGES NON RÉCUPÉRÉES



6.2 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

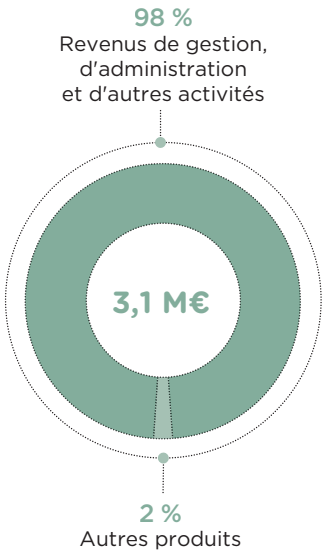
Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place. Les honoraires facturés en 2020 s'établissent à 3,0 millions d'euros contre 3,2 millions d'euros facturés en 2019.

6.3 Autres produits

Les autres produits courants comptabilisés à fin décembre 2020 correspondent principalement aux dividendes reçus de l'OPCI créée en partenariat avec la société Union Investment : UIR II. Ces dividendes correspondent à l'exploitation d'actifs commerciaux de l'OPCI, activité similaire à celle de Mercialys. Ils sont par conséquent présentés en résultat opérationnel.

En 2020, ces dividendes s'élèvent à 53 milliers d'euros contre 276 milliers d'euros en 2019.

RÉPARTITION DES AUTRES REVENUS ET PRODUITS OPÉRATIONNELS



6.4 Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, les dépenses de communication, les frais d'études marketing, les honoraires versés au groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de prestation de services (note 24.5, p. 192) (comptabilité, gestion financière, gestion des ressources humaines, gestion juridique, informatique) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2020, ces charges se sont élevées à (6,1) millions d'euros contre (7,3) millions d'euros en 2019.

6.5 Charges de personnel

Les charges de personnel s'élèvent à (13,1) millions d'euros à fin décembre 2020 contre (12,4) millions d'euros à fin décembre 2019.

Une partie de ces charges de personnel fait l'objet d'une facturation d'honoraires dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes.

6.6 Amortissements, provisions et dépréciations

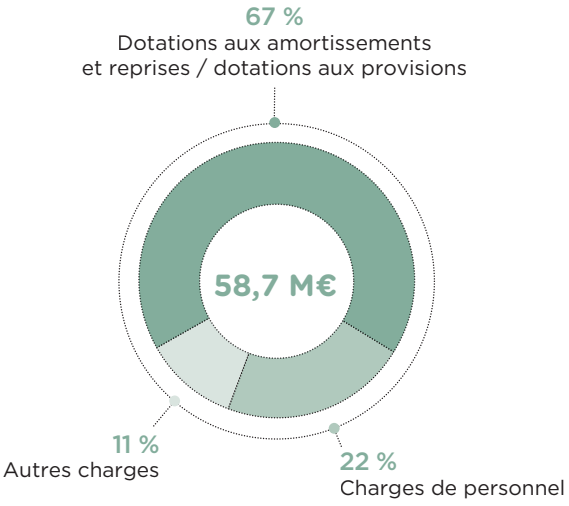
(en milliers d'euros)	Notes	12/2020	12/2019
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et immeubles de placement		(39 698)	(39 179)
Dotations aux amortissements sur actifs au titre des droits d'utilisation		(1 080)	(1 262)
Dotations aux amortissements		**(40 777)**	**(40 440)**
Reprises/(Dotations) aux dépréciations d'immeubles de placement [1]	6.7	(13 321)	(10 403)
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges [2]	22.1	978	(3 382)
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants [3]	12	(18 836)	(1 200)
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS		**(71 956)**	**(55 426)**

(1) Les reprises/(dotations) aux dépréciations d'immeubles de placement sont présentées sur la ligne « autres charges opérationnelles » au niveau du compte de résultat consolidé.

(2) Les reprises/(dotations) aux provisions pour risques et charges sont présentées sur les lignes « reprises/(dotations) aux provisions » et « autres charges/produits opérationnels » au niveau du compte de résultat consolidé.

(3) Les reprises/(dotations) aux dépréciations sur actifs circulants sont présentées sur la ligne « charges nettes sur immeubles » au niveau du compte de résultat consolidé. Les différentes mesures de confinement ont pesé sur le recouvrement du quittancement des loyers et des charges conduisant Mercialys à comptabiliser des provisions complémentaires (note 6.1, p. 154 et note 12, p. 173).

RÉPARTITION DES AUTRES CHARGES, CHARGES DE PERSONNEL ET AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS



6.7 Autres produits et charges opérationnels

PRINCIPE COMPTABLE

Cette rubrique enregistre les éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante telle que les pertes de valeur d'actifs non courants, les cessions d'actifs non courants et les incidences de l'application de la norme IFRS 3 le cas échéant.

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 242,1 millions d'euros au 31 décembre 2020 (contre 101,4 millions d'euros au 31 décembre 2019). Il provient :

- des produits de cessions d'actifs réalisées en 2020 pour 234,3 millions d'euros, principalement des sites d'Asnières, Chaville, Puteaux, Marcq-en-Barœul et des hypermarchés de Gassin et Besançon dont le produit comptabilisé dans les comptes consolidés de Mercialys s'établit à 228,0 millions d'euros (contre 101,4 millions d'euros de cessions au 31 décembre 2019) ;
- des impacts liés à la dilution de Mercialys dans la SCI AMR suite à l'augmentation de capital inégalement souscrite par les associés (note 2, p. 145) pour 6,4 millions d'euros.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à (209,4) millions d'euros au 31 décembre 2020 (contre (93,7) millions d'euros au 31 décembre 2019). Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2020 et frais afférents à ces cessions pour (193,1) millions d'euros, principalement des sites d'Asnières, Chaville, Puteaux, Marcq-en-Barœul et des hypermarchés de Gassin et Besançon pour (189,4) millions d'euros (dont (14,2) millions d'euros de frais) contre (84,0) millions d'euros (dont (2,8) millions d'euros de frais) au 31 décembre 2019 (note 8.2, p. 168) ;
- à la dépréciation des immeubles de placement pour (13,3) millions d'euros (contre (9,7) millions d'euros au 31 décembre 2019).

Sur cette base, le montant de la plus-value nette de cession d'immobilisations comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 ressort à 47,5 millions d'euros dont 38,6 millions d'euros sur les sites d'Asnières, Chaville, Puteaux, Marcq-en-Barœul et les hypermarchés de Gassin et Besançon (net de frais) et 6,4 millions d'euros liés aux impacts de dilution dans la SCI AMR, contre une plus-value nette comptabilisée en 2019 de 17,4 millions d'euros, dont 17,1 millions d'euros sur les sites de La Garenne-Colombes et Saint-Germain-en-Laye (net de frais).

Au 31 décembre 2020, d'autres charges et produits opérationnels ont été comptabilisés pour (1,5) million d'euros et sont constitués principalement d'une dotation aux provisions de (1,2) million d'euros relative à un litige sur un site anciennement cédé portant sur une problématique de travaux.

Note 7 Impôts

PRINCIPE COMPTABLE

Impôts exigibles et différés

Le 1er novembre 2005, Mercialys a opté pour le régime fiscal des SIIC qui lui est applicable à compter de cette date.

Ce régime exonère d'impôt les opérations de location d'immeubles et les plus-values de cession. En contrepartie de cette exonération, la Société est tenue de distribuer 95 % de son résultat de location et 70 % de ses résultats de cession d'immeubles.

Par ailleurs, le régime SIIC impose que Mercialys ne soit pas détenue à plus de 60 % par un seul actionnaire ou groupe agissant de concert et que 15 % des actionnaires détiennent moins de 2 % du capital social de la Société.

Lors de son option pour le régime SIIC, Mercialys a imposé l'ensemble de ses plus-values latentes au taux de 16,5 % (immeubles et titres des filiales non soumises à l'impôt sur les sociétés). En conséquence de l'exercice de cette option, il n'existe plus dans la société mère, ni plus-values latentes, ni résultat de location d'immeubles susceptibles d'être imposés à l'avenir.

7.1 Charge d'impôt

Rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Taux d'impôt théorique	28,92 %	32,02 %
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	**99 862**	**100 177**
Charge d'impôt théorique	(28 884)	(32 077)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	36 643	42 437
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro (1)	(6 367)	(11 685)
CVAE (2) nette d'IS	(2 088)	(2 264)
Produit d'impôt	-	-
Changement du taux d'impôt sur les sociétés (3)	(6)	(70)
Reconnaissance et abandon de déficits (4)	(1 315)	389
Charge d'impôt effective	**(2 019)**	**(3 270)**
Taux d'impôt effectif	2,02 %	3,26 %

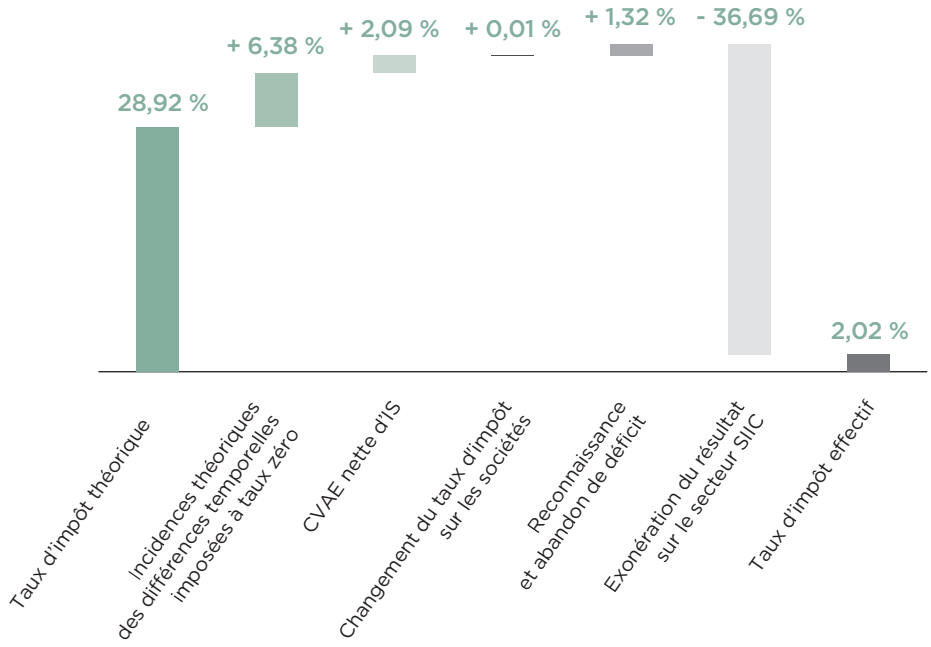
(1) En 2020 comme en 2019, les différences temporelles imposées à taux zéro sont principalement composées de provisions pour risques divers, de dépréciations sur actifs et de retraitements de consolidation non soumis à impôt différé, notamment l'annulation de la plus-value de cession interne des immobilisations et des titres.

(2) CVAE : charges sur la valeur ajoutée des entreprises.

(3) Suite à l'adoption le 21 décembre 2017 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt sur les sociétés, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera soit 25,825 % à horizon 2022.

(4) En 2020 Mercialys a eu un déficit fiscal non reconnu en impôt différé actif à hauteur de 4,5 millions d'euros.

La charge d'impôt pour l'exercice 2020 représente un montant de (2 019) milliers d'euros contre (3 270) milliers d'euros en 2019. Cette charge d'impôt est composée de la CVAE pour (2 088) milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour (95) milliers d'euros et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporaires pour (165) milliers d'euros.



Impact de la pandémie de Covid-19 sur la charge d'impôt

La Société pourra bénéficier du crédit d'impôt mis en place par le Gouvernement français, sous réserve de la transmission par les locataires concernés des informations requises. Ce mécanisme, qui ne s'applique qu'au titre des aides prises en charge par les bailleurs pour la 2e phase de confinement, entrainera soit une imputation en moins de l'impôt sur les sociétés payés par les foncières, soit un remboursement à due concurrence quand les foncières payent peu d'impôt sur les sociétés au titre de leurs activités non-SIIC (donc imposables), comme c'est le cas pour Mercialys.

Les principales dispositions connues de ce crédit d'impôt sont les suivantes au 31 décembre 2020 :

- le crédit d'impôt ne peut être versé au bailleur que pour des aides concernant des locataires n'étant pas considérés en difficulté à fin 2019 (à l'exception des micro et petites entreprises pour autant qu'elles ne fassent pas l'objet d'une procédure de sauvegarde, d'une procédure de redressement, de liquidation judiciaire ou de rétablissement professionnel) ;
- le locataire doit avoir un effectif inférieur à 5 000 salariés au niveau mondial ;
- le montant total d'abandons de loyers ouvrant droit à crédit d'impôt, tous bailleurs confondus, est limité à 1,6 million d'euros par locataire pour les enseignes employant jusqu'à 249 salariés, et 2,4 millions d'euros pour les locataires employant de 250 à 4 999 salariés du fait des règles de plafonnement des aides d'État au niveau européen ;
- le montant du crédit d'impôt dont peut bénéficier le bailleur est également fonction de la taille de l'entreprise locataire, à savoir qu'il est égal à 50 % de l'aide accordée mais ne peut dépasser 33 % du montant du loyer prévu au bail lorsque l'abandon est accordé à des enseignes employant de 250 à 4 999 salariés. Aucun crédit d'impôt ne sera accordé au titre des aides apportées aux enseignes employant plus de 5 000 salariés.

Mercialys ne dispose pas, à la date d'établissement de ses comptes, des éléments et justificatifs cités ci-dessus lui permettant d'estimer, de façon fiable, le crédit d'impôt. Dès lors, Mercialys n'a comptabilisé aucun impact au titre de ce mécanisme dans ses comptes au 31 décembre 2020.

7.2 Impôts différés

PRINCIPE COMPTABLE

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés. Cette fiscalité différée correspond à l'impôt calculé et dont le recouvrement est jugé récupérable s'agissant des éléments d'actif, sur les décalages temporaires d'imposition, les reports fiscaux déficitaires et certains retraitements de consolidation.

Les impôts différés actifs et passifs sont calculés selon la méthode du report variable sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

Les impôts différés sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rattachent à des regroupements d'entreprises ou à des éléments comptabilisés en résultat global ou directement en capitaux propres.

Les impôts différés sont toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

7.2.1 Variation des impôts différés actifs

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Ouverture	**1 200**	**1 727**
Produit/(Charge) de l'exercice	165	(126)
Effet des variations de périmètre et reclassements	-	(102)
Variations constatées en autres éléments du résultat global	362	(299)
CLÔTURE	**1 728**	**1 200**

7.2.2 Variation des impôts différés passifs

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Ouverture	**-**	**-**
Produit/(Charge) de l'exercice	-	70
Effet des variations de périmètre et reclassements	-	(102)
Variations constatées en autres éléments du résultat global	-	32
CLÔTURE	**-**	**-**

Au 31 décembre 2020, les impôts différés comptabilisés actifs portent principalement sur les couvertures de flux de trésorerie et les déficits reportables.

Note 8 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

PRINCIPE COMPTABLE

Les immobilisations incorporelles et corporelles ainsi que les immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode du coût (coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles).

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le Groupe pour en retirer des loyers, ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement sont comptabilisés et évalués conformément aux dispositions de la norme IAS 40.

Dans le Groupe, les galeries marchandes sont reconnues comme des immeubles de placement.

La juste valeur des immeubles de placement est par ailleurs donnée dans l'annexe en note 8.1.3, p. 165. Les modes et durées d'amortissement sont identiques à ceux qui sont utilisés pour les immobilisations corporelles.

Les galeries marchandes détenues par le Groupe font l'objet d'évaluations par des experts conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert immobilier édictées par la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de juin 2006 (3e édition) et du Rapport du groupe de travail de la Commission des opérations de bourse (COB) et du Conseil national de la comptabilité (CNC) de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne. L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys est soumis à expertise par rotation d'un tiers par an et par actualisation sur les deux autres tiers. Conformément au Rapport COB/CNC de 2000, deux approches sont retenues pour déterminer la juste valeur de chaque actif :

- la première approche, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif net de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché immobilier correspondant (prise en compte de la surface de vente, la configuration, l'emplacement, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension et comparabilité avec des transactions récentes) et tenant compte du niveau de loyer effectif duquel est retiré le montant des charges et travaux non refacturables par rapport au prix de marché et de la vacance ;
- la deuxième approche, l'approche par les flux de trésorerie actualisés, consistant à actualiser les flux futurs de revenus et de dépenses, permet de tenir compte année après année, des ajustements de loyer prévisionnel, de la vacance et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

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

Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

Lorsque la différence entre la valeur vénale et la valeur nette comptable est supérieure ou égale à 15 000 euros, ou supérieure à 5 % de la valeur de l'actif, une provision est comptabilisée.

Le patrimoine de Mercialys est évalué deux fois par an par des experts indépendants. Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2020. Elles ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 et les rapports des experts immobiliers contiennent une clause d'incertitude significative d'évaluation en raison de cette crise qui a des répercussions importantes sur l'ensemble des secteurs d'activités, notamment le secteur immobilier avec, à des degrés variables, des impacts sur les prix de cession, l'investissement ainsi que les commercialisations locatives, en valeur et en volume. Certaines données de marché contribuant à l'appréciation de la valeur par les experts peuvent être antérieures à cette crise. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées. La Direction estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine. Ces justes valeurs sont à lire en lien avec les sensibilités présentées en note 8.1.3, p. 165. Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites ci-avant, restent inchangées.

Prix de revient des immobilisations et immeubles de placement

Les frais d'acquisition d'immobilisations et immeubles de placement sont incorporés au coût d'acquisition de ces immobilisations et immeubles de placement pour leur montant brut d'impôt.

Figurent notamment en immeubles de placement les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- remplacement d'un locataire : si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif, cette dépense est incluse dans le coût de l'actif ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice ;
- restructuration d'un site : si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

Les coûts de personnel et les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif, dont la préparation préalable à l'utilisation ou la vente prévue nécessite un délai substantiel (généralement supérieur à six mois), sont incorporés au coût de cet actif. En 2020, des coûts de personnel pour 1 416 milliers d'euros et des coûts d'emprunt pour 183 milliers d'euros ont été incorporés au coût de l'actif. Le taux de capitalisation utilisé pour l'activation des coûts d'emprunt est de 1,25 %.

Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les coûts d'emprunt sont les intérêts et autres coûts supportés par une entreprise dans le cadre d'un emprunt de fonds.

Amortissements

Les immobilisations et immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode des composants et font l'objet d'un amortissement. Pour les constructions, quatre composants ont été identifiés : gros œuvre, étanchéité toiture, protection incendie de la coque et agencements. Les composants « étanchéité toiture » et « protection incendie de la coque » ne sont identifiés que lors de rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du « gros œuvre ».

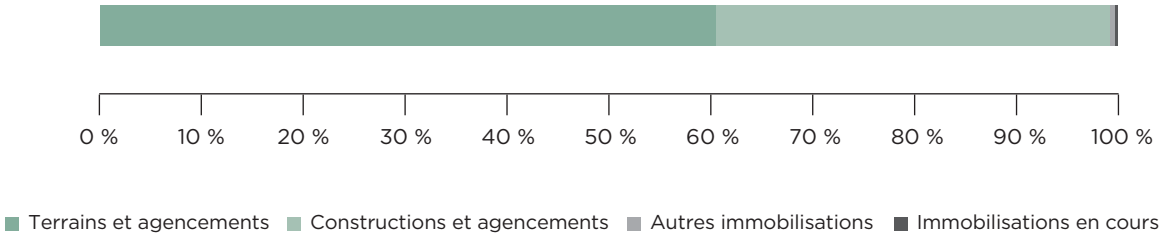
Les immobilisations corporelles et immeubles de placement, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

Nature des biens	**Durée d'amortissement** *(en années)*
Agencements et aménagements des terrains	40 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	50 ans
Étanchéité de la toiture	15 ans
Protection incendie de la coque	25 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans - 20 ans

8.1 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

8.1.1 Composition

	12/2020			12/2019		
(en milliers d'euros)	**Brut**	**Amortissements et dépréciations**	**Net**	**Brut**	**Amortissements et dépréciations**	**Net**
Logiciels	8 757	(5 696)	3 061	7 040	(4 261)	2 779
Autres immobilisations incorporelles en cours	991	-	991	809	-	809
Immobilisations incorporelles	**9 748**	**(5 696)**	**4 052**	**7 849**	**(4 261)**	**3 588**
Autres immobilisations corporelles	1 815	(211)	1 604	958	(101)	857
Immobilisations corporelles	**1 815**	**(211)**	**1 604**	**958**	**(101)**	**857**
Terrains et agencements	1 289 925	(38 870)	1 251 055	1 376 391	(28 995)	1 347 396
Constructions et agencements	1 078 226	(290 276)	787 950	1 114 784	(257 182)	857 602
Autres immobilisations corporelles	11 867	(7 013)	4 854	11 620	(6 181)	5 439
Immobilisations en cours	7 049	-	7 049	12 017	-	12 017
Immeubles de placement	**2 387 067**	**(336 159)**	**2 050 907**	**2 514 811**	**(292 358)**	**2 222 452**



8.1.2 Variation des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

8.1.2.1 Variation des immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Logiciels	Autres immobilisations incorporelles	Total
Au 1er janvier 2019	**2 379**	**330**	**2 710**
Augmentation et autres acquisitions	1 520	478	1 998
Dotations aux amortissements	(1 120)	-	(1 120)
Sorties de l'exercice	-	-	-
Au 31 décembre 2019	**2 779**	**809**	**3 588**
Augmentation et autres acquisitions	1 717	182	1 899
Dotations aux amortissements	(1 435)	-	(1 435)
Sorties de l'exercice	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2020	**3 061**	**991**	**4 052**

8.1.2.2 Variation des immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
Au 1er janvier 2019	**5**	**4**	**-**	**8**
Augmentation et autres acquisitions	541	363	-	904
Dotations aux amortissements	(21)	(34)	-	(55)
Au 31 décembre 2019	**524**	**333**	**-**	**857**
Augmentation et autres acquisitions	326	156	376	858
Dotations aux amortissements	(48)	(61)	-	(109)
AU 31 DÉCEMBRE 2020	**802**	**427**	**376**	**1 604**

Les immobilisations corporelles sont essentiellement constituées d'immobilisations utilisées par les services centraux du Groupe ainsi que des immobilisations liées aux nouvelles activités développées par le Groupe *via* ses deux sociétés SAS Cap Cowork Mercialys et SAS Ocitô la Galerie.

8.1.2.3 Variation des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
Au 1er janvier 2019	**1 401 024**	**905 207**	**6 273**	**10 251**	**2 322 755**
Augmentation et autres acquisitions	6 367	7 436	1	7 891	21 695
Dotations aux amortissements	(7 380)	(40 169)	(858)	-	(48 407)
Sorties de l'exercice	(2 111)	(1 933)	(28)	(1 016)	(5 088)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente (note 8.2, p. 168)	(50 532)	(18 345)	-	(1 889)	(70 766)
Reclassement et autres mouvements (1)	28	5 404	51	(3 221)	2 262
Au 31 décembre 2019	**1 347 396**	**857 602**	**5 439**	**12 017**	**2 222 452**
Augmentation et autres acquisitions (2)	23 484	24 495	11	8 662 (4)	56 652
Dotations aux amortissements	(9 936)	(40 237)	(1 555)	-	(51 728)
Sorties de l'exercice (3)	(111 617)	(64 760)	(9)	(265)	(176 653)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente (note 8.2, p. 168)	-	-	-	-	-
Reclassement et autres mouvements (1)	1 729	10 850	968	(13 365)	184
AU 31 DÉCEMBRE 2020	**1 251 055**	**787 950**	**4 854**	**7 049**	**2 050 907**

(1) La ligne « reclassement et autres mouvements » correspond essentiellement aux mises en services d'immeubles déjà comptabilisés sur l'exercice antérieur en immobilisations en cours et aux reclassements d'immeubles en immeubles détenus en vue de la vente.

(2) La ligne « augmentations et autres acquisitions » correspond principalement au rachat des centres commerciaux de Montauban et Valence 2 auprès de la SCI AMR pour 19 millions d'euros et à l'acquisition du centre commercial de Dijon Chenôve auprès d'Amundi Immobilier pour 24 millions d'euros (note 2, p. 145).

(3) La ligne « sorties de l'exercice » correspond principalement à la cession des sites de Marcq-en-Barœul pour 34,3 millions d'euros, de Puteaux pour 22,5 millions d'euros, d'Asnières pour 21,3 millions d'euros, de Chaville pour 20,4 millions d'euros et des hypermarchés de Gassin et Besançon pour respectivement 44,5 et 32,3 millions d'euros (note 2, p. 145).

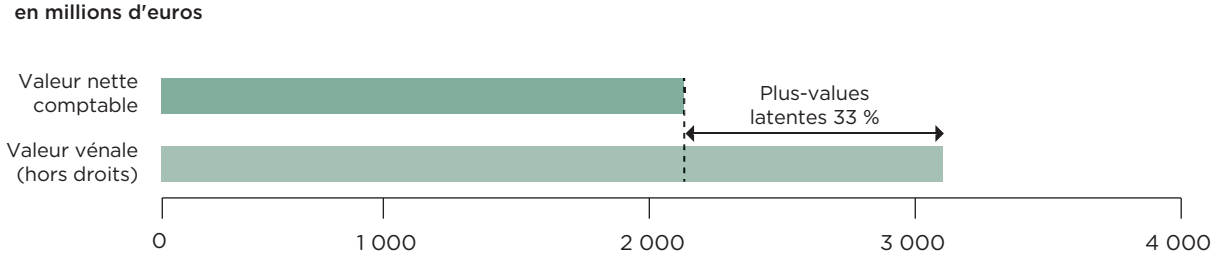
(4) En 2020, Mercialys a réalisé des travaux principalement sur le site de Jumbo Sacré-Cœur pour 6,5 millions d'euros. En 2019, Mercialys avait réalisé des travaux principalement sur les sites de Jumbo Sacré-Cœur pour 5,9 millions d'euros, Besançon pour 2 millions d'euros, Nîmes pour 1,6 million d'euros et Saint-Germain-en-Laye pour 1 million d'euros.

8.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2020. Elles ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 et les rapports des experts immobiliers contiennent une clause d'incertitude significative d'évaluation en raison de cette crise, cette clause indiquant que la crise sanitaire a des répercussions importantes sur l'ensemble des secteurs d'activités, notamment le secteur immobilier avec, à des degrés variables, des impacts sur les prix de cession, l'investissement ainsi que les commercialisations locatives, en valeur et en volume. Néanmoins, ces incertitudes engendrées par la crise sanitaire ne remettent pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées. La Direction estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine. Ces justes valeurs sont à lire en lien avec les sensibilités présentées ci-dessous.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites en note 8, page 162, restent inchangées.

	2020		2019	
(en milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)
Immeubles de placement	2 050 907	3 065 632	2 222 452	3 419 534
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	111	111	111	111
TOTAL	**2 051 018**	**3 065 743**	**2 222 563**	**3 419 645**



Au 31 décembre 2020, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 36 sites au 31 décembre 2020 sur la base d'une visite *in situ* de 7 sites au cours du 2d semestre 2020, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2020 pour les autres sites. Aucune visite n'avait été réalisée sur site au cours du 1er semestre 2020. Les expertises réalisées par BNP Real Estate Valuation représentent 2 570,6 millions d'euros droits inclus (2 421,9 millions d'euros hors droits) soit 79,0 % du patrimoine ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 13 sites au 31 décembre 2020 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2020. Les expertises réalisées par Catella Valuation représentent 242,7 millions d'euros droits inclus (227,5 millions d'euros hors droits) soit 7,4 % du patrimoine ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2020 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2020. Les expertises réalisées par Cushman & Wakefield représentent 249,1 millions d'euros droits inclus (233,0 millions d'euros hors droits) soit 7,6 % du patrimoine ;
- CBRE a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2020 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2020. L'expertise réalisée par CBRE représente 140,9 millions d'euros droits inclus (131,8 millions d'euros hors droits) soit 4,3 % du patrimoine ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 2 actifs au 31 décembre 2020 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2020. Les expertises réalisées par Galtier représentent 10,4 millions d'euros droits inclus (9,7 millions d'euros hors droits) soit 0,3 % du patrimoine ;
- une expertise interne a été menée pour les actifs acquis au second semestre 2020. Les expertises réalisées représentent 44,4 millions d'euros droits inclus (41,8 millions d'euros hors droits), soit 1,4 % du patrimoine.

Les droits correspondent aux droits d'enregistrement sur les ventes d'immeubles exigibles lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire.

La valorisation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimations. Les évaluations déterminées par des évaluateurs indépendants s'appuient sur des données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 258,3 millions d'euros droits inclus (3 065,6 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2020 contre 3 634,4 millions d'euros droits inclus (3 419,5 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2019.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de 10,3 % sur 12 mois (et en baisse de 5,5 % à périmètre constant [1]). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,72 % au 31 décembre 2020. Le taux de rendement moyen des expertises ressortait à 5,26 % au 31 décembre 2019.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur l'exercice 2020 provient principalement :

- de l'effet des loyers à périmètre constant représentant un impact de 27 millions d'euros ;
- de la variation du taux de capitalisation moyen (qui traduit l'appréciation des évaluateurs quant à la pérennité et la récurrence des revenus générés par les actifs du patrimoine) qui a un impact de (212) millions d'euros ;
- de l'effet des CAPEX engagés sur l'année représentant un impact de 7 millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour (177) millions d'euros.

Catégorie d'actifs immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2020	Taux de rendement moyen 30/06/2020	Taux de rendement moyen 31/12/2019
Grands centres régionaux et commerciaux	5,44 %	5,32 %	5,07 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	7,31 %	6,25 %	6,12 %
Ensemble du portefeuille [1]	5,72 %	5,49 %	5,26 %

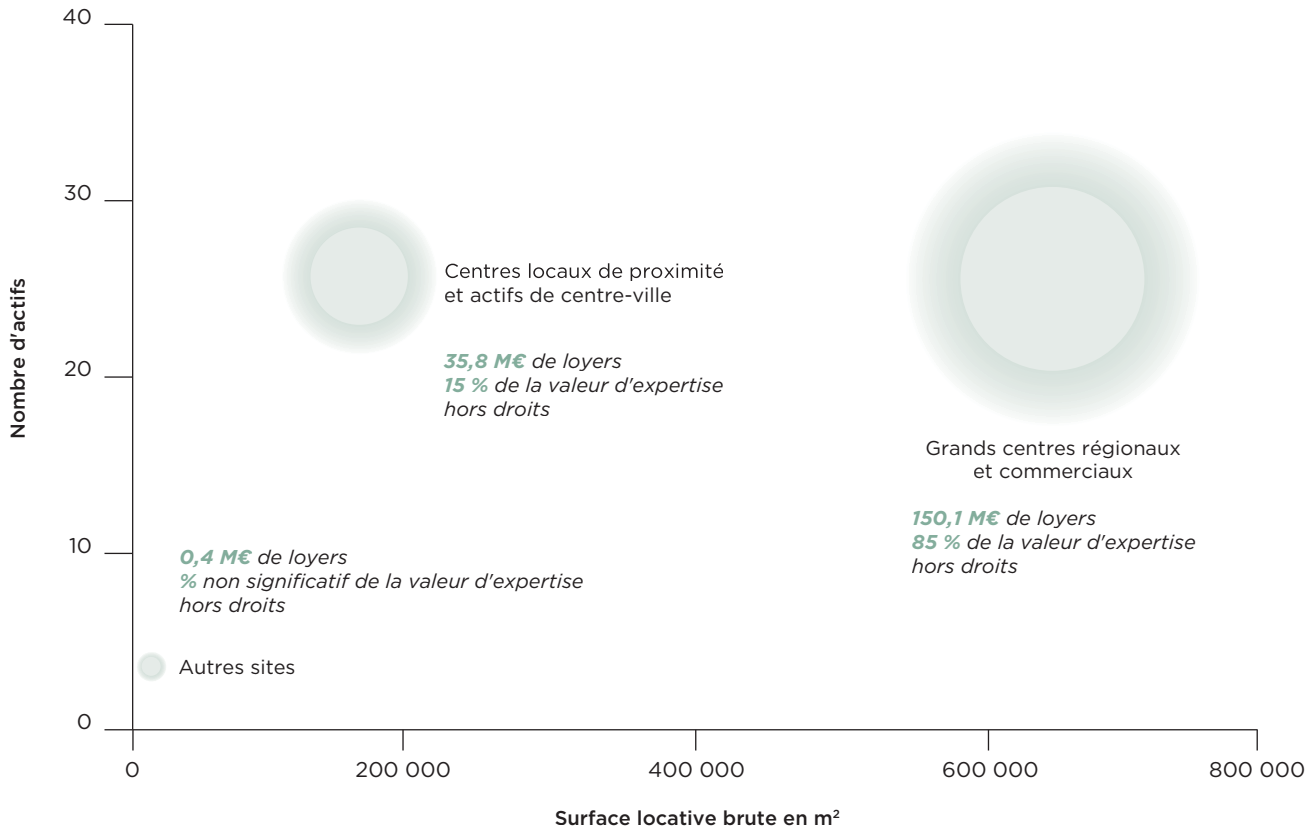
(1) Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés).

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2020, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actifs immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2020	Valeur d'expertise au 31/12/2020 (hors droits) *(en millions d'euros)*	*(%)*	Surface locative brute au 31/12/2020 *(m²)*	*(%)*	Loyers nets expertise *(en millions d'euros)*	*(%)*
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 596,7	84,7 %	643 691	78,3 %	150,1	80,6 %
Centres locaux de proximité et actifs de centre-ville	26	458,6	15,0 %	176 691	21,5 %	35,8	19,2 %
Sous-total	**51**	**3 055,3**	**99,7 %**	**820 382**	**99,8 %**	**185,9**	**99,8 %**
Autres sites [1]	4	10,4	0,3 %	1 954	0,2 %	0,4	0,2 %
TOTAL	**55**	**3 065,6**	**100,0 %**	**822 336**	**100,0 %**	**186,3**	**100,0 %**

(1) Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés).

(1) Sites constants en surface



En raison de la forte corrélation entre le taux de capitalisation et le taux d'actualisation dans le modèle des experts, le test sur la sensibilité à la variation des taux de capitalisation représente également la sensibilité à la variation du taux d'actualisation.

Ainsi, dans l'hypothèse de loyers nets potentiels d'expertise annuels de 186,3 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 6,08 % :

Critères de sensibilité	**Incidence sur la valeur d'expertise (hors droits)** *(en millions d'euros)*
Diminution de -0,5 % du taux de capitalisation	+ 274,8
Hausse des loyers de +10 %	+ 306,6
Augmentation de +0,5 % du taux de capitalisation	(233,0)
Baisse des loyers de -10 %	(306,6)

Les honoraires comptabilisés chez Mercialys au titre des travaux d'expertises détaillés ci-dessus s'élèvent à 203 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 contre 206 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

8.2 Immeubles de placement détenus en vue de la vente

PRINCIPE COMPTABLE

Ces immeubles de placement destinés à être cédés sont évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Ils sont classés comme des actifs détenus en vue de la vente si leur valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par une utilisation continue.

Cette condition est considérée comme remplie uniquement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif destiné à être cédé est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel. La direction doit être engagée dans un plan de vente, qui devrait se traduire, sur le plan comptable, par la conclusion d'une vente dans un délai d'un an à compter de la date de cette classification.

Les immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement, une fois classées comme détenues en vue de la vente, ne sont plus amortis.

VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
Au 1er janvier 2019	**2 451**	**1 302**	**-**	**-**	**3 753**
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente [1]	50 532	18 345	-	1 889	70 766
Sorties de l'exercice	(52 871)	(19 647)	-	(1 889)	(74 407)
Au 31 décembre 2019	**111**	**-**	**-**	**-**	**111**
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-
Sorties de l'exercice	-	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2020 [2]	**111**	**-**	**-**	**-**	**111**

(1) En 2019, les reclassements intervenus au cours de l'exercice étaient composés des sites de Saint-Germain-en-Laye pour 36,8 millions d'euros, La Garenne-Colombes pour 32,4 millions d'euros et Gap pour 5,2 millions d'euros. Ces sites avaient été identifiés comme des actifs détenus en vue de la vente au cours de l'exercice, à l'exception de Gap qui avait déjà été identifié en 2018, et ont ensuite été cédés au cours de l'exercice 2019.

(2) Les immeubles de placement destinés à la vente s'élèvent à 111 milliers d'euros. Ils correspondent à des détentions résiduelles sur des actifs non stratégiques que Mercialys souhaite céder à brève échéance.

Note 9 Contrats de location

PRINCIPE

En tant que preneur

Le Groupe est preneur dans des contrats de location immobiliers portant essentiellement sur :

- des baux sur des parcelles foncières liées à des immeubles de placement (principalement des baux à construction et des baux emphytéotiques) ;
- des baux commerciaux de bureaux.

Les contrats de location du Groupe sont comptabilisés en application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », en tenant compte des termes et conditions des contrats et de tous les faits et circonstances pertinents.

À la date de conclusion d'un contrat, le Groupe détermine si ce contrat est (ou contient) un contrat de location, c'est-à-dire s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie.

Les contrats de location sont comptabilisés au sein de l'état de la situation financière chez le preneur et se traduisent par la constatation :

- d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat. Cet actif est présenté sur la ligne « Actifs au titre de droits d'utilisation » de l'état de la situation financière consolidée ;
- d'une dette au titre de l'obligation de paiement des loyers sur cette même durée présentée sur les lignes « Passifs de loyers courants » et « Passifs de loyers non courant » de l'état de la situation financière consolidée. Les passifs de loyers ne sont pas inclus dans la dette financière nette du Groupe.

Évaluation initiale

À la date de prise d'effet du contrat :

Le passif de loyer est comptabilisé pour un montant égal à la valeur actualisée des paiements de loyer fixe futurs relatifs à la durée estimée du contrat, telle que déterminée par le Groupe.

Les loyers fixes futurs incluent la réévaluation éventuelle de loyer correspondant à un index ou un taux de croissance contractuellement établi. Ils peuvent également inclure la valeur d'une option d'achat ou l'estimation de pénalités de fin de contrat anticipée, lorsque Mercialys est raisonnablement certaine d'exercer de telles options. En outre, les paiements fixes incluent la déduction des éventuels avantages incitatifs à la location à recevoir à la date d'effet du contrat de location.

L'actif relatif au droit d'utilisation correspond à la valeur du passif de loyer diminuée des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur, et augmentée de loyers payés d'avance, des coûts directs initiaux ainsi qu'une estimation des coûts de remise en état lorsque ceux-ci font l'objet d'obligations contractuelles.

Évaluation ultérieure

Le passif de loyer est comptabilisé au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

L'évolution de la dette liée au contrat de location est la suivante :

- elle est augmentée à hauteur des charges d'intérêts déterminées par application du taux d'actualisation à la dette, à l'ouverture de la période. Cette charge d'intérêt est enregistrée au compte de résultat dans les « autres charges financières » ; et
- diminuée du montant des paiements de loyers effectués.

Les flux de trésorerie relatifs aux paiements du principal du passif de loyers ainsi que des intérêts associés sont présentés dans les activités liées aux opérations de financement dans l'état des flux de trésorerie consolidés.

Outre les cas de modifications de contrats, une réévaluation de la dette est effectuée en contrepartie de l'actif droit d'utilisation dans les situations suivantes :

- en cas de révision de la durée du contrat ;
- en cas de modification relative à l'évaluation du caractère raisonnablement certain (ou non) de l'exercice d'une option d'achat ;
- en cas de changement du montant de paiement attendu au titre de la garantie de valeur résiduelle octroyée au bailleur ;
- en cas de changement des loyers variables basés sur un taux ou un index et ce, lorsque l'ajustement du taux ou de l'indice prend effet (c'est-à-dire lorsque les loyers sont effectivement modifiés).

Dans les deux premiers cas, la dette est réévaluée en utilisant un taux d'actualisation révisé à la date de réévaluation. Dans les deux derniers cas, le taux d'actualisation utilisé lors de l'évaluation initiale est inchangé.

Le droit d'utilisation est évalué selon le modèle du coût et amorti, à partir de la date d'effet du contrat, sur la durée du bail estimée. Ceci génère une charge d'amortissement linéaire au compte de résultat. En outre, il est diminué le cas échéant de toute perte de valeur conformément à la norme IAS 36 et il est réajusté en cas de réévaluation du passif de loyers.

Dans le cas d'une rupture anticipée de contrat, tout écart résultant de la décomptabilisation du passif de loyer et du droit d'utilisation est comptabilisé au compte de résultat dans les autres produits opérationnels ou autres charges opérationnelles.

Estimation de la durée des contrats de location

La durée de location correspond à la période exécutoire du contrat (c'est-à-dire la durée pendant laquelle le contrat est non résiliable par le bailleur ainsi qu'à l'ensemble des renouvellements possibles prévus au contrat à la main exclusive du preneur) et tient compte des options de résiliation et de renouvellement dont l'utilisation par le Groupe est raisonnablement certaine.

Dans l'estimation de cette durée raisonnablement certaine, le Groupe prend en compte l'ensemble des caractéristiques liées aux actifs loués (emplacement, bureaux, nature immobilière ou mobilière, l'horizon économique d'utilisation…). Généralement, la durée retenue relative aux baux correspond à la date initiale du contrat.

De manière plus spécifique, pour les baux commerciaux (3-6-9) et conformément à la position publiée par l'ANC le 16 février 2018, le Groupe reconnaît comme durée exécutoire à la date de début du contrat de location une durée de 9 ans.

Par ailleurs, certains contrats de location comportent des clauses de tacite reconduction. Pour ces contrats, le Groupe est dans l'impossibilité de déterminer de manière fiable la durée de location estimée au-delà de son strict engagement contractuel qui se limite généralement à quelques mois.

Détermination du taux d'actualisation

Généralement, le taux d'actualisation utilisé pour calculer le passif de loyer est déterminé, pour chaque bien, en fonction du taux marginal d'endettement à la date de commencement du contrat. Ce taux correspond au taux d'intérêt qu'obtiendrait le preneur, au commencement du contrat de location, pour emprunter sur une durée avec une garantie et dans un environnement économique similaires, les fonds nécessaires à l'acquisition de l'actif.

Contrats de location de biens de courte durée et de biens portant sur des actifs de faible valeur

Le Groupe a choisi d'appliquer l'une des exemptions proposées par la norme sur les contrats de location de biens de courte durée (inférieure ou égale à 12 mois à compter de la date d'origine du contrat).

Les loyers relatifs à ces contrats sont présentés en charges opérationnelles dans le compte de résultat consolidé au même titre que les loyers variables qui ne sont pas inclus dans l'évaluation initiale du passif de loyer. Les flux de trésorerie liés aux paiements de ces contrats sont quant à eux présentés dans les flux de trésorerie générés par l'activité de l'état des flux de trésorerie consolidés.

En tant que bailleur

Lorsque le Groupe agit en tant que bailleur, il détermine au début du bail si chaque bail est un contrat de location-financement ou s'il s'agit d'un contrat de location simple.

S'agissant d'opérations de location-financement, elles sont assimilées à une vente d'immobilisation au locataire financée par un crédit accordé par le bailleur qui conduit le Groupe à :

- décomptabiliser de l'état de la situation financière l'immobilisation louée ;
- constater une créance financière classée en « actifs financiers au coût amorti » et présentée en « autres actifs courants » et « autres actifs non courants » dans l'état de la situation financière consolidée, pour une valeur égale à la valeur actualisée au taux implicite du contrat des paiements de location à recevoir au titre du contrat de location, majorée de toute valeur résiduelle non garantie revenant au Groupe ;
- décomposer les produits correspondant aux loyers entre d'une part les intérêts reconnus au compte de résultat consolidé dans les autres produits financiers et d'autre part l'amortissement du capital qui vient réduire le montant de la créance.

S'agissant d'opérations de location simple, le bailleur présente les biens loués parmi les « immobilisations corporelles » à l'actif de son état de la situation financière et comptabilise les loyers perçus en tant que produits, sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location, dans la catégorie « revenus locatifs » du compte de résultat consolidé.

9.1 Preneur

Les informations relatives à ces contrats de location sont présentées ci-après.

9.1.1 Informations relatives à l'état de la situation financière

COMPOSITION ET VARIATION DES ACTIFS AU TITRE DE DROITS D'UTILISATION

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Total
Au 1er janvier 2019	**-**	**-**	**-**
Retraitements liés à la norme IFRS 16	4 129	7 114	11 243
Dotations aux amortissements	(236)	(1 025)	(1 262)
Au 31 décembre 2019	**3 892**	**6 089**	**9 981**
Dotations aux amortissements	(227)	(852)	(1 080)
AU 31 DÉCEMBRE 2020	**3 666**	**5 237**	**8 902**

9.1.2 Informations relatives au compte de résultat

Au 31 décembre 2020, le montant des charges de loyers retraitées s'élève à 1 194 milliers d'euros. Ces loyers sont remplacés par une charge d'amortissements sur actifs au titre de droit d'utilisation de 1 080 milliers d'euros (note 6.6, p. 157) et une charge d'intérêts financiers sur passifs de loyers de 334 milliers d'euros (note 4.4, p. 152).

Les montants reconnus au compte de résultat sur l'exercice au titre des contrats exclus des passifs de loyers s'élèvent à 462 milliers d'euros et concernent principalement des contrats de courte durée.

9.1.3 Informations relatives au tableau des flux de trésorerie

Le montant total décaissé sur l'exercice au titre des contrats de location s'élève à 959 milliers d'euros.

Note 10 Autres actifs non courants

PRINCIPE COMPTABLE

Les actifs non courants sont essentiellement constitués des actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction ; en substance, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail, s'analyse comme un complément de loyer payable en nature et est étalé sur la durée du bail. À l'échéance, lors de la remise de l'actif par le locataire, ce compte de produits à recevoir est soldé par un compte d'immobilisations. Les échéances étant à l'origine supérieures à un an, le montant est actualisé.

(en milliers d'euros)	Total	Actifs financiers à la JV par les autres éléments du résultat global (1)	Baux à construction	Cautions immobilières	Actifs de couverture non courants (2)	Prêts et intérêts (3)	Charges constatées d'avance (4)
Au 1er janvier 2019	**46 773**	**6 302**	**5 819**	**243**	**20 670**	**13 738**	**-**
Augmentation	27	-	-	1	-	27	-
Variation juste valeur	17 354	(3 326)	-	-	20 680	-	-
Diminution	(13 231)	-	(2 265)	-		(10 966)	-
Actualisation/Désactualisation	311	-	331	-	-	(20)	-
Autres reclassements et autres mouvements	635	-	-	-	-	-	635
Au 31 décembre 2019	**51 867**	**2 976**	**3 885**	**244**	**41 350**	**2 778**	**635**
Augmentation	20 564	1 799	-	145	-	18 620	-
Variation juste valeur	(650)	(1 249)	-	-	599	-	-
Diminution	(1 939)	-	(140)	-	-	(1 799)	-
Actualisation/Désactualisation	380	-	340	-	-	40	-
Autres reclassements et autres mouvements	3 640	-	-	-	-	-	3 640
31 DÉCEMBRE 2020	**73 865**	**3 526**	**4 085**	**389**	**41 950**	**19 639**	**4 275**

(1) Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont essentiellement composés des titres de l'OPCI UIR II. Cette OPCI est détenue à 80,01 % par Union Investment et 19,99 % par Mercialys. Elle exploite un actif à Pessac qui lui procure des revenus locatifs. UIR II a également versé un dividende de 53 milliers d'euros à fin décembre 2020 (note 6.3, p. 156). En 2020 l'augmentation correspond à la souscription à l'augmentation de capital de l'OPCI.

(2) Les dérivés actifs de couverture de juste valeur (couverture du risque de taux d'intérêt) arrivent à échéance le 31 mars 2023, 27 février 2026 et 3 novembre 2027 (note 14.2.3, p. 177).

(3) En 2020, l'augmentation de 18,6 millions d'euros correspond principalement au prêt octroyé par Mercialys à la SCI AMR en lien avec les opérations sur actifs immobiliers (note 2, p. 145) et la diminution de 1,8 million d'euros au remboursement anticipé du prêt de l'OPCI UIR II. En 2019, la diminution de 11 millions d'euros correspondait au remboursement du prêt accordé à la SCI Rennes-Anglet.

(4) En 2020, la hausse des charges constatées d'avance est liée à la comptabilisation des avoirs à émettre supérieurs à un an pour 3,8 millions d'euros (note 2, p. 145).

Note 11 Dépréciation des actifs non courants

PRINCIPE COMPTABLE

La norme IAS 36 définit les procédures qu'une entreprise doit appliquer pour s'assurer que la valeur nette comptable de ses actifs (immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement) n'excède pas leur valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente.

La valeur recouvrable d'un actif est estimée chaque fois qu'il existe un indice montrant que cet actif a pu perdre de sa valeur.

Unité génératrice de trésorerie (UGT)

L'Unité génératrice de trésorerie est le plus petit groupe d'actifs qui inclut l'actif et dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes de celles générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Le Groupe définit l'UGT comme étant le centre (Grands centres régionaux ou centres locaux de proximité).

Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation est effectué chaque semestre. Une provision pour dépréciation des immeubles de placement est comptabilisée lorsqu'une expertise indique une juste valeur hors droit inférieure de plus de 5 % à la valeur nette comptable des actifs et que cet écart à la valeur nette comptable peut être considéré comme significatif.

Détermination de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre :

- la juste valeur diminuée des coûts, correspondant au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ; et
- la juste valeur hors droits déterminée par des experts indépendants, correspondant à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité. Elle est déterminée selon deux approches décrites en note 8, p. 162.

Perte de valeur

Une perte de valeur est comptabilisée dès que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable. Les pertes de valeurs sont comptabilisées en charges dans « Autres charges opérationnelles ».

Dans certains cas le Groupe peut être amené à reprendre tout ou partie de cette perte de valeur comptabilisée les années précédentes.

Dépréciation sur immeubles de placement

Sur la base des expertises décrites en note 8, p. 162, des compléments de dépréciations sur immeubles de placement concernant principalement les sites de Tours la Riche, d'Arles, de Brives, de Narbonne, de Carcassonne et de Niort ont été comptabilisés à fin décembre 2020 pour 13,3 millions d'euros en autres charges opérationnelles.

Note 12 Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Créances clients et comptes rattachés	66 289	29 768
Dépréciations	(28 072)	(9 236)
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS	**38 217**	**20 532**

Les créances clients au 31 décembre 2020 sont composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en cours d'exercice.

Les créances clients ont augmenté de 17 millions d'euros depuis le 1er janvier 2020.

Les différentes mesures de confinement ont pesé sur le recouvrement du quittancement des loyers et charges.

À ce titre, en sus de la méthodologie de provisionnement des créances douteuses déterminée par Mercialys et fondée sur le stade d'avancement juridique des contentieux avec les locataires présentant des impayés, Mercialys a, selon la norme IFRS 9, procédé à la comptabilisation d'une provision complémentaire au titre des loyers et charges des 2e et 3e trimestres 2020 sur les impayés ne présentant pas de contentieux associés mais une antériorité représentant un risque accru de non encaissement ou un risque jugé important que Mercialys procède à un abandon de loyers futurs.

De plus, compte tenu de la fermeture administrative des enseignes de restauration assise et de l'absence de date de réouverture de ces établissements à la date de clôture des comptes, aucune proposition de gratuité de loyer n'a été déterminée à fin décembre 2020. Dès lors, prenant en compte un risque accru sur le recouvrement des loyers et charges du 4e trimestre de cette catégorie d'enseigne, la Société a provisionné les impayés correspondant au titre du mois de novembre 2020.

Ainsi, les comptes à fin décembre 2020 intègrent des provisions correspondant aux impacts de la crise sanitaire tels que décrits pour 13,7 millions d'euros.

Les créances clients font l'objet d'une analyse au cas par cas et sont le cas échéant dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture					Actifs dépréciés	
Créances clients et comptes rattachés *(en milliers d'euros)*	**Total**	**Retard n'excédant pas 3 mois**	**Retard compris entre 3 et 6 mois**	**Retard compris entre 6 et 12 mois**	**Retard supérieur à 12 mois**	**Total**	**Total**	**Total**
Au 31 décembre 2019	7 078	2 944	448	200	1 509	5 101	17 590	29 768
AU 31 DÉCEMBRE 2020	**5 000**	**3 703**	**872**	**13 674**	**678**	**23 927**	**42 360**	**66 289**

Note 13 Autres actifs courants

PRINCIPE COMPTABLE

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

(en milliers d'euros)	Note	12/2020	12/2019
Avances et acomptes versés sur commandes		1 570	2 807
Créances sur immobilisations		5 350	2 110
Crédit de TVA		1 644	2 636
Autres créances diverses d'exploitation (1)		18 627	15 628
Charges constatées d'avance (2)		4 293	3 262
Actifs financiers de couverture courants	14.2.4	9 175	10 149
AUTRES ACTIFS COURANTS		**40 660**	**36 594**

(1) Les autres créances diverses d'exploitation sont essentiellement composées de créances de TVA, notamment liées aux appels de fonds réalisés par le gestionnaire d'immeubles Sudeco.

(2) Les charges constatées d'avance sont notamment composées en 2020 de l'étalement des allègements de loyers avec contreparties accordés aux locataires dans le cadre de la crise sanitaire liée à la Covid-19 pour la part inférieure à un an (note 2, p. 145) pour 1,5 million d'euros.

Note 14 Structure financière

14.1 Résultat financier

14.1.1 Coût de l'endettement financier net

PRINCIPE COMPTABLE

Le coût de l'endettement financier net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement financier net pendant la période, y compris les produits et résultats de cession des équivalents de trésorerie ainsi que la charge d'intérêts attachés aux contrats de locations financements.

L'endettement financier net est composé des emprunts et des dettes financières incluant les dérivés faisant l'objet d'une comptabilité de couverture, diminué (i) de la trésorerie et équivalents de trésorerie, (ii) des dérivés dont la juste valeur est positive faisant l'objet d'une comptabilité de couverture portant sur les emprunts et dettes financières.

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Coût de la dette mise en place	(34 378)	(30 887)
Impact des instruments de couverture	12 487	8 706
Coût de l'endettement financier brut	**(21 891)**	**(22 180)**
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	61	190
(COÛT) / PRODUIT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**(21 830)**	**(21 990)**

Le coût de la dette mise en place comprend notamment les charges d'intérêts sur les emprunts obligataires pour (27,0) millions d'euros pour l'exercice 2020 contre (26,2) millions d'euros pour l'exercice 2019.

14.1.2 Autres produits et charges financiers

PRINCIPE COMPTABLE

Il s'agit des produits et charges de nature financière qui ne font pas partie du coût de l'endettement financier net. Sont compris notamment dans cette rubrique : les commissions de non-utilisation, les frais liés à la dette bancaire non tirée, les dividendes reçus, les intérêts sur les comptes courants conclus avec des sociétés externes au groupe Mercialys et les résultats d'actualisation.

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Autres produits financiers	233	255
Produits financiers	**233**	**255**
Autres charges financières	(3 024)	(3 111)
Charges financières	**(3 024)**	**(3 111)**
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	**(2 791)**	**(2 856)**

En 2020 comme en 2019, les autres produits et charges financiers sont principalement composés des commissions de non-utilisation et de l'étalement des frais relatifs à la dette bancaire (RCF) non tirée pour (2,7) millions d'euros, et des intérêts sur les comptes courants des autres sociétés apparentées.

14.2 Actifs et passifs financiers

PRINCIPE COMPTABLE

Actifs financiers

Les actifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables à leur acquisition pour les instruments qui ne sont pas évalués à la juste valeur par le biais du résultat. Les coûts d'acquisition des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat sont enregistrés dans le compte de résultat.

La ventilation des actifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêté : inférieure ou supérieure à un an.

Le Groupe classe ses actifs selon trois catégories :

- coût amorti ;
- juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global (FVOCI) ;
- juste valeur par résultat.

Actifs financiers au coût amorti

Les actifs financiers sont évalués au coût amorti lorsqu'ils ne sont pas désignés à la juste valeur par le biais du compte de résultat, qu'ils sont détenus aux fins d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels, et qu'ils donnent lieu à des flux de trésorerie correspondant uniquement au remboursement du principal et aux versements d'intérêts (critère « SPPI »).

Ces actifs sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeurs. Les produits d'intérêts, dépréciations et profits et pertes résultant de la décomptabilisation sont enregistrés en résultat.

Cette catégorie inclut principalement les créances commerciales, les disponibilités ainsi que d'autres prêts et créances.

Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (OCI)

Cette catégorie comprend principalement les instruments de dette, des instruments de capitaux propres et les titres de participation non consolidés :

- les instruments de dette sont évalués à la juste valeur par OCI s'ils ne sont pas désignés à la juste valeur par résultat et s'ils sont détenus aux fins d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels et à des fins de vente et qu'ils donnent lieu à des flux de trésorerie correspondant uniquement au remboursement du principal et aux versements d'intérêts (critère « SPPI »). Les produits d'intérêts et les dépréciations sont enregistrés en résultat. Les autres profits et pertes nets sont enregistrés en OCI. Lors de la décomptabilisation, les profits et pertes cumulés en OCI sont reclassés en résultat ;
- les instruments de capitaux propres qui ne sont pas détenus à des fins de transaction peuvent être évalués à la juste valeur par OCI. Le Groupe peut en faire le choix irrévocable, investissement par investissement. Les dividendes sont alors comptabilisés dans le résultat à moins qu'ils ne représentent clairement la récupération d'une partie du coût de l'investissement. Les autres profits et pertes sont comptabilisés en OCI et ne sont jamais reclassés en résultat. Le Groupe enregistre les titres de participation non consolidés de l'OPCI UIR II dans cette catégorie.

Actifs financiers à la juste valeur par le résultat

Tous les autres actifs qui ne sont pas classés comme étant au coût amorti ou à la juste valeur par OCI sont évalués à la juste valeur par résultat. Les profits et pertes nets, y compris les intérêts et dividendes perçus sont comptabilisés en résultat.

Cette catégorie comprend principalement les dérivés non qualifiés d'instruments de couverture.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme.

Pour être éligible au classement d'équivalent de trésorerie, conformément à la norme IAS 7, les placements doivent remplir quatre conditions :

- placement à court terme ;
- placement très liquide ;
- placement facilement convertible en un montant connu de trésorerie ;
- risque négligeable de changement de valeur.

Décomptabilisation d'actifs financiers

Un actif financier est décomptabilisé dans les deux cas suivants :

- les droits contractuels aux flux de trésorerie de l'actif ont expiré ; ou
- ces droits contractuels ont été transférés à un tiers et ce transfert répond à certaines conditions :
  - si le cédant a transféré la quasi-totalité des risques et avantages, l'actif est décomptabilisé pour sa totalité,
  - si le cédant a conservé la quasi-totalité des risques et avantages, l'actif reste comptabilisé au sein de l'état de la situation financière pour sa totalité.

Passifs financiers

Définition

La ventilation des passifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêté : inférieure ou supérieure à un an.

Passifs financiers comptabilisés au coût amorti

Les emprunts et autres passifs financiers au coût amorti sont évalués à l'émission à la juste valeur de la contrepartie reçue, puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE). Les frais de transaction, primes d'émission et les primes de remboursement directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier viennent en diminution de la valeur de ce passif financier. Les frais sont ensuite amortis actuariellement sur la durée de vie du passif, selon la méthode du TIE.

Au sein du Groupe, certains passifs au coût amorti et notamment les emprunts font l'objet d'une comptabilité de couverture.

Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Ils représentent les instruments dérivés (voir ci-dessous). Ils sont évalués à la juste valeur et les variations de juste valeur sont comptabilisées par le compte de résultat.

Instruments dérivés

Les instruments dérivés figurent au sein de l'état de la situation financière à la juste valeur.

Dérivés qualifiés de couverture : comptabilisation et présentation

Le Groupe utilise la possibilité offerte par la norme IFRS 9 d'appliquer la comptabilité de couverture :

- en cas de couverture de juste valeur (emprunt à taux fixe swappé à taux variable par exemple), la dette est comptabilisée pour sa juste valeur à hauteur du risque couvert et toute variation de juste valeur est inscrite en résultat. La variation de la juste valeur du dérivé est comptabilisée en compte de résultat. Si la couverture est parfaitement efficace, les deux effets se neutralisent parfaitement ;
- en cas de couverture de flux de trésorerie (emprunt à taux variable swappé à taux fixe par exemple), la variation de la juste valeur du dérivé est inscrite en résultat pour la part inefficace et en autres éléments du résultat global pour la part efficace avec reprise en résultat symétriquement à la comptabilisation des flux couverts et dans la même rubrique que l'élément couvert : résultat financier.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- la relation de couverture est clairement définie et documentée à sa date de mise en place ; et
- l'efficacité de la couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure.

14.2.1 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Trésorerie	414 510	21 924
Équivalents de trésorerie	50 101	50 101
Trésorerie brute	**464 611**	**72 024**
Concours bancaires courants	(11)	(12)
TRÉSORERIE NETTE DES CONCOURS BANCAIRES	**464 600**	**72 012**

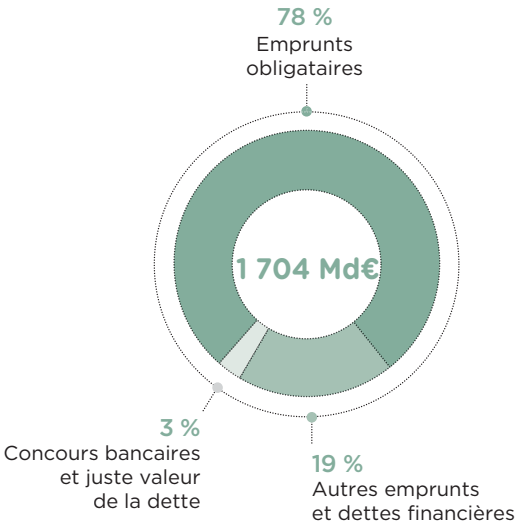
14.2.2 Dettes financières

La dette financière nette comprend les emprunts et dettes financières incluant la juste valeur de la dette diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie et des dérivés actifs de couverture de juste valeur.

La dette financière nette s'élève à (1 188,8) millions d'euros au 31 décembre 2020 et (1 373,2) millions d'euros au 31 décembre 2019 et comprend les éléments suivants :

	12/2020			12/2019		
(en milliers d'euros)	**Part non courante**	**Part courante**	**Total**	**Part non courante**	**Part courante**	**Total**
Emprunts obligataires	(1 308 414)	(15 649)	(1 324 062)	(1 189 037)	(11 389)	(1 200 425)
Autres emprunts et dettes financières	-	(332 500)	(332 500)	-	(250 000)	(250 000)
Concours bancaires	-	(11)	(11)	-	(12)	(12)
Juste valeur de la dette	(47 500)	(393)	(47 894)	(45 908)	(242)	(46 150)
Dettes financières brutes	**(1 355 914)**	**(348 553)**	**(1 704 467)**	**(1 234 944)**	**(261 643)**	**(1 496 588)**
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	41 896	9 149	51 045	41 350	10 043	51 393
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	464 611	464 611	-	72 024	72 024
Trésorerie active et autres actifs financiers	**41 896**	**473 760**	**515 656**	**41 350**	**82 067**	**123 417**
DETTE FINANCIÈRE NETTE	**(1 314 018)**	**125 207**	**(1 188 811)**	**(1 193 594)**	**(179 577)**	**(1 373 171)**

RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES BRUTES



Les principaux flux qui ont impacté la variation de la dette financière sont notamment l'émission de billets de trésorerie nette des remboursements pour (82,5) millions d'euros (note 14.2.6, p. 177), la nouvelle émission obligataire pour (300) millions d'euros, le rachat partiel de 181,3 millions d'euros sur la souche obligataire de 750 millions et le *cash-in* lié aux opérations de fin d'année sur les actifs immobiliers (note 2, p. 145).

14.2.3 Emprunts obligataires

En juillet 2020, Mercialys a réalisé :

- une nouvelle émission obligataire d'un montant de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,625 % et à maturité juillet 2027 ;
- une offre de rachat partiel de 181,3 millions d'euros sur la souche obligataire de 750 millions d'euros à maturité 2023.

En mars 2019, Mercialys avait réalisé le remboursement d'une souche obligataire à sa maturité pour 479,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2020, le montant des financements obligataires s'élève à 1 318,7 millions d'euros répartis en 4 souches :

- une souche obligataire d'un montant de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,625 % et à maturité juillet 2027 ;
- une souche obligataire d'un montant de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,80 % et à maturité février 2026 ;
- une souche obligataire d'un montant de 568,7 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,787 %, avec une maturité de 8 ans et 4 mois (échéance en mars 2023) ;
- une souche obligataire d'un montant de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2 %, avec une maturité de 10 ans (échéance en novembre 2027).

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (*pari passu*), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (*negative pledge*) et défaut croisé (*cross default*). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le *rating downgrade* est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en *non-investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà *non-investment grade*, la dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la société.

14.2.4 Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de *swaps* afin de lui permettre de se couvrir contre le risque de taux d'intérêt.

La structure de la dette de Mercialys après couverture se décompose à fin décembre 2020 en 92 % de dette à taux fixe ou couverte et de 8 % de dette à taux variable.

Ces instruments de couverture sont comptabilisés selon la méthode de couverture de juste valeur.

14.2.5 Lignes de crédit confirmées

À fin décembre 2020, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 405 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit *revolving* bancaire de 225 millions d'euros à échéance décembre 2022 ;
- cinq lignes bancaires confirmées pour un montant total de 145 millions d'euros, de maturité comprise entre janvier 2022 et juin 2023 ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 millions d'euros, à maturité décembre 2022.

14.2.6 Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros avait été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé, depuis 2014. L'encours de billets de trésorerie s'élève, au 31 décembre 2020, à 332,5 millions d'euros. Il s'élevait à 250 millions d'euros à fin décembre 2019.

14.2.7 *Covenants* financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect des ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence) < 50 %, à chaque arrêté ;

  Un covenant inférieur à 55 % s'applique sur 60 % des lignes bancaires confirmées. Le solde de ces lignes implique un covenant de LTV inférieur à 50 % ;
- ICR (*Interest Coverage Ratio*) : EBITDA [(1)] consolidé/Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;
- dette gagée/juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits < 20 % à tout moment ;
- juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits > 1 milliard d'euros à tout moment ;
- des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

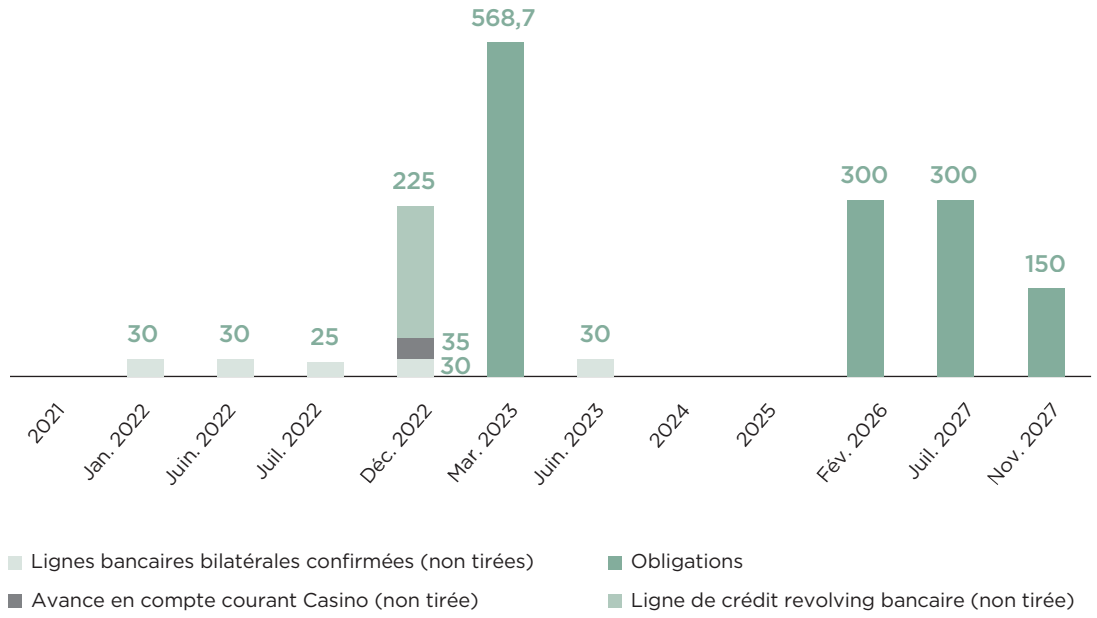
(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

	Covenants	12/2020	12/2019
LTV (*Loan To Value*)	< 50 %	38,1 %	39,5 %
ICR (*Interest Coverage Ratio*)	> 2	5,0 x	7,4 x

Au 31 décembre 2020, les deux autres covenants contractuels (Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE OBLIGATAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2020 ET RESSOURCES FINANCIÈRES NON TIRÉES

en millions d'euros



Note 15 Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2020 et 2019, les dettes fournisseurs sont principalement composées de factures non parvenues et de l'encours fournisseur Sudeco (gestionnaire des immeubles pour le compte de Mercialys ; Sudeco est une filiale du groupe Casino).

Note 16 Autres dettes courantes et dette d'impôt

PRINCIPE COMPTABLE

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ». Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de douze mois.

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 454	10 357
Avances et acomptes reçus sur commandes	19 684	1 379
Dettes fiscales et sociales	15 187	7 931
Dettes diverses	5 762	2 476
Produits constatés d'avance	3 107	5 400
Autres dettes courantes	**50 193**	**27 542**
Dettes d'impôt exigible courantes	9	474
Dettes d'impôt exigible courantes	**9**	**474**

Au 31 décembre 2020, la hausse des avances et acomptes reçus sur commandes correspond essentiellement aux avoirs à émettre au titre du 1er et 2d confinement (note 6.1, p.154).

Au 31 décembre 2020 comme au 31 décembre 2019, les dettes sur immobilisations portaient sur la constatation des factures non parvenues en fin d'exercice.

Les produits constatés d'avance sont relatifs aux étalements des droits d'entrée.

Note 17 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments

17.1 Actifs financiers

Au 31 décembre 2020

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Instruments de couverture comptable	Prêts et créances	Actifs financiers à la JV par le biais des autres éléments du résultat global	Juste valeur
Autres actifs non courants	73 864	4 474	69 389	41 950	20 138	3 526	73 864
Créances clients	38 217	-	38 217	-	38 217	-	38 217
Autres actifs courants	40 660	16 531	24 129	9 175	14 952	-	40 660
Trésorerie et équivalents de trésorerie	464 611	-	464 611	-	464 611	-	464 611

Les principales méthodes d'évaluation retenues sont les suivantes : la juste valeur de la trésorerie, des créances clients et autres actifs financiers courants est assimilée à leur valeur comptable au bilan, compte tenu des échéances courtes de paiement de ces créances.

Les méthodes d'évaluation de la juste valeur retenues relatives aux actifs disponibles à la vente, aux dérivés, ainsi qu'à la trésorerie et équivalent de trésorerie sont décrites dans la note 18, p. 181.

Au 31 décembre 2019

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Instruments de couverture comptable	Prêts et créances	Actifs financiers à la JV par le biais des autres éléments du résultat global	Juste valeur
Autres actifs non courants	51 867	4 129	47 738	41 350	3 413	2 976	51 867
Créances clients	20 532	-	20 532	-	20 532	-	20 532
Autres actifs courants	36 594	13 937	22 657	10 149	12 506	-	36 594
Trésorerie et équivalents de trésorerie	72 024	-	72 024	-	72 024	-	72 024

17.2 Passifs financiers

Au 31 décembre 2020

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Passifs évalués en JV par résultat	Instruments de couverture comptable	Passifs comptabilisés au coût amorti	Juste valeur
Emprunts obligataires	1 324 062	-	1 324 062	-	-	1 324 062	1 358 716
Autres emprunts et dettes financières [1]	332 500	-	332 500	-	-	332 500	332 500
Passifs de loyers	9 640	-	9 640	-	-	9 640	9 640
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	47 894	-	47 894	-	47 894	-	47 894
Dépôt et cautionnements	22 295	-	22 295	-	-	22 295	22 295
Dettes fournisseurs	15 394	-	15 394	-	-	15 394	15 394
Autres dettes non courantes	15 311	-	15 311	-	15 311	-	15 311
Autres dettes courantes	50 193	14 602	35 591	-	1 888	33 703	50 193
Concours bancaires courants	11	-	11	-	-	11	11

(1) Les autres emprunts et dettes financières correspondent aux billets de trésorerie (note 14.2.6, p. 177).

Au 31 décembre 2019

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Passifs évalués en JV par résultat	Instruments de couverture comptable	Passifs comptabilisés au coût amorti	Juste valeur
Emprunts obligataires	1 200 425	-	1 200 425	-	-	1 200 425	1 220 425
Autres emprunts et dettes financières	250 000	-	250 000	-	-	250 000	250 000
Passifs de loyers	10 599	-	10 599	-	-	10 599	10 599
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	46 150	-	46 150	-	46 150	-	46 150
Dépôt et cautionnements	21 502	-	21 502	-	-	21 502	21 502
Dettes fournisseurs	13 839	-	13 839	-	-	13 839	13 839
Autres dettes non courantes	12 939		12 939		12 939		12 939
Autres dettes courantes	27 542	8 145	19 397	-	-	19 397	27 542
Concours bancaires courants	12	-	12	-	-	12	12

Note 18 Hiérarchie des justes valeurs

La norme distingue trois catégories de classification des instruments financiers à partir des deux modes de valorisation utilisés (prix cotés et techniques de valorisation). Le Groupe s'appuie sur cette classification pour exposer les caractéristiques des instruments financiers comptabilisés au bilan à la juste valeur en date d'arrêté :

- niveau 1 : instruments financiers faisant l'objet de cotations sur un marché actif ;
- niveau 2 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables ;
- niveau 3 : instruments financiers dont tout ou partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

Les tableaux ci-dessous présentent les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur, selon les trois hiérarchies suivantes :

Au 31 décembre 2020

(en milliers d'euros)	Valeur comptable	Juste Valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
Actif					
Actifs financiers à la juste valeur pas le biais des autres éléments du résultat global	3 526	3 526	-	-	3 526
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	51 045	51 045	-	51 045	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants)	80	80	-	80	-
Équivalents de trésorerie	464 611	464 611	464 611	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 324 062	1 358 716	1 358 716	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	17 199	17 199	-	17 199	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	47 894	47 894	-	47 894	-

Au 31 décembre 2019

(en milliers d'euros)	Valeur comptable	Juste Valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
Actif					
Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	2 976	2 976	-	-	2 976
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	51 393	51 393	-	51 393	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants)	107	107	-	107	-
Équivalents de trésorerie	72 024	72 024	72 024	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 200 425	1 220 425	1 220 425	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	13 096	13 096	-	13 096	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	46 150	46 150	-	46 150	-

18.1 Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat global sont principalement constitués de parts de l'OPCI UIR II dont la juste valeur est déterminée sur la base de leur valeur liquidative. Il s'agit d'une évaluation de niveau 3.

18.2 Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés font l'objet d'une évaluation externe sur la base de techniques d'évaluations usuelles de ce type d'instruments. Les modèles d'évaluation intègrent les paramètres observables de marché (notamment la courbe des taux) et la qualité de contrepartie. Ces évaluations à la juste valeur sont généralement de catégorie 2.

18.3 Emprunt obligataire

La juste valeur a été déterminée pour l'emprunt obligataire coté sur la base du dernier cours de Bourse à la date de clôture. Il s'agit d'une évaluation de niveau 1.

Note 19 Gestion des risques financiers

19.1 Risque de crédit

L'exposition au risque de crédit du Groupe est le risque de perte financière dans le cas où un client (les locataires) ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles.

L'exposition de Mercialys au risque de crédit est influencée par le profil statistique de la clientèle. Les locataires remettent, à la signature des contrats de bail, des sécurités financières sous forme de dépôts de garantie ou cautionnement représentant généralement trois mois de loyer.

Au 31 décembre 2020, les créances clients s'élèvent à 41,8 millions d'euros (note 12, p. 173). Le client principal du Groupe, Distribution Casino France, qui est une partie liée, représente 20,3 % des loyers facturés du Groupe au 31 décembre 2020. La structure des autres clients est fortement atomisée.

19.2 Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours des liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, sans encourir des pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Mercialys n'a pas de risque de liquidité à court terme. Au 31 décembre 2020, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 464 600 milliers d'euros.

Le Groupe dispose de lignes bancaires pour un montant de 370 millions d'euros (non utilisées au 31 décembre 2020) et d'une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2020).

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2020, pour leur montant nominal y compris les intérêts et sans tenir compte de l'actualisation.

Au 31 décembre 2020

	Échéance des contrats						
(en milliers d'euros)	**Montant dû à moins d'un an**	**Montant dû entre 1 et 2 ans**	**Montant dû entre 2 et 3 ans**	**Montant dû entre 3 et 5 ans**	**Montant dû dans 5 ans et plus**	**Total**	**Montant comptabilisé au bilan**
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	364 938	32 438	601 138	44 550	789 150	1 832 213	1 656 562
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	49 097	-	-	-	22 295	71 392	71 392
Passifs de loyers	985	1 013	980	2 032	4 630	9 640	9 640
Instruments financiers passifs non dérivés :							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	14 807	14 876	14 873	10 026	4 855	59 437	-
Contrats dérivés – payés	(8 345)	(8 277)	(3 744)	(4 216)	(1 226)	(25 808)	-
Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)	**6 462**	**6 598**	**11 130**	**5 809**	**3 629**	**33 629**	**-**

Au 31 décembre 2019

	Échéance des contrats						
(en milliers d'euros)	**Montant dû à moins d'un an**	**Montant dû entre 1 et 2 ans**	**Montant dû entre 2 et 3 ans**	**Montant dû entre 3 et 5 ans**	**Montant dû dans 5 ans et plus**	**Total**	**Montant comptabilisé au bilan**
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	271 803	21 803	21 803	780 203	469 800	1 565 410	1 450 425
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	34 681	-	-	21 502	-	56 183	56 183
Passifs de loyers	959	985	1 013	980	6 662	10 599	10 599
Instruments financiers passifs non dérivés :							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	16 140	15 489	14 629	16 580	7 214	70 052	-
Contrats dérivés – payés	(7 909)	(8 468)	(8 245)	(3 750)	(3 338)	(31 710)	-
Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)	**8 231**	**7 021**	**6 384**	**12 830**	**3 876**	**38 342**	**-**

19.3 Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition du Groupe au risque de taux résulte des emprunts décrits en note 14, p. 174. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux).

Le risque de hausse des taux d'intérêt doit être analysé dans le cadre de la politique de couverture mise en place par Mercialys au travers d'instruments financiers dérivés. Une analyse de sensibilité est présentée ci-après.

Par ailleurs, Mercialys est implantée uniquement en France (métropole et La Réunion) et n'est pas exposée au risque de change.

Enfin, il est rappelé que Mercialys a conclu au cours du premier semestre 2006 un contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie, avec un apport initial de 1 600 milliers d'euros en application du Règlement européen n° 2273/2003. Dans le cadre de ce contrat, les fonds gérés ont été investis en OPCVM monétaires. Les fonds en numéraire sont classés en équivalents de trésorerie et n'ont pas subi de perte en 2020 et 2019.

ÉVALUATION DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

(en milliers d'euros)	**12/2020**	**12/2019**
Concours bancaires courants	11	12
Total dette à taux variable (hors intérêts courus) (1)	**11**	**12**
Équivalent de trésorerie	50 101	50 101
Disponibilités	414 510	21 924
Total actif	**464 611**	**72 024**
Position nette avant gestion	**(464 611)**	**(72 024)**
Instruments dérivés	137 000	210 000
Position nette après gestion	**(327 611)**	**137 975**
Position nette à renouveler	(327 611)	137 975
Variation de 1 %	3 276	1 380
Durée moyenne restant à courir d'ici à la fin de l'exercice	1	1
Variation des frais financiers	3 276	1 380
Coût d'endettement	21 830	21 991
Impact variation frais financiers/charges financières	**- 15,01 %**	**6,27 %**

(1) L'échéance des actifs et des dettes à taux révisable est celle de la révision du taux. Les éléments de la dette non exposés aux risques de taux, essentiellement les intérêts non courus non échus ne sont pas inclus dans ce calcul.

ÉVALUATION DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT SUR LES INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Critères de sensibilité	Impact en résultat avant impôt *(en milliers d'euros)*
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêts	(4 267)
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêts	3 153

Note 20 Capitaux propres et résultat par action

PRINCIPE COMPTABLE

Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique des caractéristiques de chaque instrument émis par le Groupe.

Les frais (lorsqu'éligibles) directement attribuables aux opérations de capital ou sur instruments de capitaux propres sont comptabilisés, nets d'impôt, en diminution des capitaux propres. Les autres frais sont portés en charges de l'exercice.

Les actions propres sont enregistrées à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres est inscrit directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession, nettes de l'effet d'impôt attaché, n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

20.1 Capital social

Au 31 décembre 2020, le capital social s'élève à 92 049 169 euros. Il est composé de 92 049 169 actions entièrement libérées de valeur nominale de 1 euro.

(en nombre d'actions)	12/2020	12/2019
Début d'exercice	92 049 169	92 049 169
Fin d'exercice	**92 049 169**	**92 049 169**

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Début d'exercice	92 049	92 049
Fin d'exercice	**92 049**	**92 049**

Au 31 décembre 2020, le nombre d'actions propres s'élève à 511 547 représentant 3 452 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à (1 974) milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

Au 31 décembre 2019, le nombre d'actions propres s'élevait à 296 302 représentant 3 601 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élève à (281) milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

20.2 Gestion du capital

La politique du Groupe consiste à maintenir une base de capital solide, afin de préserver la confiance des investisseurs, des créanciers et du marché et de soutenir le développement futur de l'activité. Le Groupe prête attention au nombre et à la diversité des actionnaires, au rendement des capitaux propres totaux et au niveau des dividendes versés aux porteurs d'actions et à la liquidité du titre.

Occasionnellement, le Groupe achète ses propres actions sur le marché. Ces actions sont acquises notamment en vue d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres, de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de couvrir les plans d'options d'achat et/ou de souscription d'actions consentis aux salariés et aux mandataires sociaux, de les attribuer gratuitement aux salariés et aux dirigeants.

Ni la Société, ni ses filiales ne sont soumises, en vertu de règles extérieures, à des exigences spécifiques externes en matière de capital.

20.3 Résultat par action

PRINCIPE COMPTABLE

Le résultat par action de base est calculé sur le nombre moyen d'actions pondéré selon la date de création des actions au cours de l'exercice, déduction faite des actions propres.

Le résultat par action dilué est calculé selon la méthode du rachat d'actions (*Treasury stock method*), qui au dénominateur, rajoute au nombre basique d'actions, le nombre d'actions potentielles qui résulteront de la conversion ou de l'exercice des instruments dilutifs (bons de souscription, options), déduction faite des actions qui pourraient être rachetées au prix de marché avec les fonds recueillis de l'exercice des instruments concernés. Le prix de marché correspond au cours moyen de l'action sur l'exercice.

Les instruments de capitaux propres donnant accès au capital ne sont retenus dans le calcul que pour autant qu'ils aient un effet dilutif sur le résultat par action.

20.3.1 Résultat de base, part du Groupe

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Résultat net, part du Groupe	85 833	90 340
Nombre moyen pondéré		
• d'actions en circulation sur la période	92 049 169	92 049 169
• d'actions auto-détenues	(516 812)	(259 559)
Nombre total d'actions avant dilution	**91 532 357**	**91 789 610**
RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(€)*	**0,94**	**0,98**

20.3.2 Résultat dilué, part du Groupe

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Résultat net, part du Groupe	85 833	90 340
Nombre d'actions pondéré avant dilution	91 532 357	91 789 610
Nombre d'actions après dilution (1)	**91 532 357**	**91 789 610**
RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(€)*	**0,94**	**0,98**

(1) Les actions gratuites attribuées faisaient partie du stock d'actions gratuites existant. Par conséquent, cette attribution n'a pas eu d'effet dilutif.

20.4 Paiement en actions

PRINCIPE COMPTABLE

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions réglés en instruments de capitaux propres accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période d'acquisition des droits. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé *in fine* est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

S'agissant des actions gratuites, la juste valeur est également déterminée en fonction des caractéristiques du plan, des données de marché lors de l'attribution et d'une hypothèse de présence à l'issue de la période d'acquisition des droits. Si le plan ne spécifie pas de conditions d'acquisition, la charge est comptabilisée entièrement dès que le plan est accordé, sinon la charge est constatée sur la période d'acquisition en fonction de la réalisation des conditions.

Depuis le 1er décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

Dates d'attribution	26/04/2018	26/04/2018	25/04/2019	25/04/2019	25/04/2019	23/04/2020	23/04/2020	23/04/2020
Échéance de la période d'attribution	26/04/2021	26/04/2021	25/04/2022	25/04/2022	25/04/2021	23/04/2023	23/04/2023	23/04/2023
Échéance de la période de conservation	26/04/2023	26/04/2023	25/04/2024	25/04/2024	25/04/2021	23/04/2025	23/04/2025	23/04/2025
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	16,08	16,08	12,50	12,50	12,50	7,48	7,48	7,48
Nombre de bénéficiaires	2	7	2	7	104	2	7	115
Nombre d'actions attribuées à l'origine	46 959	26 496	45 621	23 109	4 160	137 779	44 904	5 750
Juste valeur de l'action gratuite en euros	7,91	7,91	6,57	6,21	10,29	3,28	3,65	5,55
Taux de performance retenu	46 %	46 %	90 %	90 %	100 %	116 %	108 %	100 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020	**46 959**	**17 825**	**45 621**	**17 184**	**2 720**	**137 779**	**33 678**	**4 800**

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à un critère de présence et à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus intègrent notamment :

- la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) ;
- la croissance organique des loyers et la croissance du FFO ;
- la notation CDP *(Carbon Disclosure Project)*.

20.4.1 Plans d'attribution d'actions gratuites

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1er janvier 2019	**182 250**
Actions attribuées	72 890
Actions supprimées	(27 871)
Actions émises	(19 070)
Actions en circulation au 31 décembre 2019	**208 199**
Actions attribuées	188 433
Actions supprimées	(80 762)
Actions émises	(9 304)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2020	**306 566**

20.4.2 Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2020, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge comptabilisée en « charges de personnel » pour (24) milliers d'euros. En 2019, la charge relative aux plans d'actions s'élevait à (205) milliers d'euros comptabilisés en « charges de personnel ».

20.5 Participations ne donnant pas le contrôle

Informations financières résumées des principales filiales présentant des participations ne donnant pas le contrôle

Les informations présentées dans le tableau ci-dessous sont en conformité avec les normes IFRS, ajustées le cas échéant des réévaluations de juste valeur à la date de prise de contrôle ou perte de contrôle et des retraitements d'homogénéisation de principes comptables avec ceux du Groupe. Les montants sont présentés avant éliminations des comptes et opérations réciproques.

	2020		2019	
(en milliers d'euros)	SAS Hyperthetis Participations	SAS Immosiris	SAS Hyperthetis Participations	SAS Immosiris
% d'intérêts	51 %	51 %	51 %	51 %
Loyers nets	16 144	7 161	16 475	8 510
Résultat opérationnel	12 297	4 907	11 984	6 334
Impôt	(187)	(52)	(180)	(66)
Résultat net	**12 110**	**4 855**	**11 805**	**6 268**
Immeubles de placement	260 628	137 414	263 224	138 063
Actifs non courants	**260 628**	**137 414**	**263 224**	**138 063**
Créances clients	361	1 388	839	1 100
Autres actifs courants	880	709	1 650	380
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 114	5 641	6 888	1 972
Actifs courant	**9 355**	**7 738**	**9 377**	**3 453**
TOTAL ACTIFS	**269 983**	**145 152**	**272 601**	**141 516**
Capitaux propres	**269 711**	**142 929**	**272 069**	**140 323**
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle (note 3.1.1.3, p. 140)	132 158	70 035	133 314	68 758
Autres passifs non courants	-	914	-	857
Passifs non courants	**-**	**914**	**-**	**857**
Dettes fournisseurs	204	275	267	257
Autres passifs courants	69	1 034	266	78
Passifs courants	**273**	**1 309**	**533**	**336**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**269 983**	**145 152**	**272 603**	**141 516**

Note 21 Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2019, 91 576 507 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2019 (472 662 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 0,95 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Un acompte de 0,47 euro par action a été mis en paiement en 2019, et le solde du dividende de 0,48 euro par action a été versé le 29 avril 2020.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 43 957 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2019 s'est élevé à un montant total de 87 080 milliers d'euros.

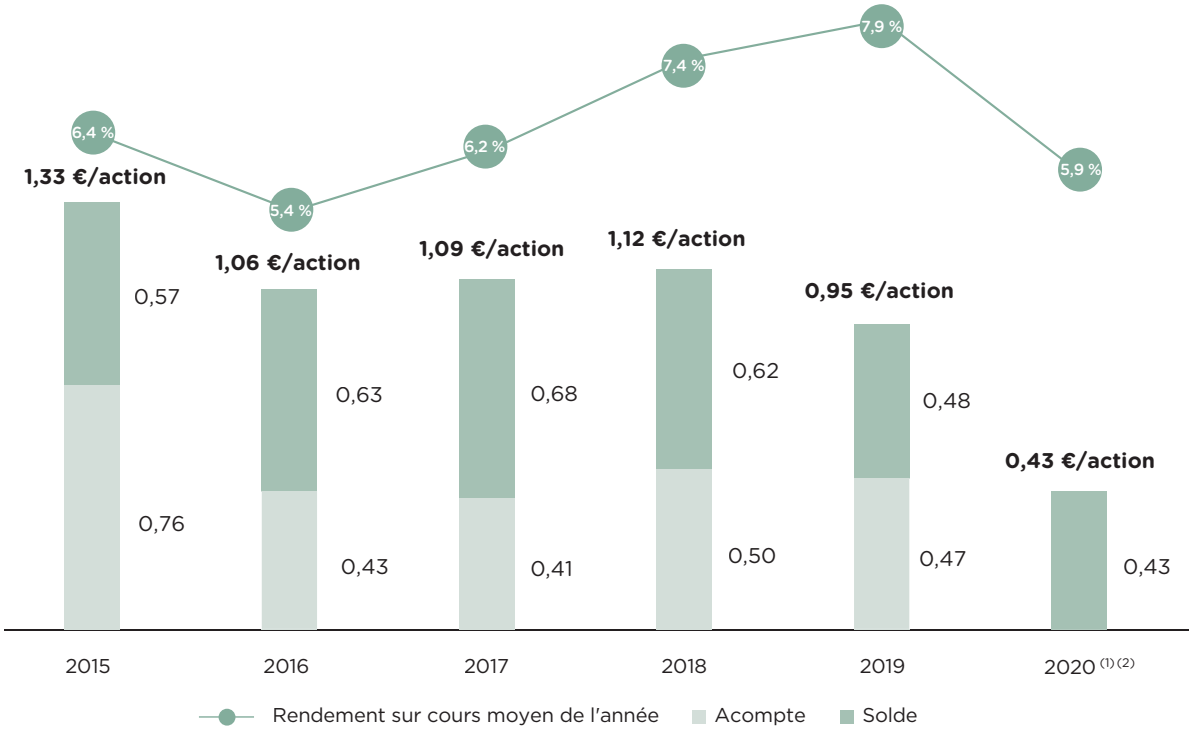
Compte tenu d'un contexte économique et sanitaire qui reste, malgré le début des campagnes de vaccination, incertain à la date de clôture des comptes, et des obligations de distribution de dividende auxquelles est soumise la Société au titre de son statut fiscal SIIC, le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 22 avril 2021 le versement d'un dividende total au titre de l'exercice 2020 de 0,43 euro par action. Il est rappelé qu'aucun acompte sur dividende n'a été versé en octobre 2020, contrairement à la pratique usuelle de la Société, du fait de la priorité donnée à la protection des équilibres bilanciels, tel qu'annoncé le 21 octobre 2020.

Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles. Elle n'intègre pas la 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 euro par action. Du fait des exigences du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), ce montant devra obligatoirement être distribué au plus tard en 2022.

Cependant, si l'environnement sanitaire et économique devait s'améliorer au cours de l'année 2021, le Conseil d'administration pourrait décider de la distribution d'un acompte sur dividende au 2^{d} semestre, qui correspondrait à une partie de ces plus-values réalisées en 2020.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021, les actionnaires pourront opter soit : 1/ pour le paiement de ce dividende en actions, 2/ pour le paiement de ce dividende en numéraire. La mise en paiement et la remise des actions le cas échéant interviendraient le 21 mai 2021, avec un détachement du droit au dividende le 29 avril 2021, compte tenu des délais nécessaires à la mise en place de cette optionalité.

HISTORIQUE DE LA DISTRIBUTION ET DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



(1) Compte tenu du contexte économique et sanitaire incertain, marqué par des mesures restrictives appelant à préserver la trésorerie de la Société, le Conseil d'administration de Mercialys du 21 octobre 2020 a décidé à l'unanimité de ne pas distribuer d'acompte sur dividende ordinaire au titre de l'exercice 2020.

(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 22 avril 2021.

Note 22 Provisions

PRINCIPE COMPTABLE

Engagements de retraite et assimilés

Les sociétés du Groupe participent à la constitution de différents types d'avantages au personnel de leurs salariés.

Dans le cadre de régimes à cotisations définies, le Groupe n'a pas d'obligation d'effectuer des versements supplémentaires en sus des cotisations déjà versées à un fonds, si ce dernier n'a pas suffisamment d'actifs pour servir les avantages correspondant aux services rendus par le personnel pendant la période en cours et les périodes antérieures. Pour ces régimes, les cotisations sont inscrites en charges lorsqu'elles sont encourues. Les régimes à cotisations définies correspondent aux régimes généraux et complémentaires de la sécurité sociale.

Les autres régimes sont les régimes à prestations définies concernent les indemnités de départ à la retraite. Dans le cadre de ces régimes, les engagements sont évalués suivant la méthode des unités de crédit projetées sur la base des conventions ou des accords en vigueur dans chaque société. Selon cette méthode, chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations et chaque unité est évaluée séparément pour obtenir l'obligation finale. Cette obligation est ensuite actualisée. Ces régimes et les indemnités de fin de contrat font l'objet d'une évaluation actuarielle par des actuaires indépendants chaque année pour les régimes les plus importants et à intervalles réguliers pour les autres régimes. Ces évaluations tiennent compte notamment du niveau de rémunération future, de la durée d'activité probable des salariés, de l'espérance de vie et de la rotation du personnel.

Les gains et pertes actuariels résultent des modifications d'hypothèses et de la différence entre les résultats estimés selon les hypothèses actuarielles et les résultats effectifs. Ces écarts sont comptabilisés en autres éléments du résultat global pour l'ensemble des écarts actuariels portant sur des régimes à prestations définies.

Le coût des services passés, désignant l'accroissement d'une obligation suite à l'introduction d'un nouveau régime ou d'une modification d'un régime existant, est comptabilisé immédiatement en charges.

Les charges relatives à ce type de régimes sont comptabilisées en résultat opérationnel (coûts des services rendus, de la période et passés, réductions et règlements) et en « Autres produits et charges financiers » (coûts financiers).

La provision comptabilisée au bilan correspond à la valeur actualisée des engagements ainsi évalués.

Autres provisions

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus.

22.1 Décomposition et variations

Mouvements *(en milliers d'euros)*	**Provisions pour risques et charges**	**Provisions Retraite**	**Provisions Médaille du Travail**	**Total**
Au 1er janvier 2019	**7 600**	**945**	**56**	**8 601**
Dotations	4 701	59	3	4 763
Reprises	(1 319)	-	-	(1 319)
Autres variations (1)	-	4	-	4
Au 31 décembre 2019	**10 982**	**1 008**	**59**	**12 048**
Dotations	1 666	34	(1)	1 699
Reprises	(2 644)	-	(3)	(2 648)
Autres variations (1)	-	49	-	49
AU 31 DÉCEMBRE 2020	**10 004**	**1 090**	**55**	**11 149**

(1) Les autres variations correspondent principalement aux écarts actuariels.

Les autres provisions enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques liés à l'activité.

Les montants constatés de ces provisions ne diffèrent pas significativement des charges réellement supportées en contrepartie.

Les reprises de 2 644 milliers d'euros à fin décembre 2020 correspondent pour 1 607 milliers d'euros à des provisions qui étaient devenues sans objet.

22.2 Principales hypothèses retenues pour la détermination du montant des engagements relatifs aux régimes à prestations définies

Les plans relevant des régimes à prestations définies sont exposés aux risques de taux d'intérêt, de taux d'augmentation des salaires et de taux de mortalité.

Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation des engagements sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	12/2020	12/2019
Taux d'actualisation	0,7 %	0,6 %
Taux de croissance attendu des salaires	1,6 %	1,0 %
Âge de départ à la retraite	64 ans	64 ans

Le taux d'actualisation est déterminé en référence à l'indice Bloomberg 15 ans sur des composites AA.

Les tables de mortalité référence TGH05 et TGF05 sont utilisées pour le calcul.

Note 23 Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

23.1 Engagements liés à l'activité courante

23.1.1 Engagements reçus

23.1.1.1 Cautions bancaires reçues

- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2020, elles s'élèvent à 7 830 milliers d'euros contre 9 281 milliers d'euros au 31 décembre 2019 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs pour 2 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre 26 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

23.1.1.2 Convention de partenariat

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de partenariat. La nature de cet engagement est détaillée en note 24, p. 191.

Cette Convention de partenariat est arrivée à échéance à fin décembre 2020.

23.1.1.3 Garantie locative reçue

Le 23 décembre 2020, suite à l'achat par Mercialys auprès de la SCI AMR des centres commerciaux de Montauban et Valence 2 (note 2, p. 145), une convention de garantie locative a été signée afin de formaliser les termes et conditions de l'engagement d'AMR de garantir Mercialys de toute évolution significative défavorable de la situation locative des deux ensembles immobiliers. La durée de cette convention est la suivante :

- la garantie de Montauban prend effet à compter de la fermeture de tout ou partie des surfaces de vente de l'hypermarché et prend fin à la première des deux dates suivantes, à savoir la réouverture partielle ou totale des surfaces de vente de l'hypermarché ou le 31 décembre 2023 ;
- la garantie de Valence 2 couvre la période entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023.

23.1.2 Engagements donnés

Engagement dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthetis Participations

Dans le cadre de la cession des 49 % de la SAS Hyperthetis Participations, Mercialys dispose d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti et exerçable à sa main en 2022.

Ce prix minimum garanti sera égal au montant le plus élevé entre l'ANR et un TRI pour l'intégralité des titres de la société sous option et au montant le plus élevé entre la juste valeur d'expertise et un TRI pour les actifs immobiliers détenus par les minoritaires.

À fin décembre 2020, cette option est valorisée à 134,6 millions d'euros correspondant au TRI de la société. La valeur d'expertise hors droit s'élève à 233 millions d'euros à fin décembre 2020.

En cas d'absence d'exercice des options, il existe une clause de sortie conduisant à céder les actifs à la juste valeur.

23.2 Engagements liés aux opérations exceptionnelles

23.2.1 Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros en 2006.

Un avenant au protocole d'accord a été établi en 2014. Cet avenant a permis de reporter certaines échéances et de modifier la mécanique d'apport des droits indivis. Le protocole d'accord est établi pour une nouvelle durée de 20 ans à compter de la signature de l'avenant. Il est aujourd'hui prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, la partie ayant initié la sortie de cette indivision sera pénalisée sur le partage des droits indivis. Ce partage pourra être réalisé soit en nature, le choix des lots revenant à l'autre partie (les murs d'hypermarchés revenant quoi qu'il en soit en priorité à Mercialys), soit par le transfert des droits indivis. Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40 % de droits indivis, sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.

Un nouvel avenant au protocole a été signé le 27 avril 2018 dans lequel il est prévu la levée de la promesse d'achat sur plusieurs échéances. Ainsi, pour 10 % maximum de droits indivis entre le 31 janvier 2020 et le 31 décembre 2020, cette levée d'option potentielle n'a pas été exercée. Elle pourra l'être pour 10 % maximum des droits indivis entre le 31 janvier 2023 et 31 décembre 2023, 10 % maximum des droits indivis à compter du 31 janvier 2024 et 10 % des droits indivis maximum à compter du 31 janvier 2025.

Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, Mercialys a la possibilité soit de se substituer un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer à tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

23.2.2 Autres engagements

L'Immobilière Groupe Casino, filiale du groupe Casino, a accordé une garantie d'indemnisation de 1,3 million d'euros sur un site.

Le 16 juillet 2020, un avenant a été signé entre les deux parties prorogeant cette garantie au 31 décembre 2020. Cet engagement est maintenu en hors bilan dans le cadre de la situation sanitaire qui impacte le contexte juridique et administratif associé.

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs du Groupe.

Le Groupe a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers.

Le Groupe se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

23.3 Engagements contrats de location simple

Bailleur de location simple

La quasi-totalité des baux consentis par le Groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe (le loyer minimum garanti) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

À défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base, qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC ou ILC publié par l'INSEE.

Les montants des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
À moins d'un an	139 495	161 928
Entre un et cinq ans	201 634	222 064
À plus de cinq ans	23 865	25 423
TOTAL	**364 995**	**409 415**

Note 24 Transactions avec les parties liées

Le Groupe entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du groupe Casino. Les principales conventions sont présentées ci-dessous :

24.1 Identification de la société consolidante

Depuis le 21 juin 2013, Mercialys est comptabilisée par mise en équivalence dans les comptes du groupe Casino.

24.2 Baux consentis par le Groupe à des sociétés du groupe Casino

Les baux consentis dans le cadre de contrats de location simple par le Groupe à des sociétés du groupe Casino se décomposent de la façon suivante au 31 décembre 2020 :

- Casino Restauration : 6 baux (contre 10 baux au 31 décembre 2019) ;
- autres entités du groupe Casino : 51 baux (contre 53 baux au 31 décembre 2019).

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 35 054 milliers d'euros pour Distribution Casino France (contre 34 615 milliers d'euros au 31 décembre 2019) ;
- 8 000 milliers d'euros pour Monoprix (contre 9 266 milliers d'euros au 31 décembre 2019) ;
- 7 036 milliers d'euros pour les autres entités (contre 8 621 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

24.3 Activités de Property Management

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale de L'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Dans le cadre des activités de Property Management, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à Sudeco au 31 décembre 2020 se sont élevés à 5 443 milliers d'euros contre 6 488 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

24.4 Convention de partenariat avec Casino

La Convention de partenariat a été approuvée par le Conseil d'administration du 22 juin 2012. Un avenant à cette convention a été signé le 12 novembre 2014.

Le principe fondamental de la Convention de partenariat, selon lequel Casino développe et mène un *pipeline* de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans l'avenant de la Convention de partenariat.

La Convention initiale portait sur un *pipeline* de projets offrant une visibilité suffisante. La nouvelle convention permet à Mercialys de proposer de nouveaux projets qui seront étudiés par Casino puis suivis dans le cadre de Comités de suivi :

- Casino n'engagera les travaux qu'une fois la commande réitérée par Mercialys ; réitération qui interviendra après obtention définitive des autorisations et précommercialisation des projets au minimum à un seuil de 60 % (en % des loyers prévisionnels – baux signés) ;
- les prix d'acquisition des projets développés par Casino, uniquement déterminés dans le cadre de la convention initiale sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice – mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys – et des loyers prévisionnels du projet, peuvent dorénavant également être déterminés sur un prix de vente prévisionnel calculé sur la base du TRI prévisionnel (de 8 à 10 %) ;
- le principe du partage à 50/50 de l'*upside/downside* est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif (*upside/downside*) entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et des loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50 % de la différence ainsi constatée. Dans le cadre du processus d'acquisition anticipée évoqué précédemment, une clause de rendez-vous entre les parties est prévue dans les contrats.

En contrepartie de cette exclusivité, Mercialys s'est engagée à ne pas investir dans des opérations susceptibles d'avoir un impact concurrentiel significatif dans la zone de chalandise d'un site à enseigne alimentaire du groupe Casino.

En 2020, aucun projet n'a été acquis par le Groupe dans le cadre de cette convention de partenariat.

La Convention de partenariat a pris fin en décembre 2020, n'ayant pas fait l'objet d'une nouvelle prolongation de sa durée par les parties.

Mercialys étant copropriétaire ou co-volumiste sur la plupart de ses sites avec le groupe Casino, les deux sociétés seront amenées à négocier au cas par cas sur des opportunités de développements ou restructurations.

24.5 Convention de prestation de services avec Casino

La Société a conclu une convention de prestations de services avec le groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement. Depuis 2019, Mercialys procède à l'internalisation progressive d'activités couvertes par cette convention. Celle-ci couvre cependant encore en 2020 des prestations en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance et d'informatique. Dans le cadre de cette convention, le montant versé par Mercialys au groupe Casino s'élève à 1 322 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 contre 2 011 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

24.6 Convention de prestation de conseil entre les sociétés du groupe Mercialys et le groupe Casino

La société Mercialys Gestion a conclu avec les sociétés Mercialys et des sociétés du groupe Casino, une convention de prestation de conseil. Son objet est la mise à disposition de son équipe de spécialistes de valorisation de patrimoines immobiliers. Le contrat de prestation de conseil a été conclu le 27 juillet 2007 pour une durée initiale de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une période d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois. Au 1er juin 2011, les équipes en charge de l'asset management, du marketing, et de la communication rattachées à la société Mercialys Gestion ont été transférées à la société Mercialys. Par conséquent un avenant spécifiant que Mercialys est désormais le nouveau prestataire de ce service a été établi.

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys, Immobilière groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestation de conseil (ci-après « la Convention cadre de prestation de conseil »).

Les parties ont décidé de mettre un terme à cette convention le 31 décembre 2018.

Une nouvelle convention, à durée déterminée, avec une première période de six mois, commençant à courir du 1er janvier au 30 juin 2019 a été conclue entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino, ayant pour objet des prestations d'asset management délivrées par les équipes de Mercialys au titre des projets gérés pour le compte de la société L'Immobilière Groupe Casino et/ou de ses filiales. Cette nouvelle Convention a été conclue à des conditions normales ; il s'agit d'une convention courante.

Cette Convention était automatiquement et tacitement reconduite pour une nouvelle période de six mois, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, étant précisé que la durée totale de cette convention ne pouvait pas excéder 48 mois. La Convention, non renouvelée par les parties, arrive ainsi à son terme à fin 2020.

Il n'y a pas eu de prestations au titre de cette convention en 2020, la société Mercialys n'a donc pas perçu de rémunération à ce titre sur l'exercice (*vs.* une rémunération de 97 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

24.7 Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino, filiale du groupe Casino. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys en 2012, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une convention de compte courant. Cette Convention a permis à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite d'un seuil de 50 millions d'euros. Ces avances sont exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de Mercialys.

La durée de la Convention a été étendue à plusieurs reprises et est arrivée à échéance le 31 décembre 2019.

En décembre 2019, un avenant à cette convention a été conclu portant le seuil de l'avance à 35 millions d'euros et l'échéance au 31 décembre 2021.

En décembre 2020, un avenant à cette convention a été conclu portant l'échéance de cette convention au 31 décembre 2022.

À fin décembre 2020, Mercialys n'a pas bénéficié d'avances de trésorerie de la part de Casino.

Au 31 décembre 2020 des commissions de non utilisation des fonds mis à disposition par Casino Finance ont été payés par Mercialys à hauteur de 519 milliers d'euros.

24.8 Conventions conclues avec le groupe Casino dans le cadre des opérations d'acquisition de portefeuilles d'actifs immobiliers

Dans le cadre des opérations d'acquisition, divers contrats et garanties ont été conclus avec les sociétés du groupe Casino, en plus des traités d'apport.

Compte tenu de la nature des projets menés par Mercialys, les contrats et garanties pouvant être mis en place sont les suivants :

D'une part, dans le cadre des projets menés avec le groupe Casino, le prix d'acquisition payé par Mercialys est déterminé au travers de la Convention de partenariat, et le groupe Casino ne porte aucune caution ni garantie suite au transfert de propriété. D'autre part, dans le cadre d'acquisitions d'actifs à transformer, murs d'hypermarchés ou actifs de centre-ville auprès du groupe Casino recélant des projets de développement à mener par la foncière (au travers de projets urbains de commerces mais également de bureaux, hôtels ou logements). Comme indiqué à la note 24.4 p. 192, la Convention de partenariat est arrivée à échéance à fin décembre 2020.

Par ailleurs, Mercialys dispose d'un contrat-cadre de contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée non exclusif avec le groupe Casino ou de promotion immobilière auprès du groupe Casino :

- au 31 décembre 2020, des commandes ont été passées au titre de ce contrat-cadre sur les projets concernant les sites de Lanester, Gassin, Annecy, Sainte-Marie et Monthieu. Mercialys peut cesser de passer des commandes à chacune des étapes prévues dans le contrat-cadre en contrepartie de pénalités de règlement des honoraires du prestataire et des indemnisations des entreprises en cas de marchés déjà passés ;
- au 31 décembre 2020, le site du Port à La Réunion bénéficie d'un contrat de promotion immobilière.

Les risques résiduels liés à l'opération de promotion font l'objet d'une garantie autonome de bonne fin consentie par les sociétés apporteuses du groupe Casino, emportant garantie de versement des sommes nécessaires à la réalisation des programmes et garantie financière en cas de dépassement des délais.

24.9 Conventions de mandat de vente avec IGC Services

Dans le cadre des opérations de cession de ses portefeuilles d'actifs, Mercialys peut solliciter l'expertise d'IGC Services aux fins de rechercher toute personne morale susceptible de marquer un intérêt pour l'acquisition d'un ou plusieurs actifs. Cette convention est devenue caduque en 2020 (la rémunération de cette prestation sur l'année 2019 s'élevait à hauteur de 1 324 milliers d'euros).

24.10 Transactions de la SCI Rennes-Anglet avec les parties liées

La SCI Rennes-Anglet a conclu plusieurs contrats :

- avec la société Mercialys Gestion un mandat de gestion de fonds marketing et un mandat de recherche de locataires ;
- avec Mercialys un contrat de licence de marque ;
- avec des sociétés du groupe Casino un mandat de gestion locative (Sudeco) et un contrat de prestations de services (IGC services).

24.11 Transactions avec la SCI AMR

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- prestation de conseil en immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers. Ce contrat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans. Ce mandat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- contrat d'animation de centre avec Mercialys Gestion.

Le montant de ces transactions s'élève à 428 milliers d'euros.

La SCI AMR a également signé un contrat de gestion locative avec Sudeco, société du groupe Casino.

En 2020, des opérations de vente et d'achat d'actifs immobiliers ont eu lieu entre Mercialys et la SCI AMR (note 2, p. 145). Au titre de ces opérations, Mercialys a octroyé un prêt à la SCI AMR qui s'élève à 18 590 milliers d'euros à fin décembre 2020.

24.12 Transactions dans le cadre de l'achat des titres Sacré-Cœur

Un contrat de promotion immobilière a été signé entre Sacré-Cœur et Mercialys (maîtrise d'ouvrage) et IGC Services (promoteur), filiale du groupe Casino. Cette dernière a en charge la réalisation du projet en deux phases selon des modalités, un calendrier et un coût définis :

- phase 1 : extension, parking silo (livrés fin 2018) et village restauration (livré début 2019) ;
- phase 2 optionnelle : *retail park* pour 6,4 millions d'euros HT dont la livraison a été réalisée à l'automne 2020. Cette option a été exercée en 2019 suite à l'acquisition du terrain à bâtir de Le Port par Sacré-Cœur le 31 octobre 2019 pour 1,5 million d'euros. En 2020 les travaux ont été réalisés et ont fait l'objet d'appels de fond facturés à Sacré-Cœur pour 6,3 millions d'euros.

24.13 Rémunérations brutes allouées aux principaux dirigeants

Société anonyme de droit français, Mercialys a opté pour la structure à Conseil d'administration. Son Conseil comprend, au 31 décembre 2020, 9 membres en plus du Président du Conseil d'administration, dont 6 administrateurs indépendants. Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des administrateurs et des principaux dirigeants.

(en milliers d'euros)	**12/2020**	**12/2019**
Avantages à court terme [1]	1 464	1 712
TOTAL	**1 464**	**1 712**

(1) Salaires bruts (hors charges patronales), primes, intéressement, participation, avantages en nature et jetons de présence.

Il n'y a pas d'options d'actions de Mercialys détenues par les organes de direction à fin décembre 2020.

24.14 Transactions avec les parties liées – récapitulatif

(en milliers d'euros)	**12/2020**	**12/2019**
Produits/(Charges)		
Loyers facturés		
Distribution Casino France	35 054	34 615
Monoprix	8 000	10 859
Autres entités du groupe Casino	7 036	7 027
Convention de prestation de conseil perçu par Mercialys	-	97
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	321	314
Activité Property Management versée au groupe Casino	(5 443)	(6 488)
Convention de prestation de services versée au groupe Casino	(1 322)	(2 011)
Transactions avec la SCI AMR [1]	178 962	536
Mandat de vente avec IGC Services	-	(1 324)
Commissions de non-utilisation avec Casino Finance	(519)	(193)
Transactions avec Casino, Guichard-Perrachon	-	303
Actifs/(Passifs)		
Prêt à la SCI AMR	18 590	-
Appel de fonds émis du contrat de promotion Immobilière Sacré-Cœur avec le groupe Casino	46 050	39 743
Complément de prix Sacré-Cœur à Casino	-	3 715

(1) Inclut les cessions par Mercialys à la SCI AMR des sites de Chaville, Puteaux, Marcq-en-Barœul et des hypermarchés de Gassin et Besançon pour 198 millions d'euros ainsi que l'acquisition par Mercialys auprès de la SCI AMR des sites de Valence 2 et Montauban pour 19,3 millions d'euros.

24.15 Autres transactions avec les parties liées

Hors montants cités ci-dessus, les autres transactions avec les parties liées (sociétés du groupe Casino et entreprises associées) s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2020 et 2019 :

AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES FILIALES DU GROUPE CASINO

	Produits	Charges	Dettes	Créances
(en milliers d'euros)	concernant les parties liées			
2019	20 236	2 499	1 217	457
2020	**18 467**	**1 911**	**1 147**	**1 623**

AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

	Produits	Charges	Dettes	Créances
(en milliers d'euros)	concernant les parties liées			
2019	388	1 086	16	1 397
2020	**32**	**786**	**-**	**1 855**

Note 25 Passifs éventuels

Passif éventuel relatif à un projet sur le site de Saint-André

Mercialys, *via* la société Epicanthe, a acquis en 2015 les titres de la SCI Toutoune, titulaire d'un compromis de vente pour l'acquisition d'un foncier sur la commune de Saint-André, à La Réunion. Cette acquisition faisait partie d'un projet envisagé consistant en la réalisation d'un centre commercial.

Un ajustement de 900 000 euros du prix des titres de la SCI Toutoune était prévu, sous condition d'adoption du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André avant le 30 juin 2019, soit (i) en cas de délivrance par l'autorité judiciaire compétente d'une attestation de non recours sur le permis de construire valant Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) permettant la mise en œuvre du projet, soit (ii) en cas de non dépôt de la demande de permis de construire valant AEC, permettant la réalisation du projet et conforme au PLU dans un délai de 36 mois suivant l'entrée en vigueur du PLU.

Cependant, le paiement de ce complément de prix est contesté par Mercialys, les autorités locales ayant demandé le retrait du dossier de demande de permis de construire déposé au titre du projet tel que prévu à date, lequel a été effectif le 4 octobre 2017. Mercialys ne juge pas probable une sortie de ressources et n'a à ce titre comptabilisé aucune provision à fin 2020.

Mercialys n'a pas abandonné son intention de réaliser un projet sur ce foncier situé sur un territoire à fort potentiel, qui dépendra en partie de la stratégie urbanistique des pouvoirs publics locaux.

Note 26 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes de Mercialys s'élèvent à 487 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 (contre 510 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

Honoraires des Commissaires aux comptes de l'exercice 2020 *(en milliers d'euros)*	EY	KPMG
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	221	188
Services autres que la certification des comptes [1]	60	18
TOTAL	**281**	**206**

(1) Les services autres que la certification des comptes sont relatifs :

- *à des rapports sur la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes ;*
- *au rapport RSE ;*
- *à la lettre de confort.*

Note 27 Effectif

En nombre de personnes	12/2020	12/2019
Effectif inscrit à la clôture (1)	133	111
Équivalent temps plein (2)	119	106

(1) Effectif en CDI et CDD.
(2) Effectif équivalent temps plein moyen sur une durée annuelle.

Note 28 Événements postérieurs à la clôture

En janvier 2021, Mercialys a mis en place un contrat de rachat obligataire portant sur la souche d'un nominal résiduel de 568,7 millions d'euros à maturité mars 2023. D'une durée initiale de 6 mois et portant sur un montant de 50 millions d'euros, ce contrat vise à racheter partiellement ladite souche au travers de la trésorerie significative de la Société à fin 2020, puis d'annuler ces titres de créance.

Le 29 janvier 2021, le Premier Ministre a ordonné la fermeture de l'ensemble des commerces non alimentaires de plus de 20 000 m² de surface commerciale utile, ainsi que des commerces non alimentaires des centres commerciaux et galeries marchandes d'une surface commerciale utile supérieure à 20 000 m². Ce seuil a ensuite été abaissé à 10 000 m² début mars 2021, dans un certain nombre de départements français jugés « à risque » d'un point de vue sanitaire.

La définition de ces surfaces est extrêmement large, le métrage se calculant en additionnant, sur un même site, l'ensemble des surfaces des commerces, alimentaires ou non, et leurs réserves, les bureaux étant également intégrés.

Les commerces alimentaires des centres commerciaux restent ouverts, qu'il s'agisse des supermarchés ou des magasins alimentaires spécialisés (boulangeries par exemple). Les pharmacies restent également, par dérogation, ouvertes. Un renforcement des jauges pour l'ensemble des espaces commerciaux (commerces de plus de 400 m² et centres commerciaux) s'applique également, à raison d'une personne pour 10 m² contre une personne pour 8 m² précédemment.

Enfin, les commerces fermés n'ont pas la possibilité de proposer le *Click & Collect* ou le retrait de commandes. En revanche, la livraison de leurs produits reste possible.

Ces mesures de fermeture sont entrées en vigueur dimanche 31 janvier 2021. Elles s'appliquent également, depuis le 11 février 2021, à l'île de La Réunion, où Mercialys opère.

Compte tenu de ces dispositions, au 6 mars 2021 et jusqu'à allègement de ces restrictions, 42 % de la base locative de Mercialys peut rester ouverte.

À la suite de l'annonce de ces mesures, il a été indiqué par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, qu'un accompagnement sera mis en place pour soutenir les enseignes.

Le Ministère a réitéré en date du 9 mars 2021 son engagement, indiquant qu'il attendait l'autorisation de Bruxelles afin de pouvoir effectivement commencer à aider les enseignes contraintes de fermer à payer les loyers et charges dus à leurs bailleurs.

Les modalités et détails de cette prise en charge, potentiellement indirecte, ne sont pas connus à date de publication.

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée générale de la société Mercialys,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Mercialys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2020, la valeur nette comptable des immeubles de placement du Groupe s'élève à 2 051 millions d'euros. Les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle du coût, répartis par composants et amortis sur leurs durées d'utilité. La note 8 de l'annexe aux comptes consolidés expose les règles et les méthodes comptables retenues par le Groupe pour la comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Le Groupe s'appuie sur les justes valeurs hors droits des immeubles de placement déterminées par des évaluateurs indépendants pour : • mentionner cette information en annexe aux comptes consolidés, conformément à la norme IAS 40 ; • apprécier l'absence de perte de valeur sur ces immeubles de placement ou comptabiliser des provisions pour dépréciation des immeubles de placement, le cas échéant. L'évaluation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimation significative de la part de la direction et des évaluateurs indépendants. Notamment, ces évaluateurs tiennent compte : • du contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 : les rapports des experts immobiliers contiennent une clause d'incertitude significative d'évaluation en raison de cette crise qui a des répercussions importantes sur l'ensemble des secteurs d'activité. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées ; • d'informations spécifiques à chaque actif telles que l'emplacement, les revenus locatifs, les taux de rendement et les dépenses d'investissement ; • des transactions comparables récentes intervenues sur le marché. L'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison : • du montant significatif de la juste valeur hors droits présentée dans l'annexe aux comptes consolidés du Groupe ; • de l'utilisation, par les évaluateurs indépendants, de données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » qui déterminent les justes valeurs. Par conséquent ces justes valeurs reposent sur des estimations ; • de la sensibilité de la juste valeur aux hypothèses retenues par les évaluateurs, celle-ci servant à apprécier l'absence de perte de valeur des immeubles de placement.	Dans le cadre de l'audit des comptes consolidés de Mercialys S.A., nous avons réalisé les diligences suivantes : • apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par la Société ; • analyser les variations significatives de justes valeurs par immeuble de placement ; • tester l'efficacité opérationnelle des contrôles réalisés par la direction sur les données transmises aux évaluateurs et utilisées dans le cadre de la valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles opérés par la direction sur les justes valeurs issues des expertises indépendantes ; • réaliser un entretien, en présence de nos spécialistes en immobilier, avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées compte tenu du contexte de pandémie de la Covid-19 ; • rapprocher, sur une sélection d'actifs, les données utilisées par les évaluateurs indépendants avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement qui nous ont été communiqués par la Société ; • pour une sélection d'actifs, analyser, avec nos spécialistes en immobilier, la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché, au regard des informations de marché disponibles dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 ; • rapprocher les éléments pris en compte pour déterminer le montant des pertes de valeur des immeubles de placement à provisionner (rapprochement des valeurs nettes comptables avec les comptes audités et de la juste valeur avec l'évaluation indépendante) ; • examiner le caractère approprié des informations données dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés.

Transactions immobilières avec les parties liées

Risque identifié	Notre réponse
Le Groupe réalise des opérations patrimoniales avec le groupe Casino, son principal actionnaire. La note 24 « Transactions avec les parties liées » de l'annexe aux comptes consolidés expose les transactions réalisées avec les parties liées. Ces transactions portent sur des montants significatifs et peuvent suivre un circuit d'approbation différent selon qu'elles sont ou non considérées comme réglementées. La présentation de cette information en annexe requiert donc que le Groupe puisse identifier et regrouper toute l'information nécessaire. Nous considérons dès lors que le caractère exhaustif de l'information présentée en annexe sur les transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino est un point clé de l'audit.	Dans le cadre de l'audit des comptes consolidés de Mercialys S.A., nous avons mené les procédures suivantes : • identifier les conventions portant sur des transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino, en particulier les conventions réglementées, en prenant connaissance des procès-verbaux des conseils d'administration et des comités d'investissement tenus au cours de l'exercice ; • examiner les informations données dans la note 24 de l'annexe aux comptes consolidés au regard des informations figurant dans les conventions.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au Groupe, données dans le Rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le Rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du Règlement général de l'AMF, la direction de votre Société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le Rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Mercialys par votre Assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2020, nos cabinets étaient dans la onzième année de leur mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes depuis 1999.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au Comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du Règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense et Lyon, le 10 mars 2021

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.
Régis Chemouny

ERNST & YOUNG et Autres
Nicolas Perlier

3.2 Comptes sociaux

3.2.1 États financiers

3.2.1.1 Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	12/2020	12/2019
Revenus locatifs		123 927	138 047
Impôt foncier non récupéré		(1 853)	(1 035)
Charges locatives non récupérées		(2 163)	(2 995)
Charges nettes sur immeubles		(16 216)	(5 790)
Loyers nets	3	**103 695**	**128 227**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4	1 588	2 021
Amortissements		(26 021)	(25 649)
Provisions		1 287	(1 224)
Charges de personnel	5	(8 615)	(7 904)
Charges externes	6	(15 829)	(17 081)
Résultat d'exploitation		**56 105**	**78 390**
Résultat financier	7	(31 584)	(5 411)
Résultat exceptionnel	8	45 249	9 714
Impôt société	9	16	(60)
RÉSULTAT NET		**69 786**	**82 633**

3.2.1.2 Bilan

Actif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2020	12/2019
Actifs incorporels		8 458	7 654
Amortissements et dépréciations		(5 467)	(4 197)
Sous-total		**2 991**	**3 457**
Actifs corporels		1 495 129	1 632 501
Amortissements et dépréciations		(217 116)	(194 753)
Sous-total		**1 278 013**	**1 437 748**
Immobilisations financières		764 327	728 369
Dépréciations immobilisations		(58 503)	(32 796)
Sous-total		**705 824**	**695 573**
Total de l'actif immobilisé	10	**1 986 827**	**2 136 778**
Créances	11	235 565	221 947
Trésorerie	12	441 981	57 760
Comptes de régularisation		6 013	2 622
Total de l'actif circulant		**683 559**	**283 179**
Charges à répartir sur plusieurs exercices		4 226	4 072
Primes de remboursement des obligations		11 318	13 388
TOTAL DE L'ACTIF		**2 685 931**	**2 436 567**

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2020	12/2019
Capital et primes		544 839	544 839
Réserves		9 205	9 205
Écart de réévaluation		15 635	15 635
Report à nouveau		266 926	271 373
Résultat		69 786	82 633
Acompte sur dividendes		-	(43 123)
Provisions réglementées		1 915	2 200
Capitaux propres	13	**908 306**	**882 762**
Provisions	14	10 458	13 860
Emprunts et dettes financières	15	1 687 606	1 481 447
Dettes	16	76 907	53 035
Comptes de régularisation	17	2 654	5 463
Passif circulant		**1 777 625**	**1 553 805**
TOTAL DU PASSIF		**2 685 931**	**2 436 567**

3.2.1.3 Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2020	12/2019
Résultat net		69 786	82 633
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		53 578	46 885
Résultats sur cessions d'actifs		(49 902)	(17 419)
Autres charges/(Produits) calculés		13 247	1 803
Capacité d'autofinancement		**86 709**	**113 902**
Variation du besoin en fonds de roulement (1)		**6 344**	**(2 823)**
Flux net lié à l'activité		**93 053**	**111 080**
Acquisitions d'immobilisations		(67 002)	(20 531)
Cessions d'immobilisations (2)		226 547	96 785
Variation des prêts et avances consentis (3)		(20 438)	9 372
Flux net lié aux opérations d'investissement		**139 107**	**85 625**
Dividendes versés et acompte	13	(43 957)	(99 986)
Augmentation et diminution de capital		-	-
Augmentation des emprunts (4)		1 097 682	1 499 700
Diminution des emprunts (4)		(901 800)	(1 912 597)
Flux net lié aux opérations de financement		**151 925**	**(512 883)**
Variation de trésorerie nette		**384 085**	**(316 179)**
Trésorerie nette d'ouverture		57 760	373 939
Trésorerie nette de clôture	12	441 845	57 760
Trésorerie nette de clôture		**441 845**	**57 760**
Trésorerie au bilan		**441 981**	**57 760**
Concours bancaires		**(136)**	**-**
(1) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :			
• *Clients*		*(22 841)*	*2 982*
• *Fournisseurs*		*(3 181)*	*1 430*
• *Autres créances*		*368*	*(12 209)*
• *Autres dettes*		*32 958*	*4 331*
• *Comptes de régularisation*		*(961)*	*644*
Variation		**6 344**	**(2 823)**

(2) En 2019, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cessions des sites de Saint-Germain-en-Laye et La Garenne-Colombes pour 90,0 millions d'euros hors droits.

En 2020, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cessions des sites de Gassin, Besançon, Chaville, Marc-en-Baroeul, Puteaux et Asnières pour 242,0 millions d'euros hors droits.

(3) En 2019, la société Rennes-Anglet a remboursé la somme de 10 864 milliers d'euros. En 2020, l'OPCI UIR2 a remboursé la somme de 1 799 milliers d'euros et un prêt d'un montant de 18 590 milliers d'euros a été consenti à la société AMR.

(4) En 2019, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent uniquement aux variations des billets de trésorerie émis, ainsi qu'au remboursement de l'emprunt obligataire pour 479 700 milliers d'euros. En 2020, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent uniquement aux variations des billets de trésorerie émis, ainsi qu'au remboursement de l'emprunt obligataire pour 181 300 milliers d'euros et un nouvel emprunt de 300 000 milliers d'euros (note 15).

3.2.2 Notes annexes

Note 1	Principes, règles et méthodes comptables	205
Note 2	Faits marquants de l'exercice	207
Note 3	Loyers nets	208
Note 4	Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	209
Note 5	Charges de personnel	209
Note 6	Charges externes	209
Note 7	Résultat financier	210
Note 8	Résultat exceptionnel	211
Note 9	Impôt	211
Note 10	Immobilisations	212
Note 11	Créances	214
Note 12	Trésorerie nette	215
Note 13	Capitaux propres	215
Note 14	Provisions	217
Note 15	Emprunts et dettes financières diverses	217
Note 16	Dettes	219
Note 17	Comptes de régularisation	219
Note 18	Engagements hors bilan	219
Note 19	Passif éventuel	221
Note 20	Risques de marché	222
Note 21	Éléments concernant les entreprises liées	222
Note 22	Rémunérations	224
Note 23	Honoraires des Commissaires aux comptes	224
Note 24	Événements postérieurs à la clôture	224
Note 25	Tableau des filiales et participations	225

Informations relatives à Mercialys SA

Mercialys est une société anonyme de droit français dont les titres sont cotés sur Euronext Paris compartiment B.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros et sont arrondis au millier le plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Note 1 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les prescriptions du plan comptable général 2016 issu du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, homologué par l'arrêté du 26 décembre 2016 qui modifie le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général. Le règlement 2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

Des instruments de dérivés ont été souscrits depuis plusieurs années par Mercialys à des fins de couverture du risque de taux des emprunts souscrits. Les autres règles et méthodes comptables appliquées sont identiques à celles connues jusqu'alors.

1.1 Immobilisations incorporelles

Le poste « droit d'usage des crédits baux » représente la valeur incorporelle des contrats de crédit baux, qui se compose de la valeur du droit au bail pour la durée des contrats restant à courir jusqu'à leur terme, et de la valeur des promesses incluses dans ces contrats.

Lors de la levée d'option des contrats, les valeurs du droit au bail et des promesses de vente incluses dans ces contrats sont transférées en immobilisations corporelles. Avant les levées d'option, ces promesses de vente font l'objet d'un amortissement dérogatoire pour la part amortissable des immobilisations concernées.

1.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, ou d'apport.

Les immobilisations font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

Pour les constructions, quatre catégories de composants ont été identifiées : gros œuvre, étanchéité toiture, protection incendie de la coque et agencements.

Les composants « Étanchéité toiture » et « Protection incendie de la coque » ne sont identifiés en tant qu'immobilisation séparée que lors des rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du composant « Gros œuvre ».

Les actifs corporels font l'objet d'un amortissement suivant le mode linéaire ou dégressif selon la spécificité de chaque immobilisation. Pour les biens reçus en apport les durées d'amortissement concernant les agencements sont limitées à la durée de vie résiduelle.

Les amortissements calculés suivant le mode linéaire correspondent à des amortissements économiques. Les durées d'amortissements retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

Nature des immobilisations	Durée d'amortissement
Agencements et aménagements des terrains	40 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	50 ans
Étanchéité de la toiture	15 ans
Protection incendie de la coque	25 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans – 20 ans

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs nettes comptables ainsi définies sont comparées aux valeurs vénales. La valeur vénale ressort des expertises auxquelles Mercialys fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants. La valorisation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimations. Lorsque la différence entre la valeur vénale et la VNC est supérieure ou égale à 15 000 euros ou supérieure à 5 % de la valeur de l'actif, une provision est comptabilisée.

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

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

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

- la première approche, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif net de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché immobilier correspondant (prise en compte de la surface de vente, la configuration, l'emplacement, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension et comparabilité avec des transactions récentes) et tenant compte du niveau de loyer effectif duquel est retiré le montant des charges et travaux non refacturables par rapport au prix de marché et de la vacance ;

- la deuxième approche, l'approche par les flux de trésorerie actualisés, consistant à actualiser les flux futurs de revenus et de dépenses, permet de tenir compte année après année, des ajustements de loyer prévisionnel, de la vacance et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

Le patrimoine de Mercialys est évalué deux fois par an par des experts indépendants. Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2020. Elles ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 et les rapports des experts immobiliers contiennent une clause d'incertitude significative d'évaluation en raison de cette crise qui a des répercussions importantes sur l'ensemble des secteurs d'activités, notamment le secteur immobilier avec, à des degrés variables, des impacts sur les prix de cession, l'investissement ainsi que les commercialisations locatives, en valeur et en volume. Certaines données de marché contribuant à l'appréciation de la valeur par les experts peuvent être antérieures à cette crise. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées. La Direction estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

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

Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

La société n'expose pas de dépenses d'entretien de ses ensembles immobiliers susceptibles d'entrer dans le cadre de programmes pluriannuels de gros entretiens ou grandes révisions. Ainsi, en application du règlement ANC 2014-03, relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, elle ne se trouve pas concernée par les dispositions relatives aux provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

Figurent notamment en immobilisations les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- **remplacement d'un locataire :** si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice ;
- **restructuration d'un site :** si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

1.3 Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Une dépréciation ramène celle-ci à leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure. Si la baisse de valeur est anormale et momentanée, aucune dépréciation n'est constatée.

La valeur d'utilité est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net (réévalué en fonction des expertises faites du patrimoine immobilier note 1.2) à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité.

1.4 Provisions

En accord avec le règlement ANC 2014-03 sur les passifs, toute obligation à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Les cadres et employés qui cessent leur activité bénéficient d'une allocation de départ à la retraite en fonction de leur ancienneté.

La dette prévisionnelle correspondant à l'intégralité des droits acquis par les cadres et employés est comptabilisée en provision conformément à la recommandation 2003-R.01 du CNC. L'évaluation de cette provision a été faite selon la méthode des unités de crédits projetées avec prise en compte des charges sociales.

La société a consenti des plans d'actions gratuites aux profits des dirigeants et des salariés du groupe Mercialys. Une provision est constituée sur la durée du plan pour couvrir la dette probable subie par la société en tenant compte des critères d'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

1.5 Instruments financiers

La société peut utiliser divers instruments financiers pour réduire ses risques de taux. Dans ce cas, le montant nominal des contrats à terme figure dans les engagements hors bilan. Seuls les coupons courus sur l'exercice sont comptabilisés dans le résultat, en contrepartie des autres créances pour les dérivés actifs et des autres dettes pour les dérivés passifs.

1.6 Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, faite par Mercialys à ses locataires ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les avantages accordés aux locataires sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail. S'ils sont analysés comme des compléments de loyer, ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail, en général 3 ans. Dans le cas contraire, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par la société comme « charges externes » et « charges de personnel ».

1.7 Impôts

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 95 % minimum en ce qui concerne les revenus locatifs, 70 % minimum en ce qui concerne les plus-values de cession d'actifs immobiliers et 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté au même régime.

La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des revenus financiers générés par la trésorerie, les participations et le contrat de liquidité, minorés d'une quote-part des frais généraux de la société affectée au secteur imposable, à l'imposition des honoraires et prestations de services facturés à des tiers.

1.8 Résultat exceptionnel

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel, les produits et les charges qui, par leur nature, leur occurrence ou leur caractère significatif, ne relèvent pas des activités courantes de la société.

Figure notamment dans ce poste le résultat de cession des actifs immobiliers.

Note 2 Faits marquants de l'exercice

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

Impacts liés à la pandémie de Covid-19

Le début d'année 2020 a été marqué par un contexte de forte incertitude lié à la pandémie de Covid-19 en Europe et en France, ayant conduit au mois de mars le Gouvernement français à décréter la fermeture de tous les commerces « non-indispensables » à la vie de la Nation à compter du 15 mars et jusqu'au 11 mai 2020. L'arrêté gouvernemental a toutefois autorisé la poursuite de l'activité des commerces considérés essentiels, parmi lesquels figuraient des enseignes locataires de Mercialys représentant près de 40 % de sa base locative annualisée. Ainsi, l'ensemble des sites de Mercialys est resté ouvert durant la période de confinement de la population au niveau national, décrétée par le Gouvernement français du 16 mars au 11 mai 2020. Le 11 mai, à la suite de l'autorisation de réouverture des commerces et à la levée du confinement de la population, les centres commerciaux de Mercialys ont pu accueillir à nouveau du public sur la totalité de leur surface commerciale (hors espaces de loisirs et restauration sur place). Les restaurants ont pu rouvrir à partir du 2 juin 2020.

Cette réouverture intégrale des centres a été effectuée dans des conditions de santé et de sécurité optimales, avec notamment la mise en place d'un suivi de gestion des flux en temps réel, de sens de circulation, de distribution de gel hydroalcoolique, d'optimisation de la ventilation des centres, de procédures de désinfection renforcées, etc. La mise en œuvre de ces mesures a globalement compensé, en termes de coûts d'exploitation des sites, les économies notamment relatives aux consommations d'eau et d'énergies constatées pendant la période de fermeture partielle des mails. Outre les dispositifs de télétravail qui préexistaient à la crise sanitaire, des mesures organisationnelles et sanitaires ont également été déployées au siège de l'entreprise afin d'assurer la santé et sécurité des collaborateurs : mise à disposition de masques et de gel hydroalcoolique, mesures de distanciation, etc.

L'obligation de fermeture a pu peser sur la profitabilité des enseignes concernées. Dans ce contexte, une conciliation entre bailleurs et locataires a été jugée nécessaire par le Gouvernement français, qui a nommé une médiatrice en avril 2020. Cette médiation, achevée en mai 2020, a été signée par l'ensemble des fédérations de bailleurs, intégrant celles dont fait partie Mercialys, ainsi que par certaines fédérations de commerçants mais pas par les représentants des grandes enseignes.

Mercialys s'est inscrite dans les grands principes de cette médiation dans le cadre des discussions avec ses locataires. Des négociations ont été menées avec les enseignes sur cette base tout au long de l'année, engendrant la comptabilisation d'avoirs émis et à émettre dans les états financiers à fin décembre 2020.

En avril 2020, et en réponse à l'appel des pouvoirs publics dans le contexte de crise sanitaire, le Conseil d'administration de Mercialys a par ailleurs décidé de ramener sa proposition de distribution de dividende au titre de l'exercice 2019 de 1,15 euros à 0,95 euros par action. Ce montant correspond strictement aux obligations de distribution au titre du statut fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). L'Assemblée générale du 23 avril 2020 a voté en faveur de ce montant révisé.

Le 28 octobre 2020, le Président de la République a annoncé un nouveau confinement sur l'ensemble du territoire national à compter du 30 octobre 2020, entrainant une nouvelle fermeture des commerces dits « non-indispensables ». Le département de l'île de La Réunion n'a cependant pas été concerné par cette mesure. Près de 50 % des commerçants de la base locative annualisée de Mercialys ont ainsi pu rester ouverts durant cette seconde période de restriction d'activité. Les commerces considérés « non essentiels » ont pu ouvrir à nouveau à compter du 28 novembre 2020, à l'exception des activités de loisirs et de restauration. Mercialys a poursuivi ses actions de soutien à ses commerçants locataires, en proposant une gratuité partielle des loyers du 4e trimestre aux enseignes ayant subi les mesures de fermeture. À ce titre, la société pourra bénéficier du crédit d'impôt mis en place par le Gouvernement français, sous réserve de la transmission par les locataires concernés des informations requises.

Enfin, il est à noter que la crise sanitaire a engendré un contexte d'incertitude sur l'élaboration des expertises et ainsi l'établissement de la juste valeur des actifs immobiliers.

Opération de refinancement

En juillet 2020, Mercialys a réalisé une opération de refinancement. Celle-ci a porté sur une nouvelle émission obligataire de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans, portant un coupon de 4,625 %. Parallèlement, la Société a réalisé une offre de rachat partiel sur sa souche obligataire de maturité 2023 de 750 millions d'euros. Le montant nominal apporté à l'offre s'est élevé à 181,3 millions d'euros. Les obligations rachetées ont été annulées le 7 juillet 2020, le montant résiduel en circulation de la souche à échéance mars 2023 ressortant ainsi à 568,7 millions d'euros.

Opérations sur les actifs immobiliers

Le 21 décembre 2020, Mercialys a cédé à une société conseillée par PICTURE Asset Management le site Monoprix sis à Asnières-sur-Seine. La vente a été réalisée sur la base d'un prix net vendeur de 30,8 millions d'euros, au-dessus de sa valeur d'expertise à fin juin 2020 et à un taux sensiblement inférieur au taux de rendement moyen d'expertise du patrimoine de 5,49 % à cette même date.

Le 23 décembre 2020, Mercialys a cédé à la SCI AMR 3 sites Monoprix situés à Chaville, Puteaux et Marcq-en-Barœul, ainsi que 2 hypermarchés localisés à Besançon et Gassin. L'ensemble de ces cessions a été réalisé sur la base d'un prix net vendeur à 100 % des actifs de 198 millions d'euros, conforme à la valeur d'expertise à fin juin 2020. Parallèlement, Mercialys a acheté auprès de la SCI AMR les 60,1 % qu'elle ne détenait pas dans les centres commerciaux de Montauban et Valence 2. Elle a par ailleurs acquis, directement auprès d'Amundi Immobilier, le centre commercial de Dijon Chenôve, l'ensemble de ces trois actifs à 100 % présentant un prix net vendeur de 42 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin juin 2020. Dans le cadre du financement de ces opérations, une augmentation de capital non-proportionnelle de la SCI AMR a été réalisée par ses associés, résultant en une dilution de la participation de Mercialys au sein du véhicule de 39,9 % à 25,0 % (la SCI AMR est consolidée par Mercialys par mise en équivalence). Prenant en compte les frais et taxes associés, le *cash-in* net total pour Mercialys lié à l'ensemble de ces opérations s'est ainsi établi à près de 120 millions d'euros.

Évolution de l'actionnariat

L'actionnariat de Mercialys a continué à évoluer en 2020 avec l'annonce par le groupe Casino de la cession définitive de 5 % complémentaires de sa participation au capital de la Société, *via* un avenant daté du 21 août 2020 au contrat d'*equity swap* conclu avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB) le 26 juillet 2018 (déclaration AMF n° 2020DD697899). Le groupe Casino avait précisé dans cette déclaration que le contrat se dénouerait exclusivement en monétaire jusqu'au 28 décembre 2020. Suite à cette opération, le concert des sociétés détenues par Jean-Charles Naouri détient 18 559 506 actions Mercialys, soit 20,16 % du capital et des droits de vote.

Crédit Agricole a pour sa part déclaré auprès de l'AMF, le 27 août 2020, un franchissement en hausse du seuil de 5 % du capital et des droits de vote de Mercialys (déclaration AMF n° 2020DD697900) pour en détenir 5,21 %. Le 8 octobre 2020, Crédit Agricole a ensuite déclaré un franchissement en baisse du seuil de 5 % du capital et des droits de vote de Mercialys (déclaration AMF n° 220C4161) pour n'en détenir plus que 0,76 %.

Note 3 Loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Loyers facturés	122 459	136 246
Droits d'entrée et indemnités de déspécialisation	1 468	1 801
Revenus locatifs	**123 927**	**138 047**
Impôt foncier	(8 882)	(10 298)
Refacturation aux locataires	7 029	9 263
Impôt foncier non récupéré	**(1 853)**	**(1 035)**
Charges locatives	(19 415)	(21 676)
Refacturation aux locataires	17 252	18 682
Charges locatives non récupérées	**(2 163)**	**(2 995)**
Honoraires de gestion	(4 349)	(5 120)
Refacturation aux locataires	3 166	3 194
Autres charges	(15 033)	(3 864)
Charges nettes sur immeubles	**(16 216)**	**(5 790)**
LOYERS NETS	**103 695**	**128 227**

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la société, les loyers de crédits baux immobiliers, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Suite à la 1re phase de confinement mise en œuvre entre le 15 mars et le 11 mai 2020, Mercialys a soutenu ses locataires face aux impacts économiques majeurs des restrictions d'activité, en s'inscrivant dans les grands principes de la médiation entre bailleurs et locataires coordonnée par le Gouvernement français au printemps 2020. Des négociations ont été menées avec les enseignes sur cette base tout au long de l'année, et ont abouti à l'octroi par Mercialys d'allègements et d'abandons de loyers sous forme d'avoirs.

Le 28 octobre 2020, le Gouvernement français a décrété une 2e phase de confinement, entrainant une nouvelle fermeture de tous les établissements considérés non indispensables à la vie de la Nation. Dans ce contexte, les commerces ont subi de nouvelles restrictions d'exploitation du 30 octobre au 28 novembre 2020, une période de l'année importante en matière d'activité pour un grand nombre d'entre eux. Mercialys a proposé aux locataires touchés par ces nouvelles fermetures administratives, la gratuité des loyers au titre du mois de novembre 2020 sous forme d'avoirs.

Mercialys a comptabilisé les aides accordées selon les paramètres suivants :

- accords actés avec contreparties : modification de la durée du loyer, renonciation à donner résiliation lors de la prochaine triennale : étalement de l'impact sur la durée ferme du bail ;
- accords actés sans contreparties : comptabilisé immédiatement en résultat en diminution des loyers ;
- pas d'accord acté : Mercialys a inclus à son analyse des provisions pour créances clients une estimation des abandons de loyers futurs en plus des risques de non-encaissement (note 11).

Dès lors, à fin décembre 2020, sont comptabilisés :

- au titre du 1er confinement :
  - 2,2 millions d'euros d'allègements de loyers sans contreparties, ayant donné lieu à une reconnaissance à 100 % dans les comptes au 31 décembre 2020,
  - 4,7 millions d'euros d'aménagements de loyers, donnant lieu à une reconnaissance lissée sur la durée ferme résiduelle des baux correspondants, conformément aux règles comptables. Les comptes au 31 décembre 2020 intègrent à ce titre un impact de 0,8 million d'euros ;
- au titre du 2d confinement : 4,8 millions d'euros d'aménagements de loyers sans contreparties relatifs à la gratuité accordée sur le mois de novembre 2020.

Note 4 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

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

Note 5 Charges de personnel

Les charges de personnel sont constituées par les rémunérations et avantages divers accordés aux salariés de la société.

La société a employé en moyenne 51 salariés sur l'exercice 2020 (46 cadres, 2 agents de maîtrise et 3 employés) contre 46 salariés sur l'exercice 2019.

Note 6 Charges externes

Les charges externes comprennent la communication des centres et les coûts de structure. Ces derniers sont composés des dépenses de communication financière, des dépenses de communication institutionnelle, d'études et de frais de marketing, des frais de fonctionnement des services, des jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, des honoraires versés pour les travaux sous-traités (comptabilité, gestion financière, gestion des ressources humaines, gestion juridique, informatique), des honoraires versés aux Commissaires aux comptes et des dépenses d'expertises et de gestion du parc.

Note 7 Résultat financier

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Produits financiers	**43 893**	**55 787**
Provision pour attribution gratuite d'actions	1 460	-
Provision sur actions propres	-	305
Reprise de provision pour dépréciation des titres de participation	1 000	1 895
• Hyperthetis Participations	968	-
• Point Confort	32	-
• Rennes-Anglet	-	1 895
Revenus des titres consolidés	15 678	29 530
• Point Confort	272	330
• La Diane	660	17 494
• Dentelle	145	185
• AMR	1 050	2 173
• Mercialys Gestion	157	1 636
• Aix 2	311	433
• Immosiris	1 147	3 121
• Hyperthetis Participations	7 382	3 882
• Rennes-Anglet	4 500	-
• Autres	54	276
Intérêts sociétés apparentées	1 622	1 641
Produits nets/cession actions propres	2 119	759
Produits financiers de placement	4 958	598
Produits intérêts sur dérivés de couverture	17 006	21 026
Autres produits financiers	50	33
Charges financières	**(73 862)**	**(61 199)**
Provision pour attribution gratuite d'actions	(836)	(313)
Provision sur actions propres	-	-
Dotation amortissement prime remboursement obligation	(7 749)	(4 792)
Provision sur titres de participation	(26 707)	(14 662)
• Point Confort	(143)	(1 029)
• UIR II	(1 248)	(3 326)
• AMR	(8 511)	(5 117)
• Rennes-Anglet	(4 439)	-
• Hyperthetis Participations	(10 750)	(5 190)
• Immosiris	(1 615)	-
• Epicanthe	(1)	-
Intérêts sociétés apparentées	(122)	(87)
Intérêts des emprunts	(26 981)	(26 363)
Résultat déficit sur titres de participation [(1)]	-	(1 625)
Charges intérêts sur dérivée de couverture	(8 261)	(11 373)
Charges nettes/cession actions propres	(4 093)	(1 172)
Capitalisation des coûts des emprunts	167	110
Autres charges financières	(895)	(921)
RÉSULTAT FINANCIER	**(31 584)**	**(5 411)**

(1) Correspondait à l'affectation de la perte de la société SCI Rennes-Anglet.

Note 8 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2020 correspond principalement à :

- des plus-values suite aux cessions des sites d'Asnières, Chaville, Puteaux, Marc-en-Baroeul et des hypermarchés de Gassin et Besançon pour un montant net de frais de 49,6 millions d'euros.

Note 9 Impôt

L'impôt comptabilisé correspond à l'impôt dû sur le résultat du secteur imposable de la société, auquel s'ajoute la contribution additionnelle due au titre des montants distribués. En 2020, le résultat du secteur imposable est déficitaire et ne donne pas lieu à la comptabilisation d'une charge d'impôt. Le produit de 15 milliers d'euros comptabilisé correspond à une régularisation de l'impôt au titre de l'année 2019.

Les accroissements et allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

Impact de la pandémie de Covid-19 sur la charge d'impôt

La société pourra bénéficier du crédit d'impôt mis en place par le Gouvernement français, sous réserve de la transmission par les locataires concernés des informations requises. Ce mécanisme, qui ne s'applique qu'au titre des aides prises en charge par les bailleurs pour la 2e phase de confinement, entrainera soit une imputation en moins de l'impôt sur les sociétés payés par les foncières, soit un remboursement à due concurrence quand les foncières comptabilisent peu d'impôt sur les sociétés au titre de leurs activités non-SIIC (donc imposables), comme c'est le cas pour Mercialys.

La mise en œuvre de ce crédit d'impôt n'était pas encore précisée réglementairement par le Gouvernement français à la clôture des comptes, du fait notamment des contraintes suivantes déjà connues :

- le crédit d'impôt ne peut être versé au bailleur que pour des aides concernant des locataires n'étant pas considérés en difficulté à fin 2019 (à l'exception des micro et petites entreprises pour autant qu'elles ne fassent pas l'objet d'une procédure de sauvegarde, d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire) ;
- le locataire doit avoir un effectif inférieur à 5 000 salariés au niveau mondial ;
- le montant total d'abandons de loyers ouvrant droit à crédit d'impôt, tous bailleurs confondus, est limité à 1,6 million d'euros pour les enseignes employant jusqu'à 249 salariés, et 2,4 millions d'euros pour les locataires employant de 250 à 4 999 salariés du fait des règles de plafonnement des aides d'État au niveau européen ;
- le montant du crédit d'impôt dont peut bénéficier le bailleur est également fonction de la taille de l'entreprise locataire, à savoir qu'il peut représenter 50 % de l'aide accordée à des enseignes employant moins de 249 salariés et 33 % de l'aide accordée à des enseignes employant de 250 à 4 999 salariés. Aucun crédit d'impôt ne sera accordé au titre des aides apportées aux enseignes employant plus de 5 000 salariés.

Outre la présentation des justificatifs par les locataires, l'administration fiscale devrait publier des commentaires spécifiques à ce titre et Mercialys ne dispose pas, à date, des éléments cités ci-dessus lui permettant d'estimer, de façon fiable, le crédit d'impôt. Dès lors, Mercialys n'a comptabilisé aucun impact au titre de ce mécanisme dans ses comptes au 31 décembre 2020.

Note 10 Immobilisations

10.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Logiciels	7 574	6 950
Droit d'usage des crédits baux	252	252
Autres immobilisations incorporelles	632	452
Amortissements et dépréciations	(5 467)	(4 197)
Immobilisations incorporelles nettes	**2 991**	**3 457**
Terrains et agencements	805 761	895 234
Amortissements et dépréciations	(26 284)	(21 884)
Terrains et agencements nets	**779 477**	**873 350**
Constructions et agencements	674 274	718 028
Amortissements et dépréciations	(185 439)	(168 191)
Constructions et agencements nets	**488 835**	**549 837**
Autres immobilisations corporelles	15 093	19 240
Amortissements et dépréciations	(5 393)	(4 678)
Autres immobilisations corporelles nettes	**9 700**	**14 562**
Titres de participation	623 644	605 084
Dépréciations des titres de participation	(58 503)	(32 796)
Prêts	140 440	123 047
Autres immobilisations financières	243	237
Immobilisations financières nettes	**705 824**	**695 572**
IMMOBILISATIONS NETTES	**1 986 827**	**2 136 778**

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 5 375 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre 9 750 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (note 25, p.225).

10.2 Variations

(en milliers d'euros)		Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Au 31 décembre 2018	Immobilisations incorporelles	6 012	(3 090)	2 922
	Immobilisations corporelles	1 696 530	(168 184)	1 528 346
	Immobilisations financières	738 626	(20 029)	718 597
	Total	**2 441 168**	**(191 303)**	**2 249 865**
Augmentations	Immobilisations incorporelles	1 642	(1 107)	535
	Immobilisations corporelles	18 419	(30 193)	(11 774)
	Immobilisations financières	913	(14 662)	(13 749)
	Total	**20 974**	**(45 962)**	**(24 988)**
Diminutions	Immobilisations incorporelles	-	-	-
	Immobilisations corporelles	82 447	(3 624)	78 823
	Immobilisations financières	11 170	(1 895)	9 275
	Total	**93 617**	**(5 519)**	**88 098**
Au 31 décembre 2019	Immobilisations incorporelles	7 654	(4 197)	3 457
	Immobilisations corporelles	1 632 502	(194 753)	1 437 749
	Immobilisations financières	728 368	(32 796)	695 572
	Total	**2 368 524**	**(231 746)**	**2 136 778**
Augmentations	Immobilisations incorporelles	804	(1 270)	(466)
	Immobilisations corporelles	47 198	(30 750)	16 448
	Immobilisations financières	37 757	(26 707)	11 050
	Total	**85 759**	**(58 727)**	**27 032**
Diminutions	Immobilisations incorporelles	-	-	-
	Immobilisations corporelles	184 571	(8 387)	176 184
	Immobilisations financières	1 799	(1 000)	799
	Total	**186 370**	**(9 386)**	**176 983**
Au 31 décembre 2020	Immobilisations incorporelles	8 458	(5 467)	2 991
	Immobilisations corporelles	1 495 129	(217 116)	1 278 013
	Immobilisations financières	764 327	(58 503)	705 824
	Total	**2 267 914**	**(281 086)**	**1 986 828**

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les augmentations de l'exercice s'expliquent essentiellement par :

- l'acquisition des centres commerciaux de Montauban et Valence 2 pour un montant de 19,3 millions d'euros auprès de la SCI AMR, et l'acquisition du centre commercial de Dijon Chenôve auprès d'Amundi Immobilier pour 24 millions d'euros.

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement :

- aux cessions des actifs de Gassin, Besançon, Chaville, Marcq-en-Barœul, Puteaux et Asnières pour une valeur nette comptable de 175,2 millions d'euros générant une plus-value nette de frais de 49,6 millions d'euros.

Immobilisations financières

L'augmentation des immobilisations financières s'explique essentiellement par :

- la souscription aux augmentations de capital de l'OPCI UIR II pour 1 799 milliers d'euros et de la SCI AMR pour 16 759 milliers d'euros ;
- la mise en place d'un prêt pour 18 590 milliers d'euros avec la société AMR.

Les prêts réalisés au 31 décembre 2020 sont les suivants (y compris produits d'intérêts) :

- SNC Fenouillet Participation : 45 126 milliers d'euros ;
- SNC Fenouillet Immobilier : 75 672 milliers d'euros ;
- OPCI UIR II : 954 milliers d'euros ;
- SCI AMR : 18 596 milliers d'euros.

Courant novembre 2020, le prêt vis-à-vis de l'OPCI UIR II a été remboursé pour un montant de 1 799 milliers d'euros.

10.3 Dépréciation

Une dotation pour dépréciation des immobilisations corporelles d'un montant de 5 999 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 461 milliers d'euros ont été jugées nécessaires sur les actifs immobiliers de Mercialys au 31 décembre 2020 contre une dotation d'un montant de 5 402 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 536 milliers d'euros en 2019.

Sur les titres de participation, les variations de dépréciations comptabilisées sur l'exercice portent sur les sociétés Point Confort, AMR, Rennes-Anglet, Hyperthetis Participations, Immosiris, Epicanthe et UIR II pour 25 707 milliers d'euros. Au 31 décembre 2020, ces dépréciations s'élèvent à 58 503 milliers d'euros contre 32 796 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Ces dépréciations sont essentiellement liées à la diminution de la situation nette réévaluée de ces filiales.

Note 11 Créances

11.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Créances clients	46 382	20 328
Dépréciations	(19 048)	(6 030)
Créances clients nettes	**27 334**	**14 298**
Autres créances d'exploitation	32 125	31 995
Comptes courants des sociétés apparentées	176 345	175 691
Dépréciations	(239)	(37)
Autres créances nettes	**208 231**	**207 649**
CRÉANCES	**235 565**	**221 947**

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

Créances clients et comptes rattachés	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture				Actifs dépréciés	
(en milliers d'euros)	Total	Retard n'excédant pas 3 mois	Retard compris entre 3 et 6 mois	Retard compris entre 6 et 12 mois	Retard supérieur à 12 mois	Total	Total	Total
Au 31 décembre 2019	4 912	2 323	7	36	(601)	6 677	13 651	20 328
Au 31 décembre 2020	**4 353**	**2 117**	**445**	**10 260**	**489**	**17 664**	**28 719**	**46 383**

Les créances clients au 31 décembre 2020 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

Les différentes mesures de confinement ont pesé sur le recouvrement du quittancement des loyers et charges.

À ce titre, en sus de la méthodologie de provisionnement des créances douteuses déterminée par Mercialys et fondée sur le stade d'avancement juridique des contentieux avec les locataires présentant des impayés, Mercialys a procédé à la comptabilisation d'une provision complémentaire au titre des loyers et charges des 2e et 3e trimestres 2020 sur les impayés ne présentant pas de contentieux associés mais une antériorité représentant un risque accru de non encaissement ou un risque jugé important que Mercialys procède à un abandon de loyers futur.

De plus, compte tenu de la fermeture administrative des enseignes de restauration assise et de l'absence de date de réouverture de ces établissements à la date de clôture, aucune proposition de gratuité de loyer n'a été déterminée à fin décembre 2020. Dès lors, prenant en compte un risque accru sur le recouvrement des loyers et charges du 4e trimestre de cette catégorie d'enseignes, la Société a provisionné les impayés correspondant au titre du mois de novembre 2020.

Ainsi, les comptes à fin décembre 2020 intègrent des provisions correspondant aux impacts de la crise sanitaire tels que décrits pour 9,6 millions d'euros.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées :

- de créances fiscales pour 8 501 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre 8 418 milliers d'euros au 31 décembre 2019 ;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 4 081 milliers d'euros au 31 décembre 2020 (3 882 milliers d'euros au 31 décembre 2019). En substance la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail a été analysée comme un complément de loyer payable en nature et étalé sur la durée du bail. À échéance, ce poste est soldé par un compte d'immobilisation ;
- de dividendes à recevoir pour 867 milliers d'euros au 31 décembre 2020 (2 376 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

Les comptes courants des sociétés apparentées sont essentiellement constitués des comptes courants avec la SCI Caserne de Bonne pour 64 706 milliers d'euros contre 67 562 milliers d'euros au 31 décembre 2019, la SNC FISO pour 7 031 milliers d'euros contre 6 944 milliers d'euros au 31 décembre 2019, la SAS Mercialys Participations pour 68 196 milliers d'euros au 31 décembre 2020, la SCI La Diane néant pour 2020 contre 67 271 milliers d'euros au 31 décembre 2019 et la SNC Sacré-Cœur pour 18 899 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre 15 006 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 12 292 milliers d'euros contre 19 415 milliers d'euros au 31 décembre 2019, dont principalement :

- créances clients : 3 913 milliers d'euros (3 784 milliers d'euros au 31 décembre 2019) ;
- créances diverses : 13 850 milliers d'euros (13 988 milliers d'euros au 31 décembre 2019) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 868 milliers d'euros (820 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

11.2 Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
À moins d'un an	234 302	218 406
À plus d'un an	3 746	3 541
CRÉANCES	**238 048**	**221 947**

Note 12 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Actions propres	3 452	3 601
Dépréciations	-	-
Contrat de liquidité	101	101
Banque	438 428	54 058
TRÉSORERIE	**441 981**	**57 760**

La société détient 404 427 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec des prestataires au 31 décembre 2020, contre 279 878 au 31 décembre 2019.

Note 13 Capitaux propres

13.1 Variation des capitaux propres, avant répartition du résultat

(en milliers d'euros)	Capital et primes	Réserves et résultat	Provisions règlementées	Capitaux propres
Au 31 décembre 2018	**544 839**	**353 076**	**2 474**	**900 389**
Augmentation de capital	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-
Dividendes versés	-	(56 863)	-	(56 863)
Résultat de l'exercice	-	82 633	-	82 633
Acompte sur dividendes	-	(43 123)	-	(43 123)
Autres mouvements	-	-	(274)	(274)
Au 31 décembre 2019	**544 839**	**335 723**	**2 200**	**882 762**
Augmentation de capital	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-
Dividendes versés	-	(43 957)	-	(43 957)
Résultat de l'exercice	-	69 786	-	69 786
Acompte sur dividendes	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	(285)	(285)
AU 31 DÉCEMBRE 2020	**544 839**	**361 552**	**1 914**	**908 306**

Au 31 décembre 2020, le capital est composé de 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

13.2 Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2019, 91 576 507 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2019 (472 662 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 0,95 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Un acompte de 0,47 euro par action a été mis en paiement en 2019, et le solde du dividende de 0,48 euro par action a été versé le 29 avril 2020.

Le versement du solde du dividende a représenté un montant de 43 957 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2019 s'est élevé à un montant total de 87 080 milliers d'euros.

Compte tenu d'un contexte économique et sanitaire qui reste, malgré le début des campagnes de vaccination, incertain à la date de clôture des comptes, et des obligations de distribution de dividende auxquelles est soumise la Société au titre de son statut fiscal SIIC, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale du 22 avril 2021 le

versement d'un dividende total au titre de l'exercice 2020 de 0,43 euro par action. Il est rappelé qu'aucun acompte sur dividende n'a été versé en octobre 2020, contrairement à la pratique usuelle de la Société, du fait de la priorité donnée à la protection des équilibres bilanciels, tel qu'annoncé le 21 octobre 2020.

Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles. Elle n'intègre pas la 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 euros par action. Du fait des exigences du statut des Sociétés d'investissement immobilier coté (SIIC), ce montant devra obligatoirement être distribué au plus tard en 2022.

Cependant, si l'environnement sanitaire et économique devait s'améliorer au cours de l'année 2021, le Conseil d'administration pourrait décider de la distribution d'un acompte sur dividende qui correspondrait à une partie de ces plus-values au second semestre.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021, les actionnaires pourront opter soit : 1/ pour le paiement de ce dividende en actions, 2/ pour le paiement de ce dividende en numéraire. La mise en paiement du dividende interviendra le 21 mai 2021, avec un détachement du droit au dividende le 29 avril 2021, compte tenu des délais nécessaires à la mise en place de cette optionalité.

13.3 Paiement en actions

Depuis le 1er décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1er janvier 2019	**182 250**
Actions attribuées	72 890
Actions supprimées	(27 871)
Actions émises	(19 070)
Actions en circulation au 31 décembre 2019	**208 199**
Actions attribuées	188 433
Actions supprimées	(80 762)
Actions émises	(9 304)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2020	**306 566**

13.4 Plans d'attribution d'actions gratuites

Dates d'attribution	26/04/2018	26/04/2018	25/04/2019	25/04/2019	25/04/2019	23/04/2020	23/04/2020	23/04/2020
Échéance de la période d'attribution	26/04/2021	26/04/2021	25/04/2022	25/04/2022	25/04/2021	23/04/2023	23/04/2023	23/04/2023
Échéance de la période de conservation	26/04/2023	26/04/2023	25/04/2024	25/04/2024	25/04/2021	23/04/2025	23/04/2025	23/04/2025
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	16,08	16,08	12,50	12,50	12,50	7,48	7,48	7,48
Nombre de bénéficiaires	2	7	2	7	104	2	7	115
Nombre d'actions attribuées à l'origine	46 959	26 496	45 621	23 109	4 160	137 779	44 904	5 750
Juste valeur de l'action gratuite en euros	7,91	7,91	6,57	6,21	10,29	3,28	3,65	5,55
Taux de performance retenu	46 %	46 %	90 %	90 %	100 %	116 %	108 %	100 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020	**46 959**	**17 825**	**45 621**	**17 184**	**2 720**	**137 779**	**33 678**	**4 800**

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à un critère de présence et à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus intègrent notamment :

- la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) ;
- la croissance organique des loyers et la croissance du FFO ;
- la notation CDP (*Carbon Disclosure Project*).

Note 14 Provisions

Variations

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Dotations	Reprise	31/12/2020
Pour risques et charges	13 534	4 591	8 033	10 092
Pour indemnités fin de carrière	305	44	-	349
Pour médailles du travail	21	-	3	17
Provisions	**13 860**	**4 635**	**8 036**	**10 458**
dont exploitation		251	1 537	
dont financier		836	1 460	
dont exceptionnel		3 548	5 039	

Les provisions pour risques et charges enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques et litiges liés à l'activité.

Le montant constaté de ces provisions ne diffère pas significativement des charges réellement supportées en contrepartie. Les dotations et reprise immobilières sont comptabilisées en exploitation pour les provisions concernant les sites du patrimoine, en exceptionnel pour les provisions relatives à des sites cédés.

Note 15 Emprunts et dettes financières diverses

15.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Emprunts obligataires	1 338 175	1 215 167
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	332 500	250 000
Concours bancaires courants	136	-
Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus)	16 795	16 280
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**1 687 606**	**1 481 447**

Les dépôts de garantie reçus sont remboursables en cas de départ des locataires au plus tôt lors de la prochaine échéance triennale des baux. Le taux d'occupation des immeubles de la société étant très élevé, ces dépôts reçus constituent une ressource quasi-permanente dont l'échéance n'est pas déterminable.

15.2 Emprunt obligataire

En juillet 2020, Mercialys a réalisé :

- une nouvelle émission obligataire d'un montant de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,625 % et à maturité juillet 2027 ;
- une offre de rachat partiel de 181,3 millions d'euros sur la souche obligataire de 750 millions d'euros à maturité 2023.

En mars 2019, Mercialys avait réalisé le remboursement d'une souche obligataire à sa maturité pour 479,7 millions d'euros.

Au 31 décembre 2020, le montant des financements obligataires s'élève à 1 318,7 millions d'euros répartis en 4 souches :

- une souche obligataire de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,80 %, avec une maturité de 8 ans (échéance en février 2026) ;
- une souche obligataire de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2,00 %, avec une maturité de 10 ans (échéance en novembre 2027) ;
- une souche obligataire résiduelle de 568,7 millions d'euros (souche de 750 millions d'euros émise en décembre 2014, partiellement rachetée en juillet 2020) rémunérée au taux fixe de 1,787 %, arrivant à échéance en mars 2023 ;
- une souche obligataire de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,625 %, avec une maturité de 7 ans (échéance en juillet 2027).

La nouvelle émission obligataire de 300 millions d'euros a donné lieu à la comptabilisation de frais d'émission de 4,4 millions d'euros.

Comme pour les autres emprunts obligataires, les primes d'échange et les frais d'émission sont étalés selon la méthode du TIE, sur la durée de vie de la nouvelle émission.

Les primes d'échange, de remboursement et frais d'émission des emprunts obligataires sont présentés à l'actif du bilan.

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (pari passu), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (negative pledge) et défaut croisé (cross default). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le *rating downgrade* est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en non-investment grade (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà non-investment grade, la dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la société.

15.3 Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de *swaps* et de collars afin de lui permettre de lisser son risque de taux dans le temps.

Détail des opérations de couverture au 31 décembre 2020 :

(en milliers d'euros)	Notionnel	Mark-to-market net	Mark-to-market actif	Mark-to-market passif	Prime	Provision
Swaps de variabilisation	1 018 700	50 640	50 640	-	-	-
Swaps de refixation	608 200	(15 463)	157	(15 620)	-	-
Collar	273 500	(1 894)	79	(1 973)	-	-

La structure de la dette de Mercialys, après couverture et prise en compte des billets de trésorerie, se décompose à fin décembre 2020 en 92 % de dette à taux fixe ou couverte et 8 % de dette à taux variable.

15.4 Lignes de crédit confirmées

La maturité des lignes bancaires HSBC, BECM et la Banque Postale ont été prolongées à des échéances entre janvier 2022 et juin 2023. Les frais pour 185 milliers d'euros ont fait l'objet d'un étalement.

La ligne de crédit revolving bancaire des frais complémentaires pour 337 milliers d'euros a fait l'objet d'un étalement suite à la modification de la marge et de la clause de changement de contrôle.

À fin décembre 2020, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 405 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 225 millions d'euros à échéance décembre 2022 ;
- cinq lignes bancaires confirmées pour un montant total de 145 millions d'euros, de maturité comprise entre janvier 2022 et juin 2023 ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 millions d'euros, à maturité décembre 2022.

15.5 Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé depuis 2014. L'encours au 31 décembre 2020 s'élève à 332,5 millions d'euros contre 250 millions d'euros au 31 décembre 2019.

15.6 *Covenants* financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect des ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence) < 50 %, à chaque arrêté ;

  Un *covenant* inférieur à 55 % s'applique sur 60 % des lignes bancaires confirmées. Le solde de ces lignes implique un *covenant* de LTV inférieur à 50 % ;
- ICR (*Interest Coverage Ratio*) : EBITDA [(1)] consolidé/Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;
- dette gagée/juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits < 20 % à tout moment ;
- juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits > 1 milliard d'euros à tout moment ;
- des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	12/2020	12/2019
LTV (*Loan To Value*)	< 50 %	38,1 %	39,5 %
ICR (*Interest Cost Ratio*)	> 2	5,0x	7,4x

Au 31 décembre 2020, les deux autres *covenants* contractuels (Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

Note 16 Dettes

16.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Dettes fournisseurs	16 898	20 080
Dettes fiscales et sociales	9 174	3 906
Impôts sur les bénéfices	-	60
Comptes courants des sociétés apparentées	27 237	20 095
Dettes fournisseurs immobilisations	6 368	6 886
Autres dettes	17 229	2 008
DETTES	**76 907**	**53 035**

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent principalement aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)	
SCI Timur	17 387
SNC Dentelle	2 766
SNC Géante Périaz	4 966

Les charges à payer s'élèvent à 36 823 milliers d'euros contre 20 402 milliers d'euros au 31 décembre 2019 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 13 264 milliers d'euros (10 321 milliers d'euros au 31 décembre 2019) ;
- dettes fiscales et sociales : 2 589 milliers d'euros (2 489 milliers d'euros au 31 décembre 2019) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 114 milliers d'euros (87 milliers d'euros au 31 décembre 2019) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 6 114 milliers d'euros (6 647 milliers d'euros au 31 décembre 2019) ;
- autres dettes : 14 742 milliers d'euros (857 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

16.2 Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
À moins d'un an	76 907	53 035
Entre un et cinq ans	-	-
À plus de cinq ans	-	-
DETTES	**76 907**	**53 035**

Note 17 Comptes de régularisation

Ce poste est essentiellement constitué des droits d'entrée restant à étaler et de produits liés au débouclage de *swaps*.

Note 18 Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

18.1 Engagements liés à l'activité courante

18.1.1 Engagements reçus

18.1.1.1 Cautions bancaires reçues

- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2020, elles s'élèvent à 5 195 milliers d'euros contre 6 167 milliers d'euros au 31 décembre 2019 ;
- dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs 26 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

18.1.1.2 Convention de partenariat

La Convention de partenariat a été approuvée par le Conseil d'administration du 22 juin 2012. Un avenant à cette convention a été signé le 12 novembre 2014.

Le principe fondamental de la Convention de partenariat, selon lequel Casino développe et mène un pipeline de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance, a été préservé dans l'avenant de la Convention de partenariat.

La Convention initiale portait sur un pipeline de projets offrant une visibilité suffisante, listés en amont. La nouvelle convention permet à Mercialys de proposer de nouveaux projets qui seront étudiés par Casino puis suivis dans le cadre de Comités de suivi.

Casino n'engagera les travaux qu'une fois la commande réitérée par Mercialys ; réitération qui interviendra après obtention définitive des autorisations et précommercialisation des projets au minimum à un seuil de 60 % (en % des loyers prévisionnels – baux signés).

Les prix d'acquisition des projets développés par Casino, uniquement déterminés dans le cadre de la convention initiale sur la base d'un taux de capitalisation des loyers défini selon une matrice – mise à jour semestriellement en fonction de l'évolution des taux d'expertise du patrimoine de Mercialys – et des loyers prévisionnels du projet, peuvent dorénavant également être déterminés sur un prix de vente prévisionnel calculé sur la base du TRI prévisionnel (de 8 à 10 %).

Le principe du partage à 50/50 de l'*upside/downside* est maintenu pour tenir compte des conditions effectives auxquelles les actifs seront commercialisés. Ainsi, s'il existe un différentiel positif ou négatif (« upside »/« downside ») entre les loyers effectifs résultant de la commercialisation et des loyers prévus à l'origine, le prix sera ajusté, à la hausse ou à la baisse, de 50 % de la différence ainsi constatée. Dans le cadre du processus d'acquisition anticipée évoqué précédemment, une clause de rendez-vous entre les parties est prévue dans les contrats.

En contrepartie de cette exclusivité, Mercialys s'est engagée à ne pas investir dans des opérations susceptibles d'avoir un impact concurrentiel significatif dans la zone de chalandise d'un site à enseigne alimentaire du groupe Casino.

En 2020, aucun projet n'a été acquis par le Groupe dans le cadre de cette convention de partenariat.

La Convention de partenariat a pris fin en décembre 2020, n'ayant pas fait l'objet d'une nouvelle prolongation de sa durée par les parties.

Mercialys étant copropriétaire ou co-volumiste sur la plupart de ses sites avec le groupe Casino, les deux sociétés seront amenées à négocier au cas par cas sur des opportunités de développements ou restructurations.

18.1.1.3 Convention de compte courant

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 avec Casino une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys en 2012, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une convention de compte courant. Cette convention a permis à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

En décembre 2019, un avenant à cette convention a été conclu portant le seuil de l'avance à 35 millions d'euros et l'échéance au 31 décembre 2021.

En décembre 2020, un avenant à cette convention a été conclu portant l'échéance de cette convention au 31 décembre 2022.

À fin décembre 2020, Mercialys n'a pas bénéficié d'avances de trésorerie de la part de Casino.

Au 31 décembre 2020, des commissions de non utilisation des fonds mis à disposition par Casino ont été payées par Mercialys à hauteur de 519,2 milliers d'euros.

18.1.1.4 Garantie locative reçue

Le 23 décembre 2020, suite à l'achat par Mercialys auprès de la SCI AMR des centres commerciaux de Montauban et Valence 2, une convention de garantie locative a été signée afin de formaliser les termes et conditions de l'engagement d'AMR de garantir Mercialys de toute évolution significative défavorable de la situation locative des deux ensembles immobiliers. La durée de cette convention est la suivante :

- la garantie de Montauban prend effet à compter de la fermeture de tout ou partie des surfaces de vente de l'hypermarché et prend fin à la première des deux dates suivantes, à savoir la réouverture partielle ou totale des surfaces de vente de l'hypermarché ou le 31 décembre 2023 ;
- la garantie de Valence 2 couvre la période entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023.

18.2. Engagements liés aux opérations exceptionnelles

18.2.1 Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros en 2006.

Un avenant au protocole d'accord a été établi en 2014. Cet avenant a permis de reporter certaines échéances et de modifier la mécanique d'apport des droits indivis. Le protocole d'accord est établi pour une nouvelle durée de 20 ans à compter de la signature de l'avenant.

Il est aujourd'hui prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, la partie ayant initié la sortie de cette indivision sera pénalisée sur le partage des droits indivis. Ce partage pourra être réalisé soit en nature, le choix des lots revenant à l'autre partie (les murs d'hypermarchés revenant quoi qu'il en soit en priorité à Mercialys), soit par le transfert des droits indivis.

Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40 % de droits indivis, sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.

Un nouvel avenant au protocole a été signé le 27 avril 2018 dans lequel il est prévu la levée de la promesse d'achat sur plusieurs échéances. Ainsi, pour 10 % maximum de droits indivis entre le 31 janvier 2020 et le 31 décembre 2020, cette levée d'option potentielle n'a pas été exercée. Elle pourra l'être pour 10 % maximum des droits indivis entre le 31 janvier 2023 et 31 décembre 2023, 10 % maximum des droits indivis à compter du 31 janvier 2024 et 10 % des droits indivis maximum à compter du 31 janvier 2025.

Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, Mercialys a la possibilité soit de se substituer un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer à tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

18.2.2 Engagement dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthetis Participations

Dans le cadre de la cession des 49 % de la SAS Hyperthetis Participations, Mercialys dispose d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI) et exerçable à sa main en 2022. Cette option est valorisée à 134,6 millions d'euros au 31 décembre 2020 correspondant au TRI de la société. La valeur d'expertise hors droit s'élève à 233 millions d'euros à fin décembre 2020. En cas d'absence d'exercice des options, il existe une clause de sortie conduisant à céder les actifs à la juste valeur.

18.2.3 Autres engagements

L'Immobilière Groupe Casino, filiale du groupe Casino, a accordé une garantie d'indemnisation de 1,3 million d'euros sur un site.

Le 16 juillet 2020, un avenant signé entre les deux parties prorogeant cette garantie au 31 décembre 2020. Cet engagement est maintenu en hors bilan dans le cadre de la situation sanitaire qui impacte le contexte juridique et administratif associé.

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs de la société.

La société a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers, lors des apports reçus en 2005 et 2009.

La société se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

18.3 Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple

18.3.1 Preneur de contrats de location financement

Au 31 décembre 2020, le Groupe n'est pas preneur de contrats de location financement.

18.3.2 Preneur de location simple

Les contrats de location pour lesquels Mercialys est preneur relèvent de quatre catégories :

1) des baux sur des parcelles foncières liées à des immeubles (principalement des baux à construction et des baux emphytéotiques) ;
2) des baux commerciaux de bureaux ;
3) des contrats de location de voiture ;
4) des contrats de location de matériel informatique.

18.3.3 Bailleur de location simple

La quasi-totalité des baux consentis par le Groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe (le loyer minimum garanti) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

À défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC ou ILC publié par l'INSEE.

Note 19 Passif éventuel

Passif éventuel relatif à un projet sur le site de Saint-André

Mercialys, *via* la société Epicanthe, a acquis en 2015 les titres de la SCI Toutoune, titulaire d'un compromis de vente pour l'acquisition d'un foncier sur la commune de Saint-André, à La Réunion. Cette acquisition faisait partie d'un projet envisagé consistant en la réalisation d'un centre commercial.

Un ajustement de 900 000 euros du prix des titres de la SCI Toutoune était prévu, sous condition d'adoption du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André avant le 30 juin 2019, soit (i) en cas de délivrance par l'autorité judiciaire compétente d'une attestation de non recours sur le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC) permettant la mise en œuvre du projet, soit (ii) en cas de non dépôt de la demande de permis de construire valant AEC, permettant la réalisation du projet et conforme au PLU dans un délai de 36 mois suivant l'entrée en vigueur du PLU.

Cependant, le paiement de ce complément de prix est contesté par Mercialys, les autorités locales ayant demandé le retrait du dossier de demande de permis de construire déposé au titre du projet tel que prévu à date, lequel a été effectif le 4 octobre 2017. Mercialys ne juge pas probable une sortie de ressources et n'a à ce titre comptabilisé aucune provision à fin 2020.

Mercialys n'a pas abandonné son intention de réaliser un projet sur ce foncier situé sur un territoire à fort potentiel, qui dépendra en partie de la stratégie urbanistique des pouvoirs publics locaux.

Note 20 Risques de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition de Mercialys au risque de taux résulte des emprunts décrits en note 15.3. p. 218. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, la société utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux et collars).

Note 21 Éléments concernant les entreprises liées

(en milliers d'euros)	12/2020	12/2019
Produits/(Charges)		
Loyers facturés		
Distribution Casino France	17 931	17 833
Monoprix	6 848	9 733
Casino Restauration	1 111	1 115
Autres entités du groupe Casino	5 709	5 619
Convention de prestations de conseil perçues par Mercialys	-	97
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	321	314
Convention de prestations pour Hyperthetis Participations	100	100
Convention de prestations pour Immosiris	50	50
Contrat de prestation de conseil immobilier pour AMR	428	354
Contrat de conversion de licence de marque pour Rennes-Anglet	-	7
Convention de prestation de services versée au groupe Casino	(1 322)	(2 011)
Activité Property Management versée au groupe Casino	(3 930)	(4 717)
Complément de prix pour le site Le Port Sacré-Cœur	0	0
Produits financiers	16 144	30 723
Charges financières	(652)	(1 713)
Résultat de cession d'immobilisations à des entreprises liées (1) (3)	178 540	0
Mandat de vente avec IGC Services	-	(1 324)
Commissions de non-utilisation avec Casino Finance	(519)	(193)
Transaction avec Casino, Guichard-Perrachon	-	303
Actifs/(Passifs)		
Prêts	140 348	122 955
Titres de participation	613 429	596 668
Comptes courants des sociétés apparentées	149 108	155 596
Contrats de maîtrise d'ouvrage prépayés par Mercialys à IGC Services	0	0
Appels de fonds des contrats de promotion immobilière IGC Services	0	0
Acquisition d'immobilisations auprès du groupe Casino (2)	0	0

(1) Ce résultat de cession d'immobilisation est net de frais.

(2) Certaines acquisitions peuvent être réalisées dans le cadre de la Convention de partenariat décrite en note 18 p. 219 ; en 2019 et en 2020, aucune acquisition n'a été réalisée dans le cadre de cette convention.

(3) Inclut les cessions par Mercialys à AMR des sites de Chaville, Puteaux, Marcq-en-Barœul et des hypermarchés de Gassin et Besançon pour 198 millions d'euros ainsi que l'acquisition par Mercialys auprès d'AMR des sites de Valence 2 et Montauban pour 19,3 millions d'euros.

21.1 Convention de prestation de conseil entre les sociétés du groupe Mercialys et le groupe Casino

L'objet de cette convention est la mise à disposition de son équipe de spécialistes de valorisation de patrimoines immobiliers. Elle avait initialement été conclue le 25 juillet 2007 entre les sociétés Mercialys Gestion et Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Alcudia Promotion, sociétés du groupe Casino. Au 1er juin 2011, les équipes en charge de l'asset management, du marketing, et de la communication rattachées à la société Mercialys Gestion ont été transférées à la société Mercialys. Par conséquent un avenant spécifiant que Mercialys est désormais le nouveau prestataire de ce service a été établi. La durée initiale était de 6 ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour une période d'un an, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys, immobilière groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestation de conseil.

Cet acte modificatif intègre les aménagements apportés à la Convention le 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées. Les Parties ont ainsi décidé d'actualiser les modalités du plan de charge ainsi que les conditions financières de la Convention. Afin d'ajuster la

facturation au périmètre effectivement réalisé et de déterminer la facturation en N+1, une clause de rendez-vous est prévue en fin d'exercice.

Les parties ont décidé de mettre un terme à cette convention le 31 décembre 2018.

Une nouvelle convention, à durée déterminée, avec une première période de six mois, commençant à courir du 1er janvier au 30 juin 2019 a été conclue entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino, ayant pour objet des prestations d'asset management délivrées par les équipes de Mercialys au titre des projets gérés pour le compte de la société L'Immobilière Groupe Casino et/ou de ses filiales. Cette nouvelle Convention a été conclue à des conditions normales ; il s'agit d'une convention courante.

Cette Convention était automatiquement et tacitement reconduite pour une nouvelle période de six mois, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, étant précisé que la durée totale de cette convention ne pouvait pas excéder 48 mois. La Convention, non renouvelée par les parties, arrive ainsi à son terme à fin 2020.

Il n'y a pas eu de prestations au titre de cette convention en 2020, la société Mercialys n'a donc pas perçu de rémunération à ce titre sur l'exercice (*vs.* une rémunération de 97 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

21.2 Conventions d'occupation précaire

Dans le cadre des opérations d'acquisition de portefeuilles d'actifs immobiliers auprès du groupe Casino, des conventions d'occupation précaire conclues avec la société Distribution Casino France garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public.

21.3 Convention de prestation de services, d'asset management et de concession de licences de marque avec Hyperthetis Participations

Le 26 juin 2015, Hyperthetis Participations et Mercialys ont signé un contrat de prestation de services et de concession de licence de marque. Le contrat est consenti pour une durée de 8 ans et renouvelable par tacite reconduction. Dans le cadre du développement et de l'exploitation de ses actifs, la société Hyperthetis Participations a décidé de confier à Mercialys des missions de gestion comptable, juridique et de vie sociale, de conseil en stratégie ainsi que des missions liées à la licence de marque.

Hyperthetis Participations a également signé un contrat d'asset management avec Mercialys.

21.4 Convention de prestation de services, d'asset management pour Immosiris

Dans le cadre des opérations immobilières réalisées en 2015, Mercialys a conclu un contrat d'asset management et un contrat de prestation de services avec Immosiris.

21.5 Convention de prestation de services avec Casino

La Société a conclu une convention de prestations de services avec le groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement. Depuis 2019, Mercialys procède à l'internalisation progressive d'activités couvertes par cette convention. Celle-ci couvre cependant encore en 2020 des prestations en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance et d'informatique. Dans le cadre de cette convention, le montant versé par Mercialys au groupe Casino s'élève à 1 322 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 contre 2 011 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

21.6 Activités de Property Management

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale d'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient.

21.7 Conventions de partenariat

Mercialys a conclu avec Casino, Guichard-Perrachon, une Convention de partenariat. La nature de cette convention est détaillée en note 18.1.1.2 p. 219.

21.8 Autres transactions avec les parties liées

21.8.1 SCI Rennes-Anglet

Mercialys avait consenti un prêt au profit de la SCI Rennes-Anglet qui s'élevait à 10 864 milliers d'euros à fin décembre 2018. Cette avance en compte courant était rémunérée à hauteur de la moyenne arithmétique des fixings EONIA quotidiens de la période d'intérêts augmenté d'une marge de 50 bps. Cette convention avait été conclue pour la durée du pacte soit 15 ans prorogé par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 ans.

21.8.2 SCI AMR

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- prestation de conseil en immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers. Ce contrat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans. Ce mandat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024.

Le montant de ces transactions s'élève à 324 milliers d'euros.

AMR a également signé un contrat de gestion locative avec Sudeco, société du groupe Casino.

En 2020, des opérations de vente et d'achat d'actifs immobiliers ont eu lieu entre Mercialys et la SCI AMR. Au titre de ces opérations, Mercialys a octroyé un prêt à la SCI AMR qui s'élève à 18 590 milliers d'euros à fin décembre 2020.

21.8.3 SNC Fenouillet Participation

Mercialys a consenti un prêt au profit de la SNC Fenouillet Participation qui s'élève à 39 778 milliers d'euros à fin décembre 2020 comme au 31 décembre 2019. Cette avance en compte courant est rémunérée au taux de 5,9 % réduit à Euribor + 100 pts de base à compter de la date d'ouverture du compte.

Note 22 Rémunérations

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction en 2020 se sont élevées à 1 488 milliers d'euros contre 1 658 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Note 23 Honoraires des Commissaires aux comptes

Honoraires 12/2020 *(en milliers d'euros)*	**Ernst & Young**	**KPMG**
Honoraires certification des comptes	161,5	161,5
Honoraires autres que la certification des comptes [1]	17,5	17,5
TOTAL	**179,0**	**179,0**

(1) Les honoraires autres que la certification des comptes sont relatifs à :

- *des rapports sur la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes ;*
- *la lettre de confort.*

Note 24 Événements postérieurs à la clôture

En janvier 2021, Mercialys a mis en place un contrat de rachat obligataire portant sur la souche d'un nominal résiduel de 568,7 millions d'euros à maturité mars 2023. D'une durée initiale de 6 mois et portant sur un montant de 50 millions d'euros, ce contrat vise à racheter partiellement ladite souche au travers de la trésorerie significative de la Société à fin 2020, puis d'annuler ces titres de créance.

Le 29 janvier 2021, le Premier Ministre a ordonné la fermeture de l'ensemble des commerces non alimentaires de plus de 20 000 m² de surface commerciale utile, ainsi que des commerces non alimentaires des centres commerciaux et galeries marchandes d'une surface commerciale utile supérieure à 20 000 m². Ce seuil a ensuite été abaissé à 10 000 m² début mars 2021, dans un certain nombre de départements français jugés « à risque » d'un point de vue sanitaire.

La définition de ces surfaces est extrêmement large, le métrage se calculant en additionnant, sur un même site, l'ensemble des surfaces des commerces, alimentaires ou non, et leurs réserves, les bureaux étant également intégrés.

Les commerces alimentaires des centres commerciaux restent ouverts, qu'il s'agisse des supermarchés ou des magasins alimentaires spécialisés (boulangeries par exemple). Les pharmacies restent également, par dérogation, ouvertes. Un renforcement des jauges pour l'ensemble des espaces commerciaux (commerces de plus de 400 m² et centres commerciaux) s'applique également, à raison d'une personne pour 10 m² contre une personne pour 8 m² précédemment.

Enfin, les commerces fermés n'ont pas la possibilité de proposer le *Click & Collect* ou le retrait de commandes. En revanche, la livraison de leurs produits reste possible.

Ces mesures de fermeture sont entrées en vigueur dimanche 31 janvier 2021. Elles s'appliquent également, depuis le 11 février 2021, à l'île de La Réunion, où Mercialys opère.

Compte tenu de ces dispositions, au 6 mars 2021 et jusqu'à allègement de ces restrictions, 42 % de la base locative de Mercialys peut rester ouverte.

À la suite de l'annonce de ces mesures, il a été indiqué par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, qu'un accompagnement sera mis en place pour soutenir les enseignes.

Le Ministère a réitéré en date du 9 mars 2021 son engagement, indiquant qu'il attendait l'autorisation de Bruxelles afin de pouvoir effectivement commencer à aider les enseignes contraintes de fermer à payer les loyers et charges dus à leurs bailleurs.

Les modalités et détails de cette prise en charge, potentiellement indirecte, ne sont pas connus à date de publication.

Note 25 Tableau des filiales et participations

25.1 Filiales (50 % au moins du capital détenu)

(en milliers d'euros)			Capitaux propres			Valeur d'inventaire des titres détenus					
Sociétés		**SIREN**	**Capital**	**Autres capitaux propres**	**Quote-part du capital détenu** *(en %)*	**Brute**	**Nette**	**Avances et prêts consentis**	**Chiffre d'affaires HT exercice 2020**	**Résultat (+ ou -) exercice 2020**	**Dividendes encaissés**
SAS Point Confort	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	306 139 064	154	6 028	100	8 130	6 323	347	413	176	272
SAS Mercialys Participations	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	890 154 016	1	294 411	100	295 180	295 180	68 196	-	(3 134)	-
SAS Hyperthethis Participations	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	811 749 852	27 439	214 137	51	139 937	123 303	-	15 153	(5 358)	7 382
SNC Dentelle	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	498 780 345	7 994	105	99,99	8 009	8 009	-	300	105	145
SAS Mercialys Gestion	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	484 531 561	37	161	100	37	37	1 723	10 888	157	1 293
SAS Immosiris	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	814 312 096	14 048	123 272	51	71 649	70 034	-	6 579	(1 266)	1 147
SAS Astuy	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	821 879 467	37	(20)	100	37	37	343	-	(5)	-
SAS Cowork Mercialys	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	852 223 676	37	(25)	100	37	37	603	21	(26)	-
SAS Ocitô La Galerie	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	852 187 111	37	(232)	100	37	37	1 564	-	(235)	-
SAS Epicanthe	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	812 269 546	1	(203)	100	1	-	568	-	(178)	-
SAS Mercialys Exploitation	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	815 249 198	37	(368)	100	37	37	341	3 866	(154)	-
TOTAL						**523 091**	**503 034**				

25.2 Participations (10 à 50 % du capital détenu)

(en milliers d'euros)			Capitaux propres			Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus			Chiffre d'affaires HT exercice 2020	Résultat (+ ou -) exercice 2020	Dividendes encaissés
Sociétés		**SIREN**	**Capital**	**Autres capitaux propres**	**Quote-part du capital détenu** *(en %)*	**Brute**	**Nette**	**Avances et prêts consentis**			
SAS Corin Asset Management	Centre cial La Rocade 20600 Furiani	492 107 990	37	106	40	15	15	-	998	(71)	-
SCI Rennes-Anglet	8, rue Lamennais 75008 Paris	820 948 016	2 562	4 355	30	7 687	2 075	-	385	203	4 500
SCI AMR	91-93, bd Pasteur 75015 Paris	791 464 191	148 553	52 158	25	75 644	49 502	18 590	8 782	(13 607)	651
SNC AIX 2	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	512 951 617	10	623	50	6 991	6 991	1 630	1 901	623	433
OPCI UIR II [1]	112, av. Kleber 75784 Paris Cedex 16	533 700 654	12 516	5 231	19,98	10 205	3 513	886	5 467	2 762	53
TOTAL						**100 542**	**62 096**				

(1) Les éléments concernant l'OPCI UIR II sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2019.

25.3 Autres Participations

(en milliers d'euros)			Capitaux propres			Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus			Chiffre d'affaires HT exercice 2020	Résultat (+ ou -) exercice 2020 [1]	Dividendes encaissés
Sociétés		**SIREN**	**Capital**	**Autres Capitaux Propres**	**Quote-part du capital détenu** *(en %)*	**Brute**	**Nette**	**Avances et prêts consentis**			
SNC Fenouillet Immobilier	1, cours A. Guichard 42000 Saint-Étienne	808 659 460	2	804	-	1	1	74 192	5 704	804	-
GIE Grand Quartier [1]	Route de Saint-Malo 35760 Saint-Grégoire	729 300 087	423	5 666	4,21	10	10	-	4 554	(410)	-
TOTAL						**11**	**11**				

(1) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2019.

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée générale de la société Mercialys,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Mercialys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et, notamment, nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du Règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des immobilisations corporelles

Risque identifié	Au 31 décembre 2020, la valeur nette comptable des immobilisations corporelles de votre Société s'élève à 1 278 million d'euros. La note 1.2 « Immobilisations corporelles » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et les méthodes comptables suivies par votre Société concernant la comptabilisation, la répartition par composant, les modalités d'amortissement ainsi que l'évaluation des immobilisations corporelles. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre Société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer sur des évaluations indépendantes. L'évaluation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimation significative de la part de la direction et des évaluateurs indépendants. Notamment, ces évaluateurs tiennent compte : • du contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 : les rapports des experts immobiliers contiennent une clause d'incertitude significative d'évaluation en raison de cette crise qui a des répercussions importantes sur l'ensemble des secteurs d'activité. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées ; • d'informations spécifiques à chaque actif telles que l'emplacement, les revenus locatifs, les taux de rendement, les dépenses d'investissement ; • des transactions comparables récentes intervenues sur le marché. L'évaluation des immobilisations corporelles est considérée comme un point clé de l'audit en raison de leur montant significatif, de la part significative de jugement dans la détermination de la juste valeur des immobilisations corporelles et de la sensibilité aux hypothèses retenues par les évaluateurs indépendants.
Notre réponse	Dans le cadre de l'audit des comptes annuels de votre Société, nous avons réalisé les diligences suivantes : • apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par votre Société ; • analyser les variations significatives de justes valeurs par immeuble ; • tester l'efficacité opérationnelle des contrôles réalisés par la direction sur les données transmises aux évaluateurs et utilisées dans le cadre de la valorisation des immeubles ainsi que des contrôles opérés par la direction sur les justes valeurs issues des évaluations indépendantes ; • réaliser un entretien, en présence de nos spécialistes en immobilier, avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées compte tenu du contexte de la Covid-19 ; • rapprocher, sur une sélection d'actifs, les données utilisées par les évaluateurs indépendants avec les données présentes dans les documents probants, tels que les états locatifs et les budgets d'investissement qui nous ont été communiqués par votre Société ; • pour une sélection d'actifs, analyser, avec nos spécialistes en immobilier, la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché, au regard des informations de marché disponibles, au regard des informations de marché disponibles dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 ; • rapprocher les éléments pris en compte pour déterminer le montant des pertes de valeur des immeubles à provisionner (rapprochement des valeurs nettes comptables avec les comptes audités et de la juste valeur avec l'évaluation indépendante) ; • examiner le caractère approprié des informations données dans la note 1.2 de l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des titres de participation

Risque identifié	Les titres de participation figurent au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de 705 millions d'euros. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure. Comme indiqué dans la note 1.3 « Immobilisations financières » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net réévalué (« ANR »), en fonction des évaluations faites sur le patrimoine immobilier des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité. L'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues.
Notre réponse	Nous avons réalisé les diligences suivantes : • examiner le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participation sur la base des informations qui nous ont été communiquées ; • comparer la valeur des capitaux propres retenus dans la détermination des valeurs d'utilité avec la valeur des capitaux propres dans les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et apprécier si les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres sont fondés sur une documentation probante ; • rapprocher les valeurs nettes comptables des immeubles retenues avec celles figurant dans les comptes des entités concernées, ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ; • comparer les justes valeurs des immeubles retenues avec celles estimées par les évaluateurs indépendants, en effectuant des travaux identiques à ceux présentés ci-dessus sur l'évaluation des immobilisations corporelles. Nos travaux ont également consisté à : • apprécier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où votre Société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs ; • examiner le caractère approprié des informations données dans la note 1.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels.

Transactions immobilières avec les parties liées

Risque identifié	Votre Société réalise des opérations patrimoniales avec le groupe Casino, son principal actionnaire. La note 21 « Éléments concernant les entreprises liées » de l'annexe aux comptes annuels expose les transactions réalisées avec les parties liées. Ces transactions portent sur des montants significatifs et peuvent suivre un circuit d'approbation différent selon qu'elles sont ou non considérées comme réglementées. La présentation de cette information en annexe requiert donc que la société puisse identifier et regrouper toute l'information nécessaire. Nous considérons dès lors que le caractère exhaustif de l'information présentée en annexe sur les transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino est un point clé de l'audit.
Notre réponse	Dans le cadre de l'audit des comptes de votre Société, nous avons mené les procédures suivantes : • identifier les conventions portant sur des transactions immobilières avec les sociétés du groupe Casino, en particulier les conventions réglementées, en prenant connaissance des procès-verbaux des conseils d'administration et des comités d'investissement tenus au cours de l'exercice ; • examiner les informations données dans la note 21 de l'annexe aux comptes annuels au regard des informations figurant dans les conventions.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le Rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le Rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre Société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le Rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le Rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du Règlement général de l'AMF, la direction de votre Société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le Rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Mercialys par votre Assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2020, nos cabinets étaient dans la onzième année de leur mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes depuis 1999.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du Règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 10 mars 2021
KPMG S.A.
Régis Chemouny
Associé

Lyon, le 10 mars 2021
Ernst & Young et Autres
Nicolas Perlier
Associé

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social *(K€)*	92 049,2	92 049,2	92 049,2	92 049,2	92 049,2
Nombre d'actions émises	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Résultat global des opérations effectuées *(K€)*					
Chiffre d'affaires hors taxes	125 515,7	140 067,3	138 704,4	137 899,9	144 453,3
Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	144 317,9	134 875,8	118 447,2	308 152,8	156 656,3
Impôt sur les bénéfices	(15,5)	60,1	(9,3)	(1 332,4)	102,6
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	69 785,7	82 633,1	74 074,3	287 280,2	114 187,3
Montant total distribué aux actionnaires	39 591,1 (1)	87 079,6	103 095,1	100 333,6	97 572,1
Résultat global des opérations réduit à une seule action *(€)*					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	1,57	1,46	1,29	3,37	1,70
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	0,76	0,90	0,80	3,12	1,24
Dividende distribué à chaque action	0,43 (1)	0,95	1,12	1,09	1,06
Personnel					
Nombre de salariés *(équivalence plein temps)*	51,72	46,7	51,3	50,3	43,2
Montant de la masse salariale *(K€)*	6 070,2	5 967,5	5 887,9	6 040,8	5 092,6
Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales *(K€)*	2 443,8	2 313,8	2 401,0	2 341,3	2 099,7

(1) Sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2021.

3.2.5 Information sur les délais de paiement de la société Mercialys SA

Ci-après les tableaux relatifs aux délais de paiement des fournisseurs et des clients au 31 décembre 2020, en milliers d'euros, établi en application des dispositions requises par l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

	Art. D. 441 L-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Art. D. 441 L-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 à 90 jours**	**91 jours et plus**	**Total (1 jour et plus)**	**0 jour (indicatif)**	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 à 90 jours**	**91 jours et plus**	**Total (1 jour et plus)**
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	ns					78	201					3 518
Montant total des factures concernées TTC	301	(314)	(671)	276	(75)	(784)	1 654	228	11	1 339	8 689	10 267
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							1,3 %	0,2 %	0 %	1,0 %	6,9 %	8,1 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues			12						3 803			
Montant total des factures exclues TTC			294						29 193			
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement			Délais légaux : 60 jours à compter de la date de la facture						Délais contractuels : Facturations trimestrielles avec paiements à échoir			



60 %
Taux d'indépendance
du Conseil d'administration

50 %
Taux de féminisation
du Conseil d'administration

98 %
Taux de présence
au Conseil d'administration

4

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1 Direction et contrôle de la Société 236

4.1.1 Conseil d'administration 236

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale 259

4.1.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration 261

4.1.4 Comités spécialisés 265

4.1.5 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration 269

4.1.6 Déontologie 269

4.1.7 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction 272

4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 273

4.2.1 Rémunération et avantages des administrateurs 273

4.2.2 Rémunération et avantages des dirigeants 277

Annexe : table de concordance AFEP-MEDEF 310

4.1 Direction et contrôle de la Société

4.1.1 Conseil d'administration

La Société a la forme d'une société anonyme. Jusqu'au 13 février 2019, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général étaient unifiées. Depuis cette date et afin d'améliorer encore la qualité de la gouvernance de la Société au regard des meilleures pratiques du marché, il a été décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général. Monsieur Éric Le Gentil demeure Président du Conseil d'administration et Monsieur Vincent Ravat a été nommé Directeur général.

La Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'Association française des entreprises privées (AFEP) et le Mouvement des entreprises de France (MEDEF) (le Code AFEP-MEDEF). Le Code AFEP-MEDEF peut être consulté sur le site Internet de l'AFEP à l'adresse suivante : www.afep.com. Conformément au Code AFEP-MEDEF, et en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, il est précisé ici que la Société se conforme à l'ensemble des recommandations du Code AFEP-MEDEF. Une table de concordance se trouve en Annexe p. 310 et suivantes.

4.1.1.1 Principes généraux régissant la composition du Conseil

Les règles et modalités de fonctionnement du Conseil d'administration sont définies par la loi, les statuts de la Société et le Règlement intérieur du Conseil. Ce dernier est détaillé au chapitre 9, § 9.1.5, p. 447 et suivantes.

Les grands principes relatifs à la composition du Conseil sont les suivants :

- la durée du mandat des administrateurs est de trois années et le Conseil est renouvelé en partie chaque année, conformément aux statuts de la Société et au Code AFEP-MEDEF, afin de permettre une continuité de l'activité, de favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs et de permettre aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante sur ces mandats ;
- les statuts ne prévoient pas de limite d'âge pour les administrateurs en dehors de la limite légale selon laquelle le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut pas être supérieur au tiers des administrateurs en fonctions ;
- le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires (cf. article 14 des statuts, ou p. 442) ;
- l'article 23 des statuts prévoit la faculté de nommer un ou plusieurs censeurs, choisis parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée générale ordinaire ou, entre deux Assemblées générales ordinaires, par le Conseil d'administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Les censeurs, nommés pour une durée de trois ans, assistent aux réunions du Conseil d'administration. Dans ce cadre, ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq. L'âge limite pour l'exercice des fonctions de censeur est fixé à quatre-vingts ans. La Société ne comprend toutefois aucun censeur à ce jour ;
- chaque administrateur doit être propriétaire, selon le Règlement intérieur, d'un nombre d'actions, inscrites au nominatif, équivalent au moins à une année de rémunération au titre de leur activité.

Le Conseil d'administration attache une importance particulière à sa composition et à celle de ses Comités afin d'en promouvoir la diversité. Il s'appuie notamment sur les travaux et les propositions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, qui examine régulièrement et propose aussi souvent que les circonstances l'exigent, des évolutions souhaitables de la composition du Conseil d'administration et de ses Comités en fonction de la stratégie du Groupe. À cette fin, dans le cas où il conduit une recherche pour un nouveau membre du Conseil d'administration, il présente différents candidats dont les compétences, les connaissances et l'expérience requises ont été évaluées et viennent compléter ou renforcer celles dont disposent déjà les autres membres du Conseil d'administration.

4.1.1.2 Composition du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de dix administrateurs dont six sont indépendants (60 %) au sens du Code AFEP-MEDEF et cinq sont des femmes (50 %).

A. Composition du Conseil d'administration en 2020

Le tableau ci-après présente de façon synthétique la composition du Conseil d'administration ainsi que sa situation au cours de l'exercice 2020 :

Membres du Conseil d'administration	Informations personnelles		Nombre d'actions Mercialys détenues (1)	Position au sein du Conseil d'administration			Participation à des Comités spécialisés Taux de présence 2020		
	Sexe	Âge (1)		Date de 1re nomination	Échéance du mandat	Taux de présence 2020	CARDD	CDI *	CNR
Dirigeant mandataire social non exécutif									
Éric Le Gentil	H	60	27 800	13/02/2013	AG 2022	100 %		100 %	100 %
Membres indépendants									
Stéphanie Bensimon	F	44	100	07/06/2018	AG 2022	100 %	P 100 %		
Victoire Boissier	F	53	2 000	20/04/2016	AG 22/04/2021	100 %	(2) 100 %		100 %
Élisabeth Cunin	F	60	1 000	06/06/2012	AG 2022	100 %			P 100 %
Dominique Dudan	F	66	3 500	26/04/2018	AG 22/04/2021	100 %		P 100 %	100 %
Ingrid Nappi	F	54	950	30/04/2014	23/04/2020	75 %	(3) 100 %		
Pascale Roque	F	59	1 990	24/10/2017	AG 2022	89 %	80 %		
Membres représentant l'actionnaire Casino									
Generali Vie			7 373 571	30/04/2014	AG 22/04/2021				
Bruno Servant, *représentant permanent*	H	60	2 000	30/04/2014		100 %		100 %	
La Forézienne de Participations			17 632 626	10/12/2010	AG 22/04/2021				
David Lubek, *représentant permanent*	H	47	720	13/11/2017		100 %		100 %	
Jacques Dumas	H	68	508	22/08/2005	AG 2023	100 %			100 %
Michel Savart	H	58	500	06/05/2010	AG 2023	100 %	100 %	100 %	
Nombre de réunions au cours de 2020						**9**	**4**	**4**	**4**
Taux de présence 2020						**98 %**	**95 %**	**100 %**	**100 %**

(1) Déterminés à la date du 31 décembre 2020.
(2) Depuis le 23 avril 2020.
(3) Jusqu'au 23 avril 2020.

CARDD : Comité d'audit, des risques et du développement durable
CDI : Comité des investissements
CNR : Comité des nominations et des rémunérations
P : Présidente du Comité
** M. Vincent Ravat, en sa qualité de Directeur général, est invité permanent du CDI.*

Étant donné l'exposition géographique de la Société, tous les administrateurs sont de nationalité française.

Les réunions du Conseil d'administration et des Comités spécialisés sont par défaut systématiquement menées en présence physique. Le contexte sanitaire en 2020 et les mesures de confinement et de distanciation sociale ont néanmoins conduit les membres du Conseil d'administration à assister à ces réunions en conférence téléphonique, comme l'autorise le Règlement intérieur du Conseil d'administration. Le détail des modes de participation à chacune des réunions est présenté au chapitre 4, § 4.1.3 et 4.1.4, p. 261 et suivantes.

B. Composition actuelle du Conseil

Le tableau ci-après présente de façon synthétique la composition du Conseil d'administration au 15 février 2021, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2020 :

Membres du Conseil d'administration	Informations personnelles		Nombre d'actions Mercialys détenues (1)	Position au sein du Conseil d'administration			Participation à des Comités spécialisés		
	Sexe	Âge (1)		Date de 1re nomination	Années d'ancienneté	Échéance du mandat	CARDD	CST (2) *	CNRG (2)
Dirigeant mandataire social non exécutif									
Éric Le Gentil	H	60	27 800	13/02/2013	8	AG 2022		○	○
Membres indépendants									
Stéphanie Bensimon	F	44	100	07/06/2018	2	AG 2022	○ P	○	
Victoire Boissier	F	53	2 000	20/04/2016	4	AG 22/04/2021	○		○
Élisabeth Cunin	F	60	1 000	06/06/2012	8	AG 2022		○ P	○
Dominique Dudan	F	67	3 500	26/04/2018	2	AG 22/04/2021		○	○ P
Pascale Roque	F	60	1 990	24/10/2017	3	AG 2022	○		
Generali Vie			7 373 571	30/04/2014	6	AG 22/04/2021			
Bruno Servant, *représentant permanent*	H	60	2 000	30/04/2014	6			○	
Membres représentant l'actionnaire Casino									
La Forézienne de Participations			17 632 626	10/12/2010	10	AG 22/04/2021			
David Lubek, *représentant permanent*	H	47	720	13/11/2017	3				
Jacques Dumas	H	68	508	22/08/2005	15	AG 2023			○
Michel Savart	H	58	500	06/05/2010	10	AG 2023	○	○	

(1) Déterminés à la date du 15 février 2021.

(2) Par décisions du Conseil d'administration en date du 20 janvier 2021, le Comité des investissements a été transformé 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 (cf. § 4.1.4 Comité spécialisés ci-après).

CARDD : Comité d'audit, des risques et du développement durable
CNRG : Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
CST : Comité de la stratégie et de la transformation
P : Présidente du Comité
** M. Vincent Ravat, en sa qualité de Directeur général, est invité permanent du CST.*

Étant donné l'exposition géographique de la Société, tous les administrateurs sont de nationalité française.

Un Conseil reflétant la structure actionnariale de la Société

Le Conseil est composé à date de 10 administrateurs. Avec 6 administrateurs indépendants, soit 60 %, la Société s'aligne sur les meilleurs standards internationaux. Le Conseil s'interroge régulièrement sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle de ses Comités spécialisés, afin de garantir la meilleure représentativité actionnariale et que ses missions soient accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Excellente représentativité des femmes au sein du Conseil et des Comités

Le Conseil d'administration comprend 5 femmes sur 10 administrateurs, soit 50 %. Chaque Comité est en outre présidé par une administratrice indépendante. Les taux de féminisation du Comité d'audit, des risques et du développement durable, du Comité des investissements, et du Comité des nominations et des rémunérations étaient respectivement de 75 %, 20 % et 60 % au 31 décembre 2020.

Depuis leur transformation et la révision de leur composition le 20 janvier 2021, le Comité de la stratégie et de la transformation, et le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance présentent des taux de féminisation de respectivement 50 % et 60 %.

Politique de diversité

Le Conseil d'administration veille à appliquer les principes du Code AFEP-MEDEF concernant sa composition. Avec l'appui de son Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, il évalue périodiquement sa taille, sa structure et sa composition, de même que celles de ses Comités spécialisés. Les propositions de renouvellement prennent en compte les conclusions ressortant de l'évaluation annuelle du fonctionnement du Conseil et font l'objet de recommandations du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

La taille du Conseil est jugée appropriée. Le Conseil poursuit les objectifs de maintenir la diversité et la complémentarité des compétences techniques et des expériences, la représentation équilibrée des femmes et des hommes et une proportion d'administrateurs indépendants supérieure au seuil de 50 % préconisé par le Code AFEP-MEDEF pour les sociétés au capital dispersé et dépourvues d'actionnaires de contrôle.

Les renouvellements d'administrateurs sont proposés afin de maintenir ces équilibres et de disposer d'un ensemble de compétences en adéquation avec les activités de la Société, ses priorités stratégiques, et les missions respectives dévolues aux Comités du Conseil. Il est également tenu compte de leur volonté d'être associés au développement de la Société, de leur sensibilité aux engagements en termes de Responsabilité sociétale des entreprises (RSE), et de leur disponibilité compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil et des Comités.

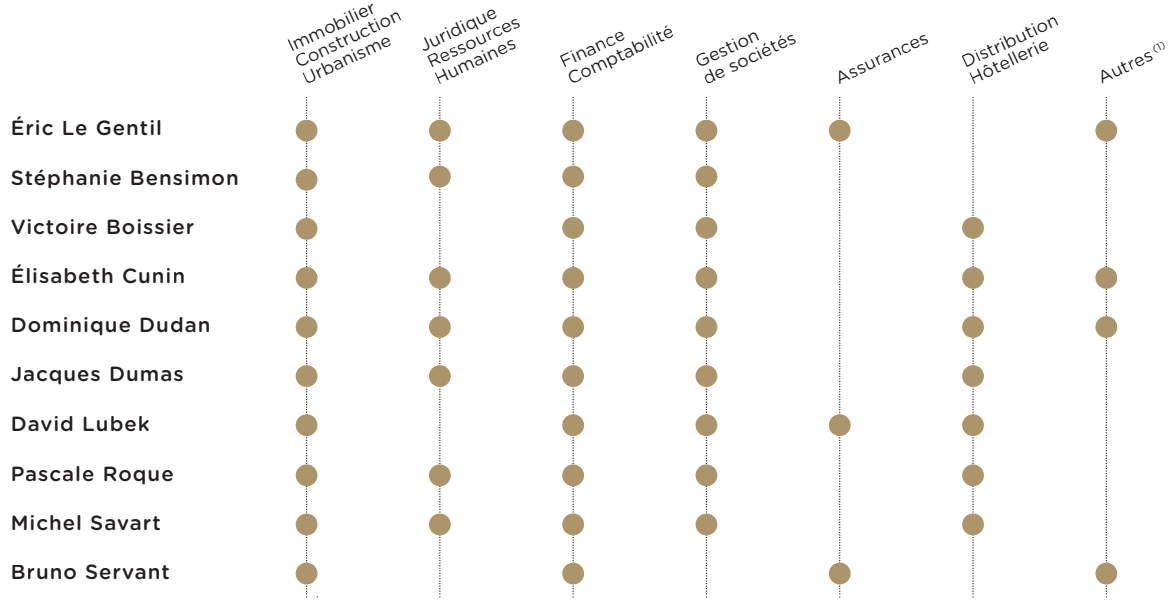
Aucun objectif n'est fixé en termes d'âge au-delà du respect de la limite de l'âge légal. Le Conseil privilégie la richesse et la complémentarité en termes d'expertise et d'expérience de ses membres.

Les opinions religieuses ou politiques, les appartenances culturelles, ethniques, raciales, les activités syndicales, la situation familiale, les préférences sexuelles, la santé ou le handicap, ainsi que l'origine sociale ne sauraient également en aucun cas entrer en ligne de compte dans le cadre du processus de sélection des administrateurs.

Le Conseil d'administration veille également à la diversité, et notamment la représentation équilibrée des femmes et des hommes, au sein de ses Comités spécialisés. Au 15 février 2021, chaque Comité est présidé par une femme. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance comprennent par ailleurs une majorité de femmes.

Des compétences variées, transversales et complémentaires

Le Conseil d'administration conforte également la diversité de ses compétences avec un panel de membres expérimentés et à l'expertise éprouvée tant en matière d'immobilier, de gestion d'actifs, de finance, juridique, de ressources humaines, de marketing, de distribution et de RSE :



(1) Dont notamment Informatique et RSE.

Un Conseil composé à 60 % d'administrateurs indépendants

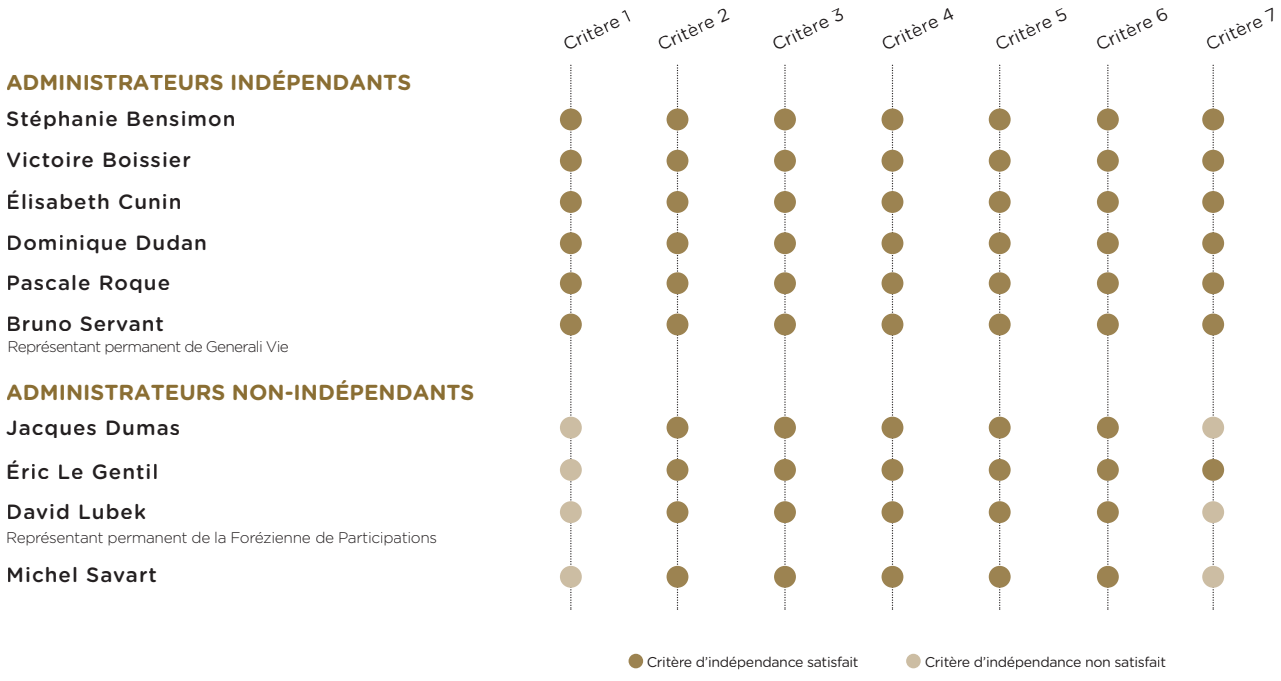
Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance est chargé de veiller à la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société. À ce titre, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance procède à un examen annuel de la composition du Conseil d'administration, et en particulier de la situation d'indépendance des administrateurs au regard des critères d'appréciation prévus à cet effet par le Code AFEP-MEDEF :

- critère 1 : ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide, ou de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère, et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- critère 2 : ne pas être dirigeant mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- critère 3 : ne pas être (ou ne pas être lié directement ou indirectement à un) client, fournisseur, banquier d'affaires ou de financement, conseil significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- critère 4 : ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- critère 5 : ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- critère 6 : ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans (la perte de la qualité d'indépendant intervient à la date des douze ans) ;
- critère 7 : ne pas être contrôlé ou représenter un actionnaire détenant seul ou de concert plus de 10 % du capital ou des droits de vote au sein des Assemblées de la Société.

Le Conseil porte chaque année une attention particulière au critère des liens d'affaires significatifs (critère 3). Lorsque des courants d'affaires ou des relations ont été identifiés entre la Société et les sociétés dans lesquelles les administrateurs qualifiés d'indépendants exercent des fonctions ou des mandats, des éléments qualitatifs et/ou quantitatifs sont généralement pris en considération par le Conseil pour confirmer l'indépendance des administrateurs concernés. En particulier, le montant non significatif du courant d'affaires est apprécié du point de vue de chacune des parties, de même que l'antériorité de la relation par rapport à la nomination de l'administrateur.

Six administrateurs répondent complètement aux critères d'indépendance : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Élisabeth Cunin, Dominique Dudan, Pascale Roque et Monsieur Bruno Servant, représentant de la société Generali Vie. Concernant Madame Élisabeth Cunin, le Conseil a confirmé son analyse que les relations commerciales entretenues entre le groupe Kiabi, dont elle est dirigeante, et Mercialys, n'étaient pas de nature à compromettre l'exercice de son indépendance de jugement au sein du Conseil ni susceptible de faire naître des conflits d'intérêts. En effet, sur 223 succursales et 107 affiliés exploités par Kiabi en France, 2 seulement sont présents dans les galeries marchandes de Mercialys. Les loyers versés par Kiabi à Mercialys représentent 0,3 % de la masse totale des loyers perçus par Mercialys au 31 décembre 2020. Le courant d'affaires existant entre Mercialys et Kiabi n'est donc pas significatif.

Le tableau ci-après synthétise l'analyse de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF :



Une sélection rigoureuse des nouveaux administrateurs

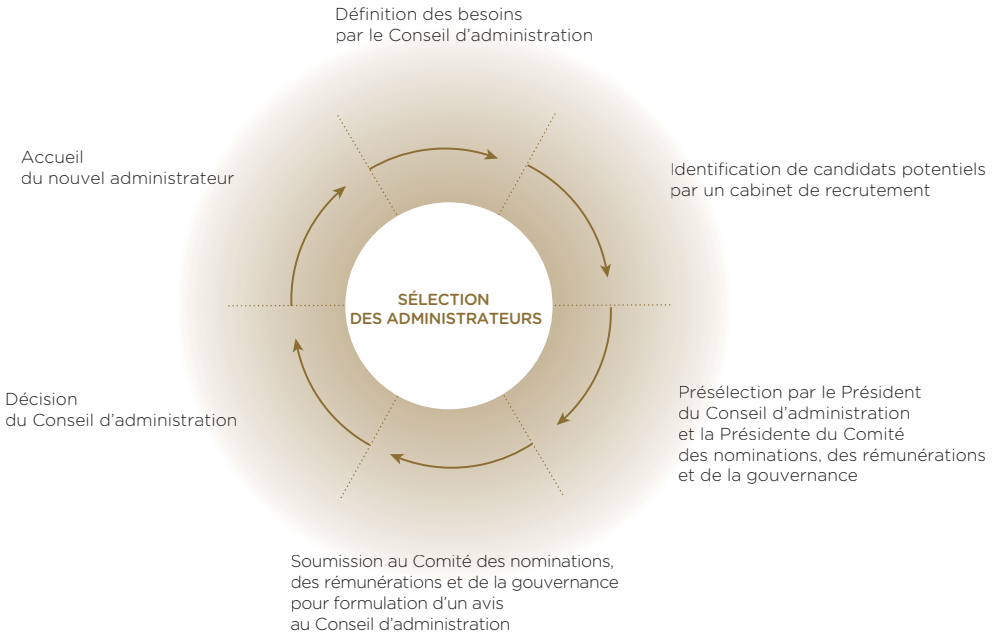
Les nouveaux administrateurs sont recrutés en fonction des besoins du Conseil d'administration, tout particulièrement en termes de compétences et d'expérience. Les commentaires remontés lors des évaluations du fonctionnement du Conseil par les administrateurs déjà en place sont notamment pris en compte. À ce titre, la dernière évaluation en date, réalisée au 4e trimestre 2020, a par exemple fait ressortir que des compétences intéressantes pour compléter le tour de table seraient, sans ordre de priorité, (i) la RSE, (ii) l'exposition aux technologies, (iii) l'immobilier commercial.

L'identification de candidats est confiée à des cabinets extérieurs indépendants spécialisés dans le recrutement de dirigeants et mandataires sociaux. Les derniers recrutements effectués pour le compte du Conseil d'administration de Mercialys, à savoir ceux de Mesdames Stéphanie Bensimon et Victoire Boissier, ont fait intervenir à ce titre le cabinet Emeric Lepoutre & Partners.

Une sélection de profils variés est présentée à la Présidente du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, ainsi qu'au Président du Conseil d'administration, qui procèdent s'ils le souhaitent à des entretiens avec tout ou partie des candidats. Une liste de candidats présélectionnés est ensuite soumise au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, qui formule un avis à destination du Conseil d'administration, ce dernier statuant sur le ou les profils proposés.

À noter que le choix des administrateurs représentant le groupe Casino reste à la discrétion de ce dernier, de même que le choix du représentant permanent de la société Generali Vie, second actionnaire de Mercialys.

PROCESSUS DE SÉLECTION DES ADMINISTRATEURS



C. Mandats et fonctions des membres du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée

M. Éric Le Gentil

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Date de naissance : 20 juin 1960
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 27 800

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

M. Éric Le Gentil est diplômé de l'École Polytechnique, de l'Institut d'Études Politiques de Paris et de l'Institut des Actuaires français. Il a débuté sa carrière en 1985 au contrôle des Assurances. De 1986 à 1992, il a occupé différents postes au ministère des Finances et notamment celui de conseiller technique (responsable des questions d'assurances) au cabinet de M. Pierre Bérégovoy. De 1992 à 1999, il exerce différentes fonctions au sein du groupe Athéna Assurances et des AGF Assurances. Il rejoint le groupe Generali France en 1999 en qualité de Directeur général de Generali Assurances Vie & Iard. En décembre 2004, il est nommé Directeur général de Generali France Assurances. Du 17 juillet 2013 au 13 février 2019, M. Éric Le Gentil a occupé les fonctions de Président-Directeur général de Mercialys. Depuis le 13 février 2019, il est Président du Conseil d'administration de la Société.

FONCTION PRINCIPALE

- Président du Conseil d'administration de la société Mercialys (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination (1)	Fin de mandat
• Administrateur	13 février 2013	AGO à tenir en 2022
• Président du Conseil d'administration	13 février 2013	AGO à tenir en 2022
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (2)	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2022
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation (2)	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Au sein et hors du groupe Mercialys		
• Président de la société Ergera		
• *Senior Advisor* de la société Datafolio		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Administrateur de l'Association Amis et Mécènes de l'Opéra-Comique – AMOC		
• Directeur général de la société Mercialys	○	
• Gérant de la société La Diane		
• Membre du Comité des investissements et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys (2) *	○	

(1) M. Éric Le Gentil a été représentant permanent de Generali Vie, administrateur de Mercialys, du 1er janvier 2009 au 13 février 2013.

(2) Par décisions du Conseil d'administration en date du 20 janvier 2021, le Comité des investissements a été transformé 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 (cf. § 4.1.4 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin le 20 janvier 2021.*

M. Vincent Ravat

DIRECTEUR GÉNÉRAL – NON-ADMINISTRATEUR

Date de naissance : 15 mars 1974
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 8 841

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

M. Vincent Ravat a rejoint Mercialys en janvier 2014 en tant que Directeur général adjoint en charge des équipes de commercialisation, exploitation et marketing & communication. Il était auparavant, depuis 2011, Directeur des Opérations France d'Hammerson, groupe d'investissement, de développement et de gestion immobilière, coté au London Stock Exchange, développant ses activités au Royaume-Uni et en France. De 2000 à 2010, il a exercé différentes fonctions en Asie, Suisse, Espagne et France au sein des Groupes Ludendo et Distritoys dont il était membre du Comité exécutif. Il est diplômé de l'ESC Rouen (devenue Neoma Business School) et membre de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS). Directeur général délégué de Mercialys d'août 2016 à février 2019, il occupe depuis les fonctions de Directeur général.

FONCTION PRINCIPALE

- Directeur général de la société Mercialys (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Directeur général	13 février 2019	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Au sein du groupe Mercialys		
• Gérant de la société Toutoune		
• Membre du Comité stratégique de la société SCI Rennes-Anglet		
Hors du groupe Mercialys		
• Administrateur de l'Institut pour la Ville & le Commerce		
• Administrateur de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF)		
• Vice-Président exécutif, membre du Comité de direction et membre du Conseil d'administration du Conseil national des centres commerciaux (CNCC)		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Directeur général délégué de la société Mercialys	○	
• Président de la société Mercialys Exploitation		
• Gérant de la société La Diane *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2020.*

Mme Élizabeth Blaise

DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE – NON-ADMINISTRATRICE

Date de naissance : 2 juillet 1976
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 2 360

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris, Mme Élizabeth Blaise débute sa carrière en audit au sein du cabinet Mazars & Guérard. Elle rejoint en 2001 Oddo Securities en tant qu'analyste financier, d'abord sur le secteur des matériaux de construction, puis sur celui de l'immobilier en France. Elle élargit son périmètre à l'immobilier européen en intégrant Exane BNP Paribas en 2007 à Londres. Elle prend les fonctions de Directrice de la communication financière et des études stratégiques de Gecina entre 2010 et 2014. Depuis septembre 2014, elle occupe la fonction de Directrice administrative et financière de Mercialys et depuis février 2019 également celle de Directrice générale déléguée.

FONCTIONS PRINCIPALES

- Directrice générale déléguée et Directrice administrative et financière de la société Mercialys (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Directrice générale déléguée	13 février 2019	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Au sein du groupe Mercialys		
• Représentant permanent de la société Mercialys au Conseil d'administration de l'OPCI UIR II		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Présidente de la société Mercialys Gestion		

Mme Stéphanie Bensimon

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 6 mai 1976
Nationalité française
Adresse professionnelle : 20, place Vendôme – 75001 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 100

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Mme Stéphanie Bensimon est titulaire d'un DESS en Finance de l'université Paris IX Dauphine. Depuis 2016, elle est *Managing Director*, en charge des activités immobilières, pour Ardian en Europe. Elle bénéficie de près de 20 années d'expérience en investissement immobilier, dont 5 années chez Invesco Real Estate, où elle était en charge des investissements pour la France, la Belgique et l'Europe du Sud depuis 2011 et auparavant chez Carval Investors, filiale de Cargill Group, et chez GE Real Estate Group où elle était en charge des investissements immobiliers en Europe.

FONCTION PRINCIPALE

- *Managing Director*, en charge des activités immobilières, au sein de la société Ardian France

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	7 juin 2018	AGO à tenir en 2022
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	7 juin 2018	AGO à tenir en 2022
• Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable	13 février 2019	AGO à tenir en 2022
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation (1)	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
• Administratrice de la société Poste Immo		
• Présidente de la société Areefnap1		
• Présidente de la société Areefnap2		
• Présidente de la société Areefrio1.SAS		
• Présidente de la société Areefrio2.SAS		
• Présidente de la société RamREF 2 SAS		
• Gérante de la société SCI Charlotte		
• Gérante de la société SCI Tamara		
• Gérante de la société La Galaxie		
• Gérante de la société ORYOM17H3		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Co-Gérante de la société Gerpresse – Gestion Étude et Réalisation de Presse		
• Gérante de la société West Bridge SCI		

(1) Par décisions du Conseil d'administration en date du 20 janvier 2021, le Comité des investissements a été transformé 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 (cf. § 4.1.4 Comité spécialisés ci-après).

Mme Victoire Boissier

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Date de naissance : 28 décembre 1967
Nationalité française
Adresse professionnelle : 6, allée Jean-Prouvé – 92110 Clichy
Nombre de titres Mercialys détenus : 2 000

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'EM Lyon (Majeure en finances) et de l'INSEAD *(International Executive Programme)*, Mme Victoire Boissier débute sa carrière en 1990 dans le secteur bancaire (Barclays) puis rejoint Générale de Restauration. De 1995 à 2008, elle occupe successivement au sein de la société Yum France les fonctions d'analyste financier, Directeur du planning stratégique, *Senior finance manager* et Directeur administratif et financier. De 2009 à 2017, Mme Victoire Boissier occupe le poste de Vice-Président finances au sein de la société Louvre Hôtels Group et en est membre du Comité exécutif. Elle rejoint en 2017 le groupe d'éducation Grandir/Les Petits Chaperons Rouges, en tant que Directeur général délégué.

FONCTION PRINCIPALE

- Directrice générale déléguée Finance groupe au sein du groupe Grandir/Les Petits Chaperons Rouges

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	20 avril 2016	AGO du 22 avril 2021
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	23 avril 2020	AGO du 22 avril 2021
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (1)	20 janvier 2021	AGO du 22 avril 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Au sein et hors du groupe Mercialys		
• Néant		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Gérante de la société Achats Services		
• Membre du Comité exécutif et Vice-Président Finances de la société Louvre Hôtels Group		
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys (1) *	○	

(1) Par décisions du Conseil d'administration en date du 20 janvier 2021, le Comité des investissements a été transformé 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 (cf. § 4.1.4, Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin le 20 janvier 2021.*

Mme Élisabeth Cunin

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 17 septembre 1960
Nationalité française
Adresse professionnelle : 100, rue du Calvaire – 59510 Hem
Nombre de titres Mercialys détenus : 1 000

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Mme Élisabeth Cunin est diplômée de l'École Polytechnique, de l'ENSAE et de l'Institut d'Études Politiques de Paris. Elle a commencé sa carrière au sein du cabinet McKinsey. Elle s'est ensuite orientée vers le secteur de la distribution chez Dia, puis chez Etam. En 2001, elle prend la Direction générale d'André, et en 2005, celle d'Etam Lingerie. Elle devient, en 2011, Présidente de Comptoir des Cotonniers et Princesse Tam-Tam, marques appartenant au groupe japonais Fast Retailing, qui possède également la marque Uniqlo. D'octobre 2013 à septembre 2018, elle poursuit sa carrière au sein du groupe Camaïeu en tant que Présidente du Directoire puis Présidente. Depuis mai 2019, Mme Élisabeth Cunin a rejoint le groupe Kiabi en tant que Présidente.

FONCTION PRINCIPALE

- Présidente du groupe Kiabi

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	6 juin 2012	AGO à tenir en 2022
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (1)	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2022
• Présidente et membre du Comité de la stratégie et de la transformation (1)	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
• Présidente-Directrice générale et administratrice de la société Bunsha International		
• Présidente de la société & EC		
• Administratrice de l'association 1001 Fontaines		
• Administratrice de l'association Solfa		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Présidente de la société Camaïeu International		
• Présidente et membre du Directoire de la société Financière Brame		
• Présidente de la société Financière Brame		
• Représentant permanent de la société Camaïeu International au Conseil d'administration de la société Mode Développement Belgique SA		BEL
• Représentant permanent de la société Camaïeu International, associé commandité de la société Camaïeu Monaco & Cie		MCO
• *Executive Manager* de la société Camaïeu Asia		SGP
• *Executive Director* de la société Camaïeu Apparel (Shanghai) Co. Ltd		CHN
• Présidente et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys (1) *	○	

(1) Par décisions du Conseil d'administration en date du 20 janvier 2021, le Comité des investissements a été transformé 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 (cf. § 4.1.4 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin le 20 janvier 2021.*

Mme Dominique Dudan

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Date de naissance : 19 janvier 1954
Nationalité française
Adresse professionnelle : 1, rue de Condé – 75006 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 3 500

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Après des études scientifiques, Mme Dominique Dudan intègre le monde de l'immobilier à différents postes opérationnels. Puis entre 1996 et 2005, elle occupe le poste de Directrice du développement au sein du groupe Accor Hotels & Resorts. Elle rejoint ensuite HSBC Reim en tant que Directrice des opérations et membre du Directoire, puis BNP Paribas Reim en tant que Directrice générale adjointe et Directrice des fonds immobiliers réglementés. En 2009, Mme Dominique Dudan crée sa propre structure, Artio Conseil, tout en assurant le poste de Directrice générale de la société Arcole Asset Management. Début 2011, Mme Dominique Dudan devient Présidente d'Union Investment Real Estate France, fonction qu'elle occupe jusqu'en juillet 2015. Depuis 2015, elle est administratrice de la société Gecina et depuis 2017, membre du Conseil de surveillance de la société Swiss Life Asset Managers France (*ex Swiss Life Reim* (France)). Mme Dominique Dudan est *Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors*, elle a longtemps participé à la Commission économique du MEDEF au titre du Groupement de Professions de Services et est membre du Club de l'Immobilier d'Île-de-France. Elle est également Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

FONCTION PRINCIPALE

- Administratrice de sociétés

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	26 avril 2018	AGO du 22 avril 2021
• Présidente et membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance [1]	20 janvier 2021	AGO du 22 avril 2021
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation [1]	20 janvier 2021	AGO du 22 avril 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
• Administratrice, membre du Comité d'audit et des risques et Présidente du Comité des nominations et des rémunérations de la société Gecina	○	
• Membre du Conseil de surveillance et Présidente du Comité d'audit de la société Selectirente	○	
• Membre du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit et des risques de la société Swiss Life Asset Managers France		
• Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Sofidy Pierre Europe (OPCI)		
• *Senior Advisor* pour la partie Immobilière de la société LBO France Gestion		
• Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Altixia XII		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Altixia Commerces		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Pierre Expansion		
• Présidente de la société Artio Conseil		
• Gérante de la SCI du 92		
• Gérante de la société William's Hotel		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Co-gérante de la société Warburg-HIH Invest France		
• Administratrice et Vice-Présidente de L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France		
• Gérante de la SCI du Terrier		
• Liquidatrice amiable de la société Les Artisans du Son		
• Présidente et membre du Comité des investissements et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys [1] *	○	

(1) Par décisions du Conseil d'administration en date du 20 janvier 2021, le Comité des investissements a été transformé 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 (cf. § 4.1.4 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin le 20 janvier 2021.*

M. Jacques Dumas

ADMINISTRATEUR NON-INDÉPENDANT

Date de naissance : 15 mai 1952
Nationalité française
Adresse professionnelle : 148, rue de l'Université – 75007 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 508

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Titulaire d'une maîtrise de Droit et ancien élève de l'Institut d'Études Politiques de Lyon, M. Jacques Dumas a débuté sa carrière en tant que Juriste puis Directeur administratif au sein de la Compagnie Française de l'Afrique Occidentale – CFAO (1978-1986). Il exerce ensuite les fonctions de Secrétaire général adjoint du groupe Rallye (1987), de Directeur des affaires juridiques du groupe Euris (1994). Il est actuellement le Directeur général adjoint de la société Euris et Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon.

FONCTIONS PRINCIPALES

- Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon (société cotée) et Directeur général adjoint de la société Euris

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	22 août 2005	AGO à tenir en 2023
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance [1]	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2023

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Euris		
• Administrateur de la société Rallye		
• Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration de la société Finatis et membre du Comité d'audit	○	
• Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon	○	
• Membre du Comité de surveillance de la société Monoprix	○	
Hors du groupe Euris		
• Gérant de la société Cognacq-Parmentier		
• Gérant de la société Longchamp-Thiers		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Rallye	○	
• Représentant permanent de la société Cobivia au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon	○	
• Membre du Comité des nominations et rémunérations de la société Casino, Guichard-Perrachon	○	
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys	○	
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys [1] *	○	

(1) Par décisions du Conseil d'administration en date du 20 janvier 2021, le Comité des investissements a été transformé 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 (cf. § 4.1.4 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin le 20 janvier 2021.*

Mme Pascale Roque

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 14 février 1961
Nationalité française
Adresse professionnelle : Atream - 153, rue du Faubourg St-Honoré - 75008 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 1 990

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Mme Pascale Roque est diplômée de l'ESSEC. Elle a démarré sa carrière en 1985 chez Air France, groupe où elle passera 15 ans, et sera impliquée dans des sujets à enjeux opérationnels et de transformation d'organisation majeurs. En 2001, elle rejoint le groupe d'hôtellerie Accor, où elle exerce tout d'abord les fonctions de Directrice des ventes internationales, puis des forces de vente et des centres d'appels du groupe. En 2006, elle est promue Directrice générale des hôtels Formule 1 et Étap Hôtel. En 2009, elle intègre le groupe Pierre & Vacances en tant que Directrice générale des Résidences Pierre & Vacances et Maeva. En 2013, elle devient Directrice générale France de la chaîne d'hôtels B&B Hôtels. En 2016, Mme Pascale Roque est rappelée par le groupe Pierre & Vacances Center Parcs pour prendre la Direction générale de Pierre & Vacances Tourisme et accélérer le développement de la marque à l'international, poursuivre la montée en gamme et l'ouvrir à la franchise. Depuis juin 2020, elle est Directrice générale du pôle Tourisme de Atream, une société de gestion d'actifs (4 milliards d'euros) dont la moitié concerne le secteur du Tourisme (135 établissements en France, Belgique, Pays-Bas et Allemagne). Avec une conviction forte sur ce secteur, son objectif est de diversifier les actifs sous gestion que ce soit en Murs seuls ou Murs et Fonds.

FONCTION PRINCIPALE

- Directrice générale Tourisme, en charge de l'investissement et de l'asset management touristique de la société de gestion immobilière Atream

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	24 octobre 2017	AGO à tenir en 2022
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	21 décembre 2017	AGO à tenir en 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
• Néant		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys	○	
• Membre du Comité exécutif du groupe Pierre & Vacances *		
• Directrice générale de la société Pierre & Vacances Tourisme *		
• Directrice générale de la société PV-CP Holding Exploitation *		
• Directrice générale de la société PV-CP Gestion Exploitation *		
• Directrice générale de la société PV Résidences & Resorts France *		
• Directrice générale de la société S.E.T. Pierre & Vacances Guadeloupe *		
• Directrice générale de la société S.E.T. Pierre & Vacances Martinique *		
• Représentant permanent de la société PV-CP Gestion Exploitation au sein du Conseil d'administration de la société Sogire *		
• Représentant permanent de la société PV Résidences & Resorts France au sein du Conseil d'administration de la société PV Exploitation Belgique		BEL
• Administratrice déléguée de la société PV Exploitation Belgique *		BEL
• Administratrice de la Sociedad de Explotación Turistica Pierre et Vacances España SL *		ESP
• Administratrice de la société Bonavista de Bonmont SL *		ESP
• Administratrice de la société Pierre & Vacances Italia S.r.l. *		ITA
• Gérante de la société Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute-Savoie *		
• Gérante de la Société Hôtelière de l'Anse à la Barque *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2020.*

M. Michel Savart

ADMINISTRATEUR NON-INDÉPENDANT

Date de naissance : 1er avril 1962
Nationalité française
Adresse professionnelle : Foncière Euris – 83, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 500

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

M. Michel Savart est diplômé de l'École Polytechnique et de l'École Nationale Supérieure des Mines de Paris. Il a commencé sa carrière chez Havas en 1986, puis a été successivement chargé de missions à la banque Louis Dreyfus en 1987, chargé de missions puis Conseiller du Directoire à la banque Arjil (groupe Lagardère) entre 1988 et 1994, *Managing Director*, responsable des activités de fusions et acquisitions à la banque Dresdner Kleinwort Benson (DKB) de 1995 à 1999. Il a rejoint le groupe Euris-Rallye en octobre 1999 en tant que Directeur-Conseiller du Président, responsable des investissements en *private equity*. Il occupe actuellement au sein du groupe Rallye-Casino des fonctions de Conseiller du Président. Il est également, depuis août 2009, Président-Directeur général de la société Foncière Euris.

FONCTIONS PRINCIPALES

- Conseiller du Président au sein du groupe Rallye/Casino et Président-Directeur général de la société Foncière Euris (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	6 mai 2010	AGO à tenir en 2023
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	12 décembre 2018	AGO à tenir en 2023
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation (1)	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2023

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Euris		
• *Chairman of the Management Board* de la société Centrum Serenada Sp. Zoo		POL
• *Chairman of the Management Board* de la société Centrum Krokus Sp. Zoo		POL
• Membre du Comité de surveillance de la société Groupe Go Sport		
• Représentant permanent de la société Foncière Euris au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon	○	
• Représentant de la société Foncière Euris, Présidente des sociétés Marigny Foncière et Mat-Bel 2		
• Représentant de la société Marigny Foncière, co-Gérante des sociétés SCI Les Deux Lions et SCI Ruban Bleu Saint-Nazaire		
• Représentant de la société Marigny Foncière, Gérante des sociétés SCI Pont de Grenelle et SNC Centre Commercial Porte de Châtillon		
Hors du groupe Euris		
• Président de la société Aubriot Investissements		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• *Chairman of the Management Board* de la société Centrum Riviera Sp. Zoo		POL
• Représentant de la société Delano Holding, co-Gérante de la société Delano Participations *		
• Représentant de la société Fenouillet Participation, Gérante de la société Fenouillet Immobilier		
• Représentant permanent de la société Finatis au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon	○	
• Représentant de la société Foncière Euris, Présidente de la société Matignon Abbeville *		
• Représentant de la société Immat Bel, Gérante de la société Marigny Fenouillet et co-Gérante la société Delano Holding *		
• Représentant de la société Marigny Fenouillet, Gérante de la société Fenouillet Participation		
• Représentant de la société Mat-Bel 2, Gérante des sociétés Immat Bel *, Marigny Fenouillet et Matbelys		
• Représentant permanent de la société Rallye au Comité de surveillance de la société Groupe Go Sport *		
• Représentant permanent de la société Rallye au Conseil d'administration de la société Groupe Go Sport		
• Gérant de la société Montmorency		
• Co-Manager de la société Loop 5 Shopping Centre GmbH		DEU
• Co-Manager de la société Guttenbergstrasse BAB5 GmbH		DEU
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys	○	
• Membre du Comité des investissements de la société Mercialys (1) **	○	

(1) Par décisions du Conseil d'administration en date du 20 janvier 2021, le Comité des investissements a été transformé 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 (cf. § 4.1.4 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2020.*

** *Mandats et fonctions ayant pris fin le 20 janvier 2021.*

Société La Forézienne de Participations

ADMINISTRATEUR NON-INDÉPENDANT (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Société par Actions Simplifiée au capital de 568 599 197 euros
Siège social : 1, cours Antoine Guichard – 42000 Saint-Étienne
501 655 336 R.C.S. Saint-Étienne
Nombre de titres Mercialys détenus : 17 632 626

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	10 décembre 2010	AGO du 22 avril 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Casino		
• Président de la société Jekk		
• Administrateur de la société Shopping Property Fund 1		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Administrateur de la société Proxipierre		

M. David Lubek

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ LA FORÉZIENNE DE PARTICIPATIONS

Date de naissance : 13 mai 1973
Nationalité française
Adresse professionnelle : groupe Casino – 148, rue de l'Université – 75007 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 720

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômé de l'École Polytechnique et de l'ENSAE, titulaire d'un DEA d'Économie (EHESS), M. David Lubek débute sa carrière comme professeur assistant d'économie à l'ENSAE. Il rejoint le Ministère des finances en 2000 à la Direction du budget où il occupe divers postes de responsabilité (budget de la recherche, synthèse de l'exécution budgétaire). Il intègre en 2006 l'Inspection des finances où il mène des missions de conseil et d'audit relatives aux secteurs public et privé. En 2010, il rejoint Groupama comme Directeur de l'audit général groupe. Depuis 2013, M. David Lubek a occupé, au sein du groupe Casino, les fonctions de Directeur du contrôle de gestion puis, en octobre 2018, de Directeur financier adjoint. En novembre 2018, il a été nommé Directeur financier du groupe Casino et a rejoint le Comité exécutif.

FONCTIONS PRINCIPALES

- Directeur financier et membre du Comité exécutif du groupe Casino

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Représentant permanent de la société La Forézienne de Participations	13 novembre 2017	AGO du 22 avril 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Casino		
• Membre du Comité de surveillance de la société GreenYellow		
• Président-Directeur général et administrateur de la société Casino Finance		
• Président et membre du Comité de surveillance de la société Monoprix		
• Président et membre du Comité de surveillance de la société Cnova Pay		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys	○	
• Représentant permanent de la société Casino, Guichard-Perrachon au Comité de surveillance de la société Monoprix		
• Administrateur de la société Ségisor		
• Membre du Comité des investissements de la société Mercialys (1) *	○	

(1) Par décisions du Conseil d'administration en date du 20 janvier 2021, le Comité des investissements a été transformé 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 (cf. § 4.1.4 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin le 20 janvier 2021.*

Société Generali Vie

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Société anonyme au capital de 336 872 976 euros
Siège social : 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris
602 062 481 R.C.S. Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 7 373 571

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	30 avril 2014	AGO du 22 avril 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Generali France		
• Administrateur de la société Generali IARD		
• Administrateur de la société Generali Luxembourg		LUX
• Administrateur de la société GFA Caraïbes		
• Administrateur de l'association The Human Safety Net France (THSN France)		
• Administrateur du fonds de dotation The Human Safety Net France		
Hors du groupe Generali France		
• Administrateur de la société Foncière Développement Logements	○	
• Administrateur de la société Observation Sélection		
• Administrateur de la société Reconnaissance Europe		
• Administrateur de la société Risque & Sérénité		
• Administrateur de la société Fonds Nouvel Investissement 1		
• Administrateur de la société Fonds Nouvel Investissement 2		
• Administrateur de la société Carte Blanche		
• Administrateur de la société Immeo SE		DEU
• Administrateur de la société Comgest Monde		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels	○	
• Censeur du Fonds logement Intermédiaire		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Président de la société Haussmann Investissement		
• Administrateur de la société Europ Assistance Holding		
• Administrateur de la société Expert et Finances		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Foncière de Paris SIIC	○	
• Membre du Conseil de surveillance de la société Foncia Pierre Rendement		
• Administrateur de la société Vigeo		
• Administrateur pour la location du Moncey – Beeotop		
• Administrateur de la société Palatine Mediterranea		

M. Bruno Servant

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ GENERALI VIE (JUSQU'AU 22 AVRIL 2021)

Date de naissance : 26 février 1960
Nationalité française
Adresse professionnelle : Generali France – 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 2 000

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômé de l'ESSEC et de l'Institut d'Études Politiques de Paris, section Service Public, et de l'Institut des Actuaires, M. Bruno Servant a débuté sa carrière en août 1985 au sein du Crédit Lyonnais. En janvier 1986, il devient gestionnaire de portefeuilles au sein de Citibank, et en mai 1988 au sein de la Banque Shearson Lehman Hutton. Il rejoint Deutsche Bank en mai 1990, en tant que responsable du Département de la gestion institutionnelle et Président du Directoire de Deutsche Asset Management SA. En septembre 2003, il est nommé Directeur général délégué d'UBS Global Asset Management France SA. Par la suite, il rejoint le groupe Generali en septembre 2007 aux fonctions de Directeur général délégué et Secrétaire général de Generali Investment France. Il est depuis mars 2012 Directeur des investissements de Generali Vie.

FONCTION PRINCIPALE

- Directeur des investissements de la société Generali Vie

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 15 FÉVRIER 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Représentant permanent de la société Generali Vie	30 avril 2014	AGO du 22 avril 2021
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation (1)	20 janvier 2021	AGO du 22 avril 2021

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
Hors du groupe Generali France		
• Représentant permanent de la société Generali Vie au Conseil d'administration de la société SICAV Objectif Sélection		
• Administrateur de Sycomore Factory		
• *Chairman of the Board of Directors* de la société Generali Investments Asia Limited		HKG
• *Member of the Supervisory Board* de la société Lion River I		NLD
• *Member of the Supervisory Board* de la société Lion River II		NLD
• *Member of the Board* de la société Generali Insurance Management Spa (SGR)		ITA
• *Member of the Board* de la société Generali Real Estate S.p.A.		ITA
• *ILN Board of Director Member* de la société Generali S.p.A.		CAN
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Représentant permanent de la société Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de la société Foncière de Paris SIIC	○	
• Gérant de la société GF Pierre *		
• Membre du Comité des investissements de la société Mercialys (1) **	○	

(1) Par décisions du Conseil d'administration en date du 20 janvier 2021, le Comité des investissements a été transformé 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 (cf. § 4.1.4 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2020.*

** *Mandats et fonctions ayant pris fin le 20 janvier 2021.*

M. Sébastien Pezet

**REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ GENERALI VIE
(À COMPTER DU 22 AVRIL 2021, SOUS RÉSERVE DU RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR)**

Date de naissance : 19 août 1975
Nationalité française
Adresse professionnelle : Generali France – 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus : 0

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

M. Sébastien Pezet est titulaire d'une maîtrise de sciences économiques et d'un master en immobilier de l'université de Paris Dauphine. Il a rejoint Generali Real Estate en 2002. Il est Directeur pour l'Europe de l'Ouest depuis janvier 2018 avec un portefeuille total de 11 milliards d'euros sous gestion composé de bureaux, commerces, logistiques et résidentiel. Il avait été auparavant nommé à la tête de la branche française en 2015. Préalablement, M. Sébastien Pezet a travaillé 2 ans dans la société Archon Group, filiale de Goldman Sachs pour la gestion des fonds Whitehall.

FONCTION PRINCIPALE

- Head of Western Europe Region - Generali Real Estate

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Generali France		
• Responsable en France de la société Generali Real Estate S.P.A		
• Président du Conseil d'administration et Administrateur de la société OFI GR1		
• Président du Conseil d'administration et Administrateur de la société OFI GB1		
Hors du groupe Generali France		
• Représentant de la société Generali Real Estate, Administrateur de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières		
• Représentant permanent de la société Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels	○	
• Représentant de la société Generali au Comité Immobilier Economique et Financier de la FFA		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Président du Conseil d'administration et Administrateur de la société Generali Résidentiel		
• Président du Conseil d'administration et Administrateur de la société Generali Bureaux		
• Président du Conseil d'administration et Administrateur de la société Immobilière Commerciale des Indes Orientales (IMMOCIO)		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Immobilien SE		
• Membre du Conseil de surveillance de la société ANF Immobilier	○	
• Gérant de la société Parcolog Gondreville Fontenoy 2		

D. Mandats et fonctions exercés par le membre du Conseil d'administration ayant cessé ses fonctions au cours de l'exercice 2020

Mme Ingrid Nappi

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE JUSQU'AU 23 AVRIL 2020

Date de naissance : 1er avril 1966
Nationalité française
Adresse professionnelle : ESSEC Business School
1, avenue Bernard-Hirsch, BP 50105 – 95021 Cergy-Pontoise cedex

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Docteur ès sciences économiques de l'Université Paris XII et diplômée de l'université de Paris Dauphine (HDR sciences de gestion) et de l'Institut d'Études Politiques de Paris (HDR Urbanisme-Aménagement), Mme Ingrid Nappi est Professeur à l'ESSEC (depuis 1994). Elle est également responsable du cours Économie de l'Immobilier à l'ENPC. Elle débute sa carrière en enseignant l'économie à l'École Centrale de Lille (1989-1994). Elle est l'auteur de plusieurs ouvrages : *Les bureaux, analyse d'une crise* (éditions ADEF, 1997), *Management et Marketing de l'immobilier* (éditions Dunod, 1999), *Les mutations de l'immobilier : de la Finance au Développement durable* (éditions Autrement, 2009) et *Immobilier d'entreprise : analyse économique des marchés* (éditions Économica, 2010, 2013). Elle est également rédacteur et chroniqueur auprès de différentes revues immobilières académiques et professionnelles. Elle a été missionnée par le Plan Bâtiment Durable en 2013-2014 pour co-diriger un groupe de travail sur la rénovation énergétique et la filière du bâtiment. Elle est membre de plusieurs Comités scientifiques. Nommée *Fellow* de la RICS *(Royal Institution of Chartered Surveyors)*, Mme Ingrid Nappi est également fondatrice et responsable de l'OMI (Observatoire du management immobilier).

FONCTION PRINCIPALE

- Professeur-Chercheur

MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2020 et se poursuivant au 15 février 2021		
Hors du groupe Mercialys		
• Membre du Conseil immobilier de l'État		
• Administratrice de l'Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France		
• *Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors*		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Administratrice et membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys *	○	
• Administratrice de la ComUE Université Paris Seine *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2020.*

E. Évolution de la composition du Conseil d'administration et de ses Comités spécialisés au cours de l'exercice 2020

	Conseil d'administration	Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des investissements	Comité des nominations et des rémunérations
Départs	**Ingrid Nappi** * *(à compter du 23 avril 2020 – mandat non-reconduit)*	**Ingrid Nappi** * *(à compter du 23 avril 2020)*	Néant	Néant
Nominations	Néant	**Victoire Boissier** * *(à compter du 23 avril 2020)*	Néant	Néant
Renouvellements	**Jacques Dumas** **Michel Savart** *(à compter du 23 avril 2020)*	-	-	-

* *Administrateur indépendant.*

F. Évolution de la composition des Comités spécialisés suite au Conseil d'administration du 20 janvier 2021 et composition au 15 février 2021

	Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des investissements *(jusqu'au 20 janvier 2021)*	Comité de la stratégie et de la transformation *(à compter du 20 janvier 2021)*	Comité des nominations et des rémunérations *(jusqu'au 20 janvier 2021)*	Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance *(à compter du 20 janvier 2021)*
Départs	Néant	**Dominique Dudan** *, Présidente **Éric Le Gentil** **David Lubek** **Michel Savart** **Bruno Servant** * **Vincent Ravat**, Invité permanent	-	**Élisabeth Cunin** *, Présidente **Victoire Boissier** * **Dominique Dudan** * **Jacques Dumas** **Éric Le Gentil**	-
Nominations	Néant	-	**Élisabeth Cunin** *, Présidente **Stéphanie Bensimon** * **Éric Le Gentil** **Dominique Dudan** * **Michel Savart** **Bruno Servant** * **Vincent Ravat**, Invité permanent	-	**Dominique Dudan** *, Présidente **Victoire Boissier** * **Élisabeth Cunin** * **Jacques Dumas** **Éric Le Gentil**

* *Administrateur indépendant.*

G. Mandats arrivant à échéance à l'Assemblée générale du 22 avril 2021

Administrateurs	
Dont le mandat arrive à échéance	**Dont le mandat est proposé au renouvellement** (1)
Victoire Boissier * Dominique Dudan * La Forézienne de Participations, représentée par David Lubek Generali Vie, représentée par Bruno Servant *	Victoire Boissier * Dominique Dudan * La Forézienne de Participations, représentée par David Lubek Generali Vie, représentée par Sébastien Pezet (2) *

(1) Suivant recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

(2) Generali Vie a informé la Société que, sous réserve du renouvellement de son mandat d'administrateur, M. Sébastien Pezet serait désigné en qualité de nouveau représentant permanent à l'issue de l'Assemblée générale 2021, en remplacement de M. Bruno Servant.

* *Administrateur indépendant.*

Ainsi, et sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 22 avril 2021, à l'issue de l'Assemblée le Conseil resterait composé de dix membres et comprendrait, au sens des critères issus du Code AFEP-MEDEF, six administrateurs indépendants : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Élisabeth Cunin, Dominique Dudan, Pascale Roque et la société Generali Vie (représentée par Monsieur Sébastien Pezet). Le Conseil comprendrait également trois représentants de l'actionnaire Casino : Messieurs Jacques Dumas et Michel Savart ainsi que la société La Forézienne de Participations (représentée par Monsieur David Lubek). La représentation des administrateurs indépendants resterait de 60 % et celle des femmes de 50 %.

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale

Depuis le 13 février 2019, afin d'améliorer encore la qualité de la gouvernance de la Société au regard des meilleures pratiques du marché, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général sont dissociées. Monsieur Éric Le Gentil a été nommé en qualité de Président du Conseil d'administration, Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général et Madame Élizabeth Blaise en qualité de Directrice générale déléguée.

L'Assemblée générale du 25 avril 2019 a renouvelé le mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil, et le Conseil d'administration réuni à l'issue de cette Assemblée générale a ainsi reconduit cette nouvelle gouvernance pour 3 ans. En tant que Président du Conseil, Monsieur Éric Le Gentil exerce des fonctions spécifiques, au-delà de la présidence du Conseil, qui sont les suivantes :

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

A. Limitation des pouvoirs de la Direction générale

En application de l'article L. 225-56 du Code de commerce, le Directeur général et la Directrice générale déléguée disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Ils représentent la Société dans ses rapports avec les tiers. Toutefois, dans le cadre d'une bonne gouvernance d'entreprise, le Conseil d'administration a décidé de limiter les pouvoirs de la Direction générale et de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion en considération de leur nature ou de leur montant. Les seuils des limitations ont été fixés afin de réserver au Conseil d'administration, conformément à la loi et aux principes de gouvernement d'entreprise, les opérations les plus significatives. Ainsi, le Directeur général ne peut effectuer les opérations suivantes sans l'autorisation préalable du Conseil d'administration :

- toute opération susceptible d'affecter la stratégie de la Société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tout accord de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et/ou de ses filiales ;
- toute opération ou engagement lorsqu'elle ou il dépasse un montant supérieur à 10 millions d'euros et notamment :
  - toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières,
  - toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles,
  - tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs,
  - toute acquisition ou cession de biens ou droits immobiliers,
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement,
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie,
  - toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Toutefois, le seuil de 10 millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au groupe Mercialys qui nécessiteront, le cas échéant, l'accord conjoint du Directeur général et de la Directrice générale déléguée.

Le Directeur général peut déléguer ponctuellement tout ou partie de ses pouvoirs à la Directrice générale déléguée ou à un membre du Comité managérial.

Les projets, objets de la Convention de partenariat conclue avec le groupe Casino en matière de promotion, quel que soit leur montant, doivent être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration en application des dispositions de ladite convention. Il est à noter que cette Convention de partenariat a pris fin le 31 décembre 2020, cette précision est donc désormais sans objet.

En outre, la Direction générale, prise en la personne du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, dispose d'autorisations annuelles spécifiques en matière de garantie, d'emprunts, de lignes de crédit, de billets de trésorerie et d'émission d'obligations nécessitant leur accord conjoint.

Le 10 décembre 2020, le Conseil d'administration a autorisé la Direction générale, pour une durée d'un an, soit du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, pour le compte de ses filiales et à due concurrence de sa participation, sans limite de montant, sous réserve de rendre compte de l'utilisation de cette autorisation au moins une fois par an.

La Direction générale est également autorisée à négocier et à mettre en place, en ce compris leur reconduction, prorogation ou renouvellement, des emprunts, des lignes de crédit confirmées, des avances de trésorerie ainsi que tous contrats de financement, syndiqués ou non, dans la limite d'un montant annuel de 100 millions d'euros.

Par ailleurs, la Direction générale est autorisée à négocier et émettre des billets de trésorerie pour un encours maximum de 500 millions d'euros.

Enfin, la Direction générale est autorisée à émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel de 300 millions d'euros et, à ce titre, à en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché afférentes.

B. Comité managérial

Mercialys applique les meilleurs standards de gouvernance à son Comité managérial, notamment en termes de composition, de compétences et d'attributions.

Mis en place en septembre 2019 en lieu et place du Comité de direction, le Comité managérial a tout d'abord vocation de représenter toutes les fonctions-clés de la Société : Direction générale, Finance, Ressources humaines, RSE, Asset management, Commercialisation, Exploitation, Marketing, Juridique, Innovation, Arbitrages et acquisitions, Développement immobilier et Relations institutionnelles. Cette ouverture large permet à la Société de bénéficier d'une capacité d'écoute étendue des attentes de ses clients et parties prenantes, et ainsi d'être à même de détecter rapidement les signaux faibles et axes d'amélioration, pour une approche plus proactive des risques et opportunités.

Le Comité assure le pilotage et le suivi de la performance opérationnelle et permet la mise en place de toute action d'optimisation de celle-ci. Y sont analysés l'ensemble des sujets d'actualité et projets des différentes directions. Cet ancrage très opérationnel du Comité managérial et sa réelle proximité des problématiques du terrain nourrissent les réflexions de la Direction générale, qui peut décider des

grandes orientations de la Société et de l'allocation de ses ressources sur des bases concrètes et effectives.

En 2020, le Comité managérial a été tout particulièrement saisi des éléments de gestion de la crise sanitaire dans tous les aspects pouvant impacter l'entreprise : mise en place des mesures de sécurité sanitaire renforcées, échanges avec les différentes parties prenantes (commerçants, visiteurs, autorités locales, etc), relations juridiques avec les locataires, gestion des impacts financiers notamment. Il a également traité d'autres sujets opérationnels tels que la commercialisation, les projets d'investissements et de cessions, ou la politique RSE.

Au 15 février 2021, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2020, le Comité managérial est constitué de 15 membres, dont 53 % de femmes. L'âge moyen de ses membres s'établit à 43,7 ans, allant de 33 à 61 ans. Cette diversité générationnelle permet de couvrir un éventail représentatif des consommateurs, et de pouvoir ainsi notamment échanger sur les perceptions relatives de chacun du marché des centres commerciaux et des habitudes de consommation. L'ancienneté moyenne s'établit à 6,1 ans, avec à la fois des collaborateurs de très longue date et des membres ayant récemment rejoint Mercialys, permettant ainsi d'allier une base solide de connaissances historiques de la Société à un regard neuf de salariés en provenance récente d'autres acteurs du secteur.

La nomination de membres au Comité managérial repose sur leur compétence et les besoins de représentativité de leur fonction au sein de l'équipe dirigeante de la Société. Le nombre total de ses membres n'est donc pas immuable. La Direction générale veille à toujours assurer la plus juste mixité de sa composition, tout particulièrement en matière d'âge et de taux de féminisation, Mercialys s'engageant à ce que ce dernier se maintienne systématiquement autour des 50 %. Aucune considération relative aux opinions religieuses ou politiques, aux appartenances culturelles, ethniques, raciales, aux activités syndicales, à la situation familiale, aux préférences sexuelles, à la santé ou au handicap, ainsi qu'à l'origine sociale ne sauraient entrer en considération dans le cadre du processus de sélection des membres. La Direction générale de Mercialys décide elle-même de l'intégration d'un collaborateur au Comité managérial, après consultation de la Direction des ressources humaines.

La composition du Comité managérial est la suivante :

Membre	Sexe	Âge au 31 décembre 2020	Département	Ancienneté chez Mercialys au 31 décembre 2020[1]
Vincent Ravat	H	46 ans	Directeur général	7 ans
Élizabeth Blaise	F	44 ans	Directrice générale déléguée et Directrice administrative et financière	6 ans
Fanny Faugère	F	48 ans	Innovation immobilière	11 ans
Irving Gauthier	H	38 ans	Direction administrative et financière	0,3 an
Stéphane Girard	H	52 ans	Développement et relations institutionnelles	0,7 an
Clément Goutagny	H	33 ans	Innovation clients	5 ans
Fabrice Haurani	H	36 ans	Arbitrages et acquisitions	9 ans
Didier Jacquel	H	61 ans	Exploitation	5 ans
Nathalie Monfort	F	53 ans	Commercialisation	15 ans
Julie Récart	F	38 ans	Expérience clients	4 ans
Christophe Rigo	H	52 ans	Ressources humaines	2 ans
Audrey Servadio	F	34 ans	Responsabilité sociétale des entreprises	8 ans
Amina Tonner	F	41 ans	Projets urbains	8 ans
Anne-Violaine De Vregille	F	38 ans	Juridique immobilier et patrimonial	10 ans
Kristelle Wauters	F	41 ans	Opérations immobilières	0,8 an

(1) Ancienneté en tant que collaborateur de Mercialys ou prestataire de services pour le compte de la Société, le groupe Casino ayant historiquement assuré un nombre important de fonctions support pour Mercialys dans le cadre de la Convention de prestation de services existant entre les deux sociétés.

Les entrées et sorties de membres en 2020 ont contribué à maintenir les excellents standards de Mercialys en termes de composition de son Comité managérial :

Sorties du Comité managérial				Entrées au Comité managérial			
Membre	**Sexe**	**Âge au 31 décembre 2020**	**Département**	**Membre**	**Sexe**	**Âge au 31 décembre 2020**	**Département**
Raphaël Benjamin	H	38 ans	Direction administrative et financière	Irving Gauthier	H	38 ans	Direction administrative et financière
Nicolas Joly	H	38 ans	Direction générale adjointe	Stéphane Girard	H	52 ans	Développement et relations institutionnelles
				Kristelle Wauters	F	41 ans	Opérations immobilières

4.1.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

4.1.3.1 Fonctionnement du Conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il opère également les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'administration procède également à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels, ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la Société et de ses filiales ; il arrête les documents prévisionnels de gestion de la Société. Il examine, en vue de son approbation, le Rapport de gestion et le Rapport sur le gouvernement d'entreprise. Il nomme son Président, le Directeur général et, le cas échéant, le Directeur général délégué dont il fixe les rémunérations. Il détermine le mode d'exercice unifié ou dissocié de la Direction générale. Il procède aux attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'actions gratuites ainsi qu'à la mise en place de plans d'actionnariat salarié. Dans ce cadre, il est appelé à délibérer annuellement sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale entre hommes et femmes.

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration sont définies par la loi, les statuts de la Société, les dispositions du Règlement intérieur du Conseil d'administration et des Chartes des Comités spécialisés institués en son sein.

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable. Les délibérations du Conseil d'administration ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Au sein du Conseil d'administration, le Président organise et dirige les travaux dont il rend compte à l'Assemblée générale des actionnaires.

À cet égard, il convoque les réunions du Conseil d'administration, en établit l'ordre du jour et le procès-verbal. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

A. Règlement intérieur du Conseil d'administration

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration font l'objet d'un Règlement intérieur adopté le 22 août 2005. Il a été modifié pour la dernière fois le 15 février 2021 suite à la transformation du Comité des investissements en Comité de la stratégie et de la transformation, ainsi qu'au changement de dénomination du Comité des nominations et des rémunérations en Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, afin de mettre à jour leurs missions. Le Règlement intérieur intègre également les principes de « gouvernement d'entreprise » auxquels le Conseil adhère et dont il organise la mise en œuvre.

Le Règlement intérieur décrit par ailleurs le mode de fonctionnement, les pouvoirs, les attributions et les missions du Conseil et des Comités spécialisés institués en son sein : le Comité d'audit, des risques et du développement durable, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (ex-Comité des nominations et des rémunérations) et le Comité de la stratégie et de la transformation (ex-Comité des investissements).

Les règles de déontologie et les principes de bonne gouvernance applicables aux membres du Conseil d'administration sont précisés au § 4.1.6, p. 269 et suivantes.

Le Règlement intérieur établit le principe de l'évaluation formalisée et régulière du fonctionnement du Conseil d'administration.

Il précise également les modalités et conditions de réunion et de délibération et permet en particulier la participation des administrateurs aux séances du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Le Règlement intérieur du Conseil est mis à la disposition des actionnaires dans le présent Document d'enregistrement universel (cf. chapitre 9, § 9.1.5, p. 447 et suivantes). Il peut par ailleurs être consulté sur le site de la Société : www.mercialys.fr.

B. Information du Conseil d'administration

Les modalités d'exercice du droit de communication consacré par la loi et les obligations de confidentialité qui lui sont attachées sont précisées par le Règlement intérieur du Conseil.

Le Président du Conseil d'administration est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

À ce titre, les éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration sont communiqués aux membres du Conseil d'administration préalablement à la réunion du Conseil. Ainsi, il est mis à disposition de chacun des membres du Conseil un dossier préparatoire comprenant les informations et documents, sous réserve de leur disponibilité et en fonction de l'état d'avancement des dossiers, relatifs aux sujets inscrits à l'ordre du jour. La mise en place d'une plateforme sécurisée a permis la dématérialisation des dossiers du Conseil et des Comités, facilitant leur transmission et archivage, et améliorant le niveau de confidentialité.

Les membres du Conseil d'administration sont informés de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la responsabilité sociétale de l'entreprise.

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que la Direction générale communique au Conseil d'administration, au moins une fois par semestre, un état de l'activité de la Société et de ses principales filiales comprenant notamment les chiffres d'affaires et l'évolution des résultats, un suivi des investissements et désinvestissements, le tableau d'endettement et l'état des lignes de crédit dont disposent la Société et ses principales filiales, un état des conventions visées par l'article L. 225-39 du Code de commerce conclues au cours du semestre précédent, ainsi que le tableau des effectifs de la Société et de ses principales filiales.

Lors de son entrée en fonction, un administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles. Des entretiens sont organisés avec certains membres du Comité managérial afin de lui permettre d'approfondir ses connaissances des éléments propres à la Société, à ses activités et à ses marchés.

La Direction générale et le Secrétariat du Conseil sont à la disposition des administrateurs pour leur fournir toute information ou explication pertinente.

Entre les séances du Conseil, les administrateurs reçoivent toute information importante concernant la Société ou tout événement affectant de manière significative la Société, les opérations ou informations qui leur ont été préalablement communiquées ou les sujets qui ont été débattus en séance. Ils sont invités aux réunions de présentation des résultats financiers aux analystes et investisseurs.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités de la Société, ses métiers et secteurs d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale, sociétale et environnementale, ainsi que sur ses aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances. Aucun administrateur n'a demandé de formation en 2020.

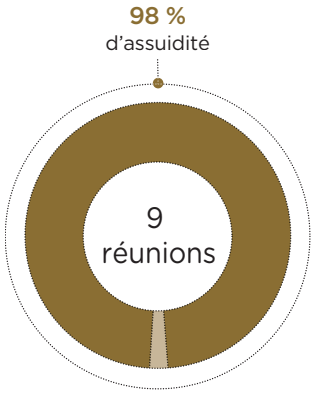
4.1.3.2 Missions du Conseil d'administration

A. Calendrier des réunions du Conseil d'administration au cours de l'année 2020 et modalités de participation des membres

	12/02/2020	09/03/2020	01/04/2020	22/04/2020	23/04/2020	18/06/2020	27/07/2020	21/10/2020	10/12/2020
Éric Le Gentil	👥	👥	📞	📞	📞	📞	👥	👥	📞
Stéphanie Bensimon *	📞	👥	📞	📞	📞	📞	👥	👥	📞
Victoire Boissier *	👥	👥	📞	📞	📞	📞	👥	👥	📞
Élisabeth Cunin *	👥	👥	📞	📞	📞	📞	👥	👥	📞
Dominique Dudan *	👥	👥	📞	📞	📞	📞	👥	👥	📞
Jacques Dumas	👥	👥	📞	📞	📞	📞	📞	📞	📞
David Lubek	👥	👥	📞	📞	📞	📞	📞	📞	📞
Ingrid Nappi * *(administratrice jusqu'au 23 avril 2020)*	👥	✕	📞	📞	-	-	-	-	-
Pascale Roque *	👥	👥	📞	📞	📞	✕	👥	👥	📞
Michel Savart	👥	👥	📞	📞	📞	📞	📞	📞	📞
Bruno Servant *	👥	👥	📞	📞	📞	📞	📞	👥	📞

* *Administrateur indépendant.*

👥 Présence physique 📞 Présence par conférence téléphonique ✕ Absence



B. Activité au cours de l'année 2020

En 2020, l'activité du Conseil d'administration a été largement focalisée sur la gestion de la crise sanitaire. Traitée tout au long de l'exercice, les problématiques abordées ont notamment concerné la mise en place de mesures de sécurité sanitaire dans les locaux de l'entreprise et au niveau des sites commerciaux, ainsi que les impacts concernant l'activité, les relations avec les locataires, l'évolution des actions de marketing et les équilibres bilantiels. À ce titre, le Conseil d'administration a examiné les orientations budgétaires de la Société et autorisé la politique et les opérations de refinancement. Le Conseil s'est également prononcé sur les évolutions de la gestion et des perspectives stratégiques de l'entreprise découlant de cette situation de crise.

Il a par ailleurs traité de façon régulière les sujets liés à la politique RSE de Mercialys, tant au niveau de la réalisation des objectifs dans le cadre de la stratégie à 5 ans, Mery'21, s'achevant fin 2020, que de l'élaboration de la nouvelle stratégie à 10 ans. Les sujets liés aux ressources humaines ont fait l'objet d'analyses assidues, portant notamment sur l'engagement et la satisfaction des collaborateurs, les politiques de rémunérations, la diversité et l'égalité professionnelle.

Les travaux du Conseil ont également porté sur la stratégie de rotation d'actifs de la Société, participant à la maitrise du ratio d'endettement. À ce titre, le Conseil a autorisé la réalisation des opérations de cessions, qui ont porté principalement sur la cession des murs d'un site Monoprix à un investisseur institutionnel, ainsi que sur la cession des murs de 3 sites Monoprix et de 2 hypermarchés Géant à la SCI AMR. Il a en parallèle approuvé l'acquisition par Mercialys de deux galeries commerciales auprès de la SCI AMR, ainsi que d'une galerie commerciale auprès d'Amundi Immobilier.

Le Conseil d'administration a pris acte de la fin de la Convention de partenariat avec le groupe Casino et examiné les modalités d'internalisation de certaines fonctions auparavant sous-traitées *via* la Convention de prestations de services conclue avec ce même groupe.

Enfin, le Conseil a arrêté les comptes au 31 décembre 2019, ceux du 1er semestre 2020, ainsi que les documents prévisionnels de gestion de Mercialys. Il a arrêté les rapports et les résolutions présentés à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire réunie le 23 avril 2020. Il a également pris connaissance de l'activité de la Société à fin mars et à fin septembre 2020.

C. Gouvernement d'entreprise

Le Conseil d'administration a également examiné la situation de la Société au regard des principes de gouvernement d'entreprise : composition et organisation du Conseil et des Comités, renouvellement des mandats et indépendance des administrateurs.

Le Conseil d'administration a approuvé le Rapport de gestion et le Rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Le Conseil d'administration a eu communication de l'ensemble des travaux de ses Comités spécialisés tels que présentés ci-après (cf. § 4.1.4, p. 265 et suivantes).

Les administrateurs indépendants de la Société se sont par ailleurs réunis le 21 octobre 2020. Dans ce cadre, ils ont rendu compte au Président du Conseil d'administration des observations et recommandations qui ont été formulées. Ils ont confirmé au Président du Conseil d'administration le bon fonctionnement du Conseil et insisté particulièrement sur la disponibilité de la Direction générale et les échanges réguliers avec elle. Les administrateurs indépendants ont également indiqué au Président avoir toute confiance dans la Direction générale et la soutenir dans ses projets. Ils ont indiqué leurs souhaits, notamment en termes de stratégie, au regard du contexte actuel.

D. Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

Le Conseil d'administration a par ailleurs approuvé le chapitre 2 du Document d'enregistrement universel 2019 présentant les politiques RSE du groupe dans le cadre de la démarche de progrès continu engagée par Mercialys. Celles-ci sont fondées sur quatre grands principes structurants :

1. définir une stratégie ambitieuse atteignable et créatrice de différenciation ;
2. préférer une logique d'expérimentation préalable au déploiement de certaines actions ;
3. être agile avec une forte adaptation aux territoires ;
4. favoriser une mise en œuvre opérationnelle partenariale avec certaines parties prenantes.

Leur déploiement s'appuie sur l'implication de toutes les équipes dans la construction de la stratégie, sur la fixation d'objectifs adaptés (quantitatifs et qualitatifs) selon les thématiques, sur l'intégration progressive à chacun des métiers et sur le développement d'une stratégie de communication adaptée aux différents publics.

Par les comptes rendus du Comité d'audit, des risques et du développement durable, le Conseil d'administration a également été informé de l'ensemble des points listés au § 4.1.4.1, C, p. 266, et notamment du bilan RSE 2019 de Mercialys, de sa feuille de route RSE 2020, et de l'évolution de sa démarche éthique visant à assurer le respect des plus hauts standards de déontologie professionnelle.

E. Rémunération – Attribution d'actions à titre gratuit

Après avis du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'administration a déterminé les rémunérations variables au titre de l'exercice 2019, sur la base des objectifs quantitatifs et qualitatifs arrêtés par le Conseil d'administration, de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Ravat, ainsi que de Madame Élizabeth Blaise, en leur qualité respective de Président du Conseil d'administration, Directeur général et Directrice générale déléguée.

Conformément aux dispositions de la loi Sapin II, le quantum de ces rémunérations variables a été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020 (résolutions *ex-post* approuvées à hauteur de 98,83 % pour Monsieur Éric Le Gentil, de 93,03 % pour Monsieur Vincent Ravat, et de 98,32 % pour Madame Élizabeth Blaise). Cette rémunération a ainsi été versée aux mandataires sociaux à l'issue de l'Assemblée générale du 23 avril 2020.

Dans le cadre de la politique de rémunération 2020 présentée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020, le Conseil d'administration a également fixé les objectifs 2020 pour la rémunération de Monsieur Vincent Ravat, en qualité de Directeur général, et de Madame Élizabeth Blaise, en qualité de Directrice générale Déléguée, Monsieur Éric Le Gentil, en qualité de Président du Conseil d'administration ne percevant plus de rémunération variable. Le Conseil a également fixé les principes et critères de l'ensemble de la rémunération des mandataires sociaux exécutifs.

4.1.4 Comités spécialisés

Le Conseil d'administration est assisté par des Comités spécialisés exclusivement composés d'administrateurs.

Ces derniers sont nommés par le Conseil d'administration pour la durée de leur mandat d'administrateur, au regard de leurs formation, expertise et expérience, et en tâchant d'assurer au mieux la parité entre femmes et hommes au sein de chaque Comité. Les compétences des membres figurent au § 4.1.1.2, B, p. 236 et suivantes. Le Conseil désigne également le Président de chaque Comité.

Les attributions et modalités spécifiques de fonctionnement de chacun des Comités ont été définies par le Conseil lors de leur création et intégrées dans le Règlement intérieur. Le Président de chaque Comité rend compte au Conseil d'administration des travaux de chacune de ses réunions.

Au 15 février 2021, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2020, les Comités spécialisés sont composés comme suit :

	Comité d'audit, des risques et du développement durable	**Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance**	**Comité de la stratégie et de la transformation**
	4 membres dont 3 indépendants (1)	5 membres dont 3 indépendants	6 membres dont 4 indépendants (1)
Présidentes – indépendantes	**Stéphanie Bensimon**	**Dominique Dudan**	**Élisabeth Cunin**
Autre membres indépendants	**Victoire Boissier** **Pascale Roque**	**Victoire Boissier** **Élisabeth Cunin**	**Stéphanie Bensimon** **Dominique Dudan** **Bruno Servant**
Membres non-indépendants	**Michel Savart** Représentant l'actionnaire Casino	**Jacques Dumas** Représentant l'actionnaire Casino **Éric Le Gentil** Président du Conseil d'administration	**Éric Le Gentil** Président du Conseil d'administration **Michel Savart** Représentant l'actionnaire Casino
Invité permanent	-	-	**Vincent Ravat** Directeur général

(1) Comité composé majoritairement de membres indépendants conformément au Code AFEP-MEDEF.

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

A. Missions et attributions au cours de l'exercice 2020

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable apporte son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'occasion de toute opération, de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société Mercialys ou ses filiales en termes d'engagement et/ou de risque.

À ce titre et conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, il assure, sous la responsabilité du Conseil d'administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Ses missions sont :

- apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ;
- examiner les états financiers annuels et semestriels du Groupe et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration ;
- entendre les Commissaires aux comptes et recevoir communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions ;
- examiner et formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de Commissaires aux comptes de la Société et de ses filiales à l'occasion de toute nomination ;
- s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers, examiner, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la Société et ses filiales et formuler un avis sur les honoraires sollicités ;
- examiner périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société et dans le Groupe auprès du Directeur général, auprès des services d'audit interne, ainsi qu'auprès des Commissaires aux comptes ;
- se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société ou de ses filiales en termes d'engagements et/ou de risques ;
- vérifier que la Société et ses filiales sont dotées de moyens (audit, comptable et juridique), adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la Société et de ses filiales ;
- approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes par les Commissaires aux comptes ou les membres de leur réseau dans le respect de la législation applicable ;
- procéder au suivi de la politique de développement durable et de sa mise en œuvre.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement qui confirme ses pouvoirs et attributions au regard notamment de l'analyse des risques de gestion, de la détection et de la prévention des anomalies de gestion. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

B. Calendrier des réunions du Comité d'audit, des risques et du développement durable au cours de l'année 2020 et modalités de participation des membres

	10/02/2020	21/04/2020	24/07/2020	20/10/2020
Stéphanie Bensimon * – Présidente	Présence physique	Présence par conférence téléphonique	Présence physique	Présence physique
Ingrid Nappi * ***(administratrice jusqu'au 23 avril 2020)***	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique	-	-
Victoire Boissier * ***(à compter du 23 avril 2020)***	-	-	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique
Pascale Roque *	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique	Présence physique	Absence
Michel Savart	Présence physique	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique

* *Administrateur indépendant.*

Présence physique — Présence par conférence téléphonique — Absence



C. Activité au cours de l'année 2020

Lors de chaque arrêté des comptes annuels et semestriels, le Comité d'audit, des risques et du développement durable a vérifié le déroulement de la clôture des comptes et a pris connaissance du rapport d'analyse des Commissaires aux comptes comportant en particulier une revue de l'ensemble des opérations de consolidation et des comptes de la Société, notamment les options comptables retenues. Il a également pris connaissance des risques et engagements hors bilan significatifs de la Société. Il a eu communication du plan d'audit et des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2020.

Le Comité s'est assuré de l'indépendance des Commissaires aux comptes. De nombreux échanges ont eu lieu avec le collège des Commissaires aux comptes, au titre de la mission de certification des comptes ainsi que de l'analyse du contrôle interne et informatique.

Le Comité a examiné les documents de contrôle interne et de prévention des risques de la société Mercialys. Il a pris connaissance de la cartographie des risques, traitant à la fois des risques liés à la crise sanitaire, financiers, opérationnels et liés aux systèmes d'information, à l'éthique et la RSE, ainsi que des travaux réalisés par le Comité de prévention des risques.

Il a eu communication des conclusions des travaux des Commissaires aux comptes sur les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Le Comité a également analysé le traitement des impacts liés à la crise sanitaire dans les comptes de la Société.

Dans le cadre de la procédure d'examen des conventions conclues avec des parties liées, le Comité d'audit, des risques et du développement durable a par ailleurs examiné le rapport général de la Direction générale sur les conventions avec une partie liée intervenues au cours de l'exercice 2020.

Enfin, le Comité d'audit, des risques et du développement durable a examiné le bilan RSE 2019 de Mercialys et approuvé la feuille de route de la nouvelle politique RSE à 10 ans.

Le Comité a également examiné la démarche éthique de Mercialys, en approfondissant particulièrement les sujets de gouvernance, de protection des données personnelles, de lutte contre la corruption, de déclarations d'intérêt, de protection des lanceurs d'alerte, de gestion de l'information privilégiée et de lutte contre le harcèlement et la discrimination.

4.1.4.2 Comité des investissements (transformé en Comité de la stratégie et de la transformation le 20 janvier 2021)

A. Missions et attributions au cours de l'exercice 2020

Le Comité des investissements a en particulier pour mission d'examiner la stratégie d'investissement, de formuler un avis sur le budget annuel d'investissement, d'étudier tout projet d'investissement ou de désinvestissement de la Société. Il est également chargé d'examiner et de formuler un avis sur toutes les renégociations relatives au contrat de partenariat conclu avec le groupe Casino en matière de promotion, sur tous projets concernés par ladite convention.

Ses missions sont :

- examiner la stratégie d'investissement et veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements réalisés ;
- examiner et formuler un avis sur le budget annuel d'investissements ;
- étudier et formuler un avis sur les projets d'investissements ou de désinvestissements soumis à autorisation préalable du Conseil d'administration ;
- examiner toutes les renégociations (annuelles ou autres) relatives à la Convention de partenariat conclue avec le groupe Casino en matière de promotion et acquisitions, sur lesquelles il émet un avis au Conseil d'administration ;
- procéder à toute étude ou toute mission appropriée.

Ses avis sont pris à la majorité simple, étant précisé que lorsque le Comité examine une opération impliquant le groupe Casino, les deux représentants de l'actionnaire Casino prennent part aux délibérations avec voix consultative uniquement.

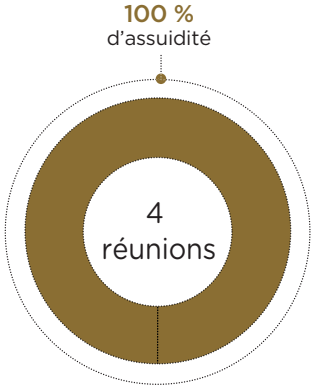
Le Comité des investissements est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement qui confirme ses pouvoirs et attributions dans le cadre, d'une part, de la détermination de la stratégie et du suivi de l'activité de Mercialys et, d'autre part, des autorisations préalables que ce dernier est appelé à donner à la Direction générale. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

B. Calendrier des réunions du Comité des investissements au cours de l'année 2020 et modalités de participation des membres

	20/04/2020	23/07/2020	20/10/2020	09/12/2020
Dominique Dudan * – Présidente	Présence par conférence téléphonique	Présence physique	Présence physique	Présence physique
Éric Le Gentil	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique	Présence physique	Présence physique
David Lubek	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique
Michel Savart	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique	Présence par conférence téléphonique
Bruno Servant *	Présence par conférence téléphonique	Présence physique	Présence physique	Présence physique
Vincent Ravat – Invité permanent ***(non pris en compte pour le taux d'assiduité ci-après)***	Présence par conférence téléphonique	Présence physique	Présence par conférence téléphonique	Présence physique

* *Administrateur indépendant.*

Présence physique — Présence par conférence téléphonique



C. Activité au cours de l'année 2020

Le Comité a émis ses recommandations dans le cadre des différents projets d'agrandissement, d'acquisition et de cession d'actifs soumis au Conseil d'administration.

Dans le cadre de la procédure d'examen des conventions conclues avec des parties liées, le Comité des investissements a examiné le rapport général de la Direction générale sur les conventions avec une partie liée intervenues au cours de l'exercice 2020.

Le Comité a également pris connaissance de l'évolution de certains projets, autorisés précédemment, ainsi que des évolutions du portefeuille de projets de développement de Mercialys. Enfin, des échanges ont eu lieu quant à la décision prise de ne pas renouveler la Convention de partenariat conclue avec le groupe Casino qui prenait fin le 31 décembre 2020.

D. Transformation du Comité des investissements en Comité de la stratégie et de la transformation

Le Conseil d'administration du 20 janvier 2021 a décidé, suite aux réflexions menées par le Comité Ad'Hoc, constitué en décembre 2020 et aux résultats de l'évaluation du fonctionnement du Conseil, de procéder à la transformation du Comité des investissements en Comité de la stratégie et de la transformation.

Ce nouveau Comité est composé comme suit :

- Élisabeth Cunin, Présidente ;
- Stéphanie Bensimon ;
- Dominique Dudan ;
- Éric Le Gentil ;
- Michel Savart ;
- Bruno Servant.

Monsieur Vincent Ravat, en sa qualité de Directeur général, est invité permanent de ce Comité.

4.1.4.3 Comité des nominations et des rémunérations (devenu Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance le 20 janvier 2021)

A. Missions et attributions au cours de l'exercice 2020

Le Comité des nominations et des rémunérations a en particulier pour mission d'examiner les candidatures aux fonctions de Direction générale et d'administrateur, de préparer la fixation de la rémunération de la Direction générale, du Président du Conseil d'administration en cas de dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur général, et la répartition des rémunérations allouées aux administrateurs et membres des Comités. Il procède aussi

à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions. Il examine la composition du Conseil d'administration.

Ses missions sont :

- préparer la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration en cas de dissociation des fonctions de Président et de Directeur général ;
- préparer la fixation de la rémunération du Directeur général et, le cas échéant, du ou des Directeurs généraux délégués, et proposer s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantifiables de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur général et, s'il y a lieu, le ou les Directeurs généraux délégués bénéficient ;
- procéder à l'examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution ;
- examiner la composition du Conseil d'administration au regard des critères de bonne gouvernance, notamment de la représentation équilibrée des femmes et des hommes, de l'indépendance des membres, et de leurs compétences, expérience, complémentarité et implication ;
- examiner les candidatures aux fonctions d'administrateurs, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence, de leur sexe et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- examiner les candidatures aux fonctions de Directeur général et, s'il y a lieu, de Directeur général délégué ;
- obtenir communication de toutes les informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants de la Société et de ses filiales ;
- formuler toute proposition et tout avis sur les rémunérations et avantages des administrateurs et des censeurs ;
- apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou ses filiales, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société ;
- mettre en œuvre l'évaluation régulière du Conseil d'administration.

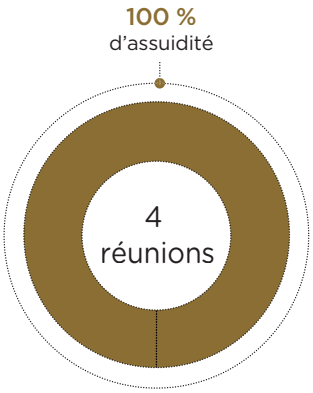
Le Comité des nominations et des rémunérations est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement qui confirme ses pouvoirs et attributions au regard notamment de la mise en œuvre et de l'organisation de l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration, ainsi que l'examen du respect et de la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise et des règles de déontologie, en particulier celles issues du Règlement intérieur du Conseil. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

B. Calendrier des réunions du Comité des nominations et des rémunérations au cours de l'année 2020 et modalités de participation des membres

	17/01/2020	11/02/2020	20/04/2020	09/12/2020
Élisabeth Cunin * – Présidente				
Victoire Boissier *				
Dominique Dudan *				
Jacques Dumas				
Éric Le Gentil				

* *Administrateur indépendant.*

Présence physique Présence par conférence téléphonique



C. Activité au cours de l'année 2020

Le Comité a procédé à l'examen annuel de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'administration et de ses Comités spécialisés ainsi qu'à l'examen de la bonne application des principes de gouvernance d'entreprise et des règles de déontologie conformément au Code AFEP-MEDEF et aux dispositions du Règlement intérieur. Il a ainsi présenté au Conseil d'administration ses recommandations.

Le Comité a en outre examiné la situation de chaque administrateur au regard des relations entretenues avec les sociétés du Groupe qui pourraient compromettre sa liberté de jugement ou entraîner des conflits d'intérêts en particulier eu égard au renouvellement des mandats d'administrateurs arrivant à échéance.

Il a examiné le rapport sur le gouvernement d'entreprise tel que prévu par les articles L. 225-37 et L. 22-10-10 du Code de commerce.

Il a été saisi des modalités de détermination des rémunérations 2019 du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée (politique de rémunération *ex post* 2019 présentée à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020), des résultats du dispositif d'intéressement long terme 2017 au profit du Président du Conseil d'administration, ainsi que du renouvellement des pouvoirs spécifiques annuels de la Direction générale en matière de cautions, avals et garanties, d'emprunts et de lignes de crédits ainsi que d'émission d'obligations et de billets de trésorerie.

En outre, le Comité a examiné la politique de rémunération *ex ante* 2020 du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, telle que présentée à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce. Il a également examiné la politique de rémunération 2020 des administrateurs.

Le Comité a également examiné les modalités de mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des collaborateurs du groupe Mercialys, des collaborateurs clés et des mandataires sociaux, ainsi que les critères de performance associés.

Le Comité des nominations et des rémunérations a par ailleurs effectué sa revue annuelle de la question de la succession du dirigeant mandataire social et acté que la présence d'une Directrice générale déléguée permet de pallier l'éventuelle succession imprévue du Directeur général, ceci conformément aux dispositions de l'article L. 225-55, alinéa 2 du Code de commerce qui dispose que « lorsque le Directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général ».

En outre, il a été saisi des modalités de répartition de la rémunération à allouer aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés.

D. Évolution du Comité des nominations et des rémunérations en Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

Le Conseil d'administration du 20 janvier 2021 a décidé de renforcer les missions du Comité des nominations et des rémunérations en termes de gouvernance et a donc décidé que ce Comité se dénommerait à compter de cette date « Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance ».

Ce Comité est composé comme suit :

- Madame Dominique Dudan, Présidente ;
- Madame Victoire Boissier ;
- Madame Élisabeth Cunin ;
- Monsieur Jacques Dumas ;
- Monsieur Éric Le Gentil.

4.1.5 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

Conformément au Code AFEP-MEDEF, le Règlement intérieur prévoit un débat annuel et une évaluation régulière sur le fonctionnement du Conseil d'administration, confiée au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, chargé d'en organiser la mise en œuvre, assisté, s'il le souhaite, d'un consultant extérieur.

Au cours du second semestre 2020, le Comité des nominations et des rémunérations a confié cette mission d'évaluation à un consultant extérieur comme en 2017, lequel a procédé à cette évaluation à partir de l'analyse des questionnaires remis personnellement et confidentiellement par chacun des administrateurs.

Il est ressorti de cette évaluation une très bonne gouvernance de Mercialys, encore renforcée comparée à l'évaluation de 2017, tant en termes de composition du Conseil que de fonctionnement. L'ensemble des administrateurs s'est déclaré satisfait du bon fonctionnement du Conseil et de ses Comités ainsi que des relations entretenues avec le Président du Conseil et la Direction générale de la Société.

Quelques points d'amélioration ont été soulevés notamment le positionnement de Mercialys vis-à-vis de ses concurrents, point sur lequel l'ensemble des administrateurs souhaitent avoir de plus amples informations, ainsi que le renforcement du fonctionnement / rôle du Comité des Investissements.

Le Conseil d'administration a pris acte de cette évaluation, noté les axes d'amélioration proposés et engagé des initiatives notamment avec la transformation du Comité des investissements en Comité de la stratégie et de la transformation, ainsi que le renforcement des missions du Comité des nominations et des rémunérations en termes de gouvernance.

La prochaine évaluation interviendra au second semestre 2023.

4.1.6 Déontologie

Le Règlement intérieur du Conseil, et notamment sa section V, énonce les règles de déontologie auxquelles sont soumis les administrateurs. Cette section a été complétée et mise à jour en 2016 et début 2017. Elle rappelle que chaque administrateur doit exercer son mandat dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique, de loyauté et d'intégrité. Elle comprend notamment des prescriptions relatives au devoir d'information de l'administrateur, à la défense de l'intérêt social, à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts, à l'assiduité des administrateurs, à la protection de la confidentialité, et à la participation des administrateurs au capital. Les mesures relatives à la prévention des opérations d'initiés ont par ailleurs été regroupées dans le Code de déontologie boursière qui a été adopté en 2017, et mis à jour en décembre 2018, et auquel le Règlement intérieur fait expressément référence. Ces documents sont consultables sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

La section V du Règlement intérieur précise qu'avant d'accepter sa mission, chaque administrateur doit prendre connaissance des textes légaux et réglementaires liés à sa fonction, des codes et bonnes pratiques de gouvernance applicables, ainsi que des prescriptions particulières à la Société résultant des statuts et du Règlement intérieur.

Les administrateurs ont le devoir de demander l'information nécessaire dont ils estiment avoir besoin pour accomplir leur mission. À cet effet, ils doivent réclamer dans les délais appropriés au Président du Conseil d'administration les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil.

En 2015, le Conseil d'administration a souhaité aménager ou compléter les procédures existantes en son sein et ainsi conforter la démarche de bonne gouvernance. Il a été décidé d'instituer une procédure d'examen de l'ensemble des conventions entre parties liées.

S'agissant des règles relatives à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts, le Règlement intérieur précise que chaque administrateur a l'obligation d'informer le Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts réel ou potentiel dans lequel il pourrait être directement ou indirectement impliqué, et l'obligation de s'abstenir d'assister aux débats et au vote de la délibération correspondante. Chaque administrateur doit par ailleurs consulter le Président du Conseil d'administration avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (ex-Comité des nominations et des rémunérations) ou le Conseil d'administration de ces questions.

4.1.6.1 Procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des investissements des conventions entre parties liées

Mercialys a souhaité apporter une attention particulière aux conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys ainsi qu'aux conventions conclues entre, d'une part, les sociétés du groupe Mercialys et, d'autre part, les sociétés du groupe Casino, actionnaire de Mercialys, et/ou les sociétés le contrôlant.

Dans ce cadre et visant ainsi les conflits d'intérêts, le Conseil d'administration a institué une procédure d'examen systématique des conventions conclues avec des parties liées (en y associant le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité de la stratégie et de la transformation – ex-Comité des investissements), au-delà de la procédure des conventions réglementées, telle que prévue par le Code de commerce.

Le Conseil d'administration a ainsi mis en place une procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, des risques et du développement durable ou par le Comité de la stratégie et de la transformation (ex-Comité des investissements), suivant la nature de la convention concernée, avant présentation au Conseil d'administration pour information ou autorisation de l'ensemble des conventions à partir de seuils qu'il a définis, sauf exceptions, intervenant entre, d'une part, Mercialys ou ses filiales à 100 % et, d'autre part, une partie liée.

Une partie liée s'entend (i) de toute société contrôlée exclusivement ou conjointement, directement ou indirectement, par Mercialys, à l'exception des filiales à 100 %, (ii) de toute société ayant directement ou indirectement une influence notable sur Mercialys, (iii) de toute société contrôlée, directement ou indirectement, par une société ayant une influence notable sur Mercialys.

Les conventions réglementées conclues par la Société sont par ailleurs soumises à cette procédure quel que soit leur montant. Sur demande de la Direction générale, toute convention n'entrant pas dans le champ d'application de cette procédure pourra également y être soumise en raison de ses caractéristiques. Le Conseil d'administration peut également à la demande du Président du Conseil d'administration, du Président du Comité d'audit, des risques et du développement durable ou du Président du Comité de la stratégie et de la transformation (ex-Comité des investissements) décider de confier à un Comité *ad hoc* l'examen préalable d'une convention avec une partie liée spécifique en raison de la nature ou de l'importance de l'opération envisagée.

Une Charte spécifique d'organisation et de fonctionnement de la procédure a été établie et approuvée, après avis du Comité d'audit, des risques et du développement durable, par le Conseil d'administration. Le Règlement intérieur du Conseil d'administration intègre également les dispositions relatives au principe d'examen préalable des conventions avec les parties liées par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité de la stratégie et de la transformation (ex-Comité des investissements).

4.1.6.2 Procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité de la stratégie et de la transformation (ex-Comité des investissements) des conventions courantes

Dans le cadre de la transposition de la Directive européenne UE n° 2017/828 du 17 mai 2017 établissant un dispositif d'encadrement des conventions conclues entre les sociétés cotées et leurs « parties liées », la loi du 22 mai 2019 (Loi Pacte) est venue renforcer la procédure de contrôle des conventions visées par l'article L. 225-38.

Elle invite les Conseils d'administration à évaluer régulièrement les conventions dites « courantes » et conclues à des conditions normales (article L. 22-10-12 du Code de commerce) :

« Dans les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, le Conseil d'administration met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions. Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation. »

Comme mentionné au sein du § 4.1.6.1 ci-avant, le Conseil a adopté dans le cadre de la prévention des conflits d'intérêts et la protection des intérêts minoritaires, une Charte relative aux conventions entre parties liées qui confie au Comité d'audit, des risques et du développement durable et au Comité de la stratégie et de la transformation (ex-Comité des investissements), en fonction de l'objet de la convention, l'examen préalable (i) des conventions significatives entre parties liées, (ii) des conventions qualifiées de convention réglementée (dès le premier euro) et (iii) de toute autre convention entre parties liées à raison de ses caractéristiques, sur demande de la Direction générale.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2019, le Conseil d'administration a décidé de confier la mission légale d'évaluation annuelle des conventions « libres » au Comité d'audit, des risques et du développement durable et au Comité de la stratégie et de la transformation (ex-Comité des investissements), en fonction de l'objet de la convention. Le Comité ainsi concerné rendra compte de ses travaux et avis au Conseil d'administration lors de l'examen annuel par ce dernier des conventions réglementées antérieures.

La Charte relative aux conventions entre parties liées a été révisée afin d'y intégrer le dispositif d'évaluation régulière des conventions courantes conclues par Mercialys. La charte révisée intègre :

- un rappel des principales règles de droit français applicables aux conventions réglementées ;
- un rappel des conventions hors champ d'application de l'article L. 225-38 du Code de commerce ;

- les principes de qualification des conventions conclues par la Société en se référant également aux critères retenus par la Jurisprudence et la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes (CNCC). Les critères seront partagés avec les Commissaires aux comptes ;
- une typologie des conventions courantes ;
- l'établissement d'un rapport annuel de la Direction générale au(x) Comité(s) concerné(s) sur l'appréciation des critères de qualification des conventions de l'article L. 225-38 du Code de commerce et sur les conventions classées en conventions courantes ;
- les travaux d'évaluation du Comité concerné lequel pourra s'appuyer sur tout avis d'expert et recommander au Conseil le reclassement en convention réglementée ou « en convention courante » au vu de la grille d'analyse, ainsi que tout aménagement des critères.

La charte est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

4.1.6.3 Condamnations

À la connaissance de la Société, aucun membre du Conseil d'administration n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ou d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- été associé en qualité de dirigeant à une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation ;
- été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

4.1.6.4 Restrictions acceptées par les membres du Conseil d'administration concernant la cession de leurs actions

Aux termes des statuts de la Société, chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 100 actions Mercialys. Le Règlement intérieur précise qu'il est souhaitable que cette détention corresponde à l'équivalent d'une (1) année de rémunération au titre de son activité d'administrateur (calcul effectué en prenant pour hypothèse sa participation, pour un exercice donné, à l'ensemble des réunions du Conseil et des Comités auxquels il appartient, hors rémunération éventuelle liée à la Présidence d'un Comité, et en retenant comme valeur le cours moyen pondéré de l'action Mercialys du précédent exercice clos).

Sous réserve de ce qui précède, à la connaissance de la Société il n'existe pour les membres du Conseil d'administration aucune restriction concernant la cession de leur participation dans le capital, autres que les dispositions législatives ou réglementaires applicables, en matière notamment d'abstention d'intervention sur les titres de Mercialys dans le cadre de la prévention des manquements et délits d'initiés.

Chaque administrateur s'engage en revanche à ne pas procéder, directement ou indirectement, à des ventes à découvert de ces titres, les actions de la Société que les administrateurs possèdent devant par ailleurs être inscrites au nominatif pur ou administré dans les conditions fixées par la loi et les règlements.

4.1.6.5 Prévention des manquements et délits d'initiés

La Société a mis à jour au cours de l'exercice 2016 et début 2017 ses textes et recommandations internes suite à l'évolution du cadre législatif et réglementaire de la prévention des abus de marché avec l'entrée en vigueur le 3 juillet 2016 du Règlement européen 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

Sur la recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Règlement intérieur du Conseil d'administration a ainsi été modifié et un Code de déontologie boursière a été adopté (dernière mise à jour en décembre 2018). Ce Code inclut notamment une description 1/ des dispositions légales et réglementaires applicables, 2/ de la définition de l'information privilégiée, 3/ des mesures prises par la Société dans le cadre de la prévention des opérations d'initiés, 4/ des obligations incombant aux personnes ayant accès à des informations privilégiées et 5/ des sanctions encourues.

Le Code s'applique aux membres du Conseil d'administration, dirigeants et personnes assimilées ainsi que plus généralement aux salariés qui sont susceptibles d'avoir accès à des informations sensibles ou privilégiées.

Il institue un Comité de déontologie boursière, chargé notamment de répondre à toute question liée à l'application du Code de déontologie boursière.

Le Code de déontologie boursière, comme le Règlement intérieur du Conseil d'administration, fait référence au respect de l'interdiction de réaliser toutes opérations sur les titres et les instruments financiers de la Société :

- dans le délai de trente jours calendaires avant l'annonce d'un Rapport financier intermédiaire ou d'un rapport de fin d'année que la société Mercialys est tenue de rendre public ;
- à compter de la détention d'une information privilégiée et jusqu'à ce que l'information perde son caractère privilégié, notamment en étant rendue publique.

4.1.6.6 Assiduité et cumul des mandats

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle que chacun des administrateurs doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires. Il doit veiller à assister à toutes les réunions du Conseil d'administration, aux Assemblées générales d'actionnaires et aux réunions des Comités dont il fait partie. Les modalités de fixation et de répartition des rémunérations des administrateurs adoptées par la Société sont conformes aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, selon lesquelles en particulier la part variable liée à l'assiduité doit être prépondérante.

Il est vérifié qu'aucun administrateur, dont le mandat vient à renouvellement lors de l'Assemblée générale annuelle, n'est en situation de cumul de mandat. Le Règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle qu'en complément des règles légales, les administrateurs se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF qui prévoient :

- pour le dirigeant mandataire social exécutif, qu'il ne doit pas exercer plus de deux autres mandats dans des sociétés cotées extérieures à son groupe y compris étrangères et qu'il doit recueillir l'avis du Conseil avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée extérieure au Groupe ;

- pour un administrateur, qu'il ne doit pas exercer plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au Groupe, y compris étrangères, cette recommandation s'appliquant lors de la nomination ou du prochain renouvellement du mandat de l'administrateur. Chaque administrateur informe la Société des mandats exercés dans d'autres sociétés françaises ou étrangères. Il porte à la connaissance de la Société tout nouveau mandat ou responsabilité professionnelle dans les meilleurs délais.

4.1.7 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le groupe Casino, actionnaire (cf. chapitre 6, p. 343 et suivantes). Il ne peut être exclu que le groupe Casino soit amené à privilégier ses propres intérêts par rapport à ceux de Mercialys. Cependant et en toute hypothèse, l'organisation de la gouvernance, les modalités de conclusion des conventions, le recours à des expertises indépendantes (etc.) sont de nature à garantir que les intérêts de Mercialys ne sont pas affectés.

Messieurs Jacques Dumas, David Lubek (représentant permanent de La Forézienne de Participations) et Michel Savart, administrateurs, exercent des fonctions de direction et/ou sont membres des organes sociaux de cet actionnaire de Mercialys, ou des sociétés qui le contrôlent, et perçoivent des rémunérations à ce titre.

En dehors de ces liens, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale à l'égard de la Société et leurs intérêts privés.

Aucune convention de prestations de services n'existe entre Mercialys et le Président du Conseil d'administration, le Directeur général et la Directrice générale déléguée, ni aucun des administrateurs. Par ailleurs, exceptée Madame Élizabeth Blaise, aucun des mandataires sociaux ne dispose d'un contrat de travail avec la Société.

Les missions conférées au Comité d'audit, des risques et du développement durable, au Comité de la stratégie et de la transformation (ex-Comité des investissements) et au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (ex-Comité des nominations et des rémunérations), au sein desquels siègent des administrateurs indépendants, permettent de prévenir les conflits d'intérêts.

Par ailleurs, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres de son Conseil d'administration.

Aucune convention n'a été conclue directement ou indirectement entre une filiale de Mercialys et un dirigeant ou un actionnaire significatif de la Société.

Il n'existe pas de prêt ou garantie accordés ou constitués par la Société en faveur des membres du Conseil d'administration.

À l'exception des contrats liant Casino, Guichard-Perrachon et ses filiales à Mercialys (cf. chapitre 6, p. 343 et suivantes), aucun autre contrat de service ne lie les mandataires à Mercialys.

4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux

4.2.1 Rémunération et avantages des administrateurs

4.2.1.1 Principes de la politique de rémunération des administrateurs

Mercialys s'est dotée depuis plusieurs années d'une politique de rémunération des administrateurs qu'elle veut équilibrée, vertueuse et inscrite dans l'intérêt social de l'entreprise. Ainsi, les administrateurs perçoivent une rémunération en contrepartie de leur partage d'expertise et de leur implication dans la bonne gouvernance de la Société, sources de performance durable. Mercialys se conforme rigoureusement aux recommandations du Code AFEP-MEDEF en la matière. Elle prend notamment toutes les mesures nécessaires pour éviter les situations potentielles de conflit d'intérêts, y compris celles pouvant intervenir dans la détermination des rémunérations (la situation d'indépendance des administrateurs est évaluée annuellement par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance). Ces diligences sont détaillées aux points 4.1.1, 4.1.6 et 4.1.7, p. 236 et suivantes et p. 269 et suivantes.

Les principes appliqués par Mercialys dans le cadre de sa politique de rémunération des administrateurs intègrent :

- **l'appartenance à une ou plusieurs instances de gouvernance :** outre leur appartenance au Conseil d'administration, la participation des administrateurs à des Comités spécialisés donne lieu à l'attribution d'une rémunération complémentaire. Les Présidents des Comités et du Conseil reçoivent également une rémunération spécifique à ce titre ;
- **la charge de travail et le niveau de responsabilité qu'implique l'appartenance à des Comités spécialisés :** les efforts et le temps consacrés par les administrateurs à la Société sont pris en compte. Il en résulte que tous les Comités spécialisés n'ouvrent pas le droit au même niveau de rémunération complémentaire, suivant le nombre de réunions organisées annuellement et leur criticité technique et stratégique ;
- **l'assiduité :** la rémunération des administrateurs comporte une part variable prépondérante par rapport à la partie fixe, basée sur leur taux de présence effective individuelle au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés. À noter que la partie variable de la rémunération des administrateurs ou des membres des Comités ayant été absents n'est pas, sauf cas exceptionnel, réattribuée ;
- **la possibilité de rémunérations exceptionnelles :** en cas d'événements ou situations spécifiques entraînant des réunions extraordinaires des Comités spécialisés ou du Conseil d'administration, une rémunération complémentaire peut être allouée à tout ou partie des administrateurs.

La fixation par Mercialys de l'enveloppe de rémunération annuelle des administrateurs et sa répartition suit la procédure traditionnelle illustrée ci-dessous :

MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS



4.2.1.2 Rémunération des administrateurs au titre de l'exercice 2020

L'Assemblée générale du 20 avril 2016 a fixé à 325 000 euros le montant global de l'enveloppe de rémunération allouée aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés, en accord avec les principes de la politique mentionnés ci-dessus. Ce montant est resté inchangé depuis, l'Assemblée générale du 23 avril 2020 l'ayant notamment reconduit.

Sur la base des recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 10 décembre 2020, a approuvé les modalités de répartition de la rémunération des administrateurs, au titre de l'exercice 2020, qui sont les suivantes :

- le montant unitaire annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration est fixé à 15 000 euros. Cette rémunération est composée d'une partie fixe et d'une partie variable attribuée en fonction de l'assiduité.

	Conseil d'administration
Montant unitaire annuel fixe	5 000 euros
Montant unitaire annuel variable (pour 100 % d'assiduité)	10 000 euros

- une rémunération complémentaire est perçue par les membres des Comités spécialisés. Elle est composée d'une partie fixe et d'une partie variable, les montants fixés par Comité étant les suivants :

	Comité des investissements	**Comité d'audit, des risques et du développement durable**	**Comité des nominations et des rémunérations**
Montant unitaire annuel fixe	4 000 euros	4 000 euros	4 000 euros
Montant unitaire annuel variable (pour 100 % d'assiduité)	11 000 euros	6 000 euros	6 000 euros
Montant complémentaire versé au Président du Comité	5 000 euros	5 000 euros	5 000 euros

À noter que :

- les rémunérations individuelles ou complémentaires indiquées ci-dessus sont versées *prorata temporis* selon la date d'entrée en fonction ou de cessation des administrateurs ;
- ces rémunérations sont versées dans le mois qui suit la clôture de chaque exercice ;
- les rémunérations individuelles ou complémentaires des membres représentant ou issus de l'actionnaire de référence, le groupe Casino, ou des sociétés de son groupe de contrôle, sont limitées à 50 % des montants ci-dessus indiqués ;
- les mandataires sociaux de la société Mercialys bénéficient de la police d'assurance mise en place par la Société et couvrant la responsabilité civile, personnelle ou solidaire, de ses dirigeants et mandataires sociaux et de ceux de ses filiales, directes ou indirectes. L'administration fiscale, considérant que la police couvre les risques inhérents à l'activité des mandataires sociaux, a admis que la prise en charge de la prime d'assurance par la Société n'est pas constitutive d'un avantage taxable.

Sur ces bases, le montant brut global de la rémunération versée en janvier 2021, au titre de l'exercice 2020, aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés s'est élevé à 270 070 euros contre 271 711 euros au titre de l'exercice 2019.

Les tableaux ci-dessous détaillent les rémunérations versées par Mercialys en 2019, 2020 et 2021 à chacun des administrateurs, étant précisé qu'aucune rémunération n'a été versée par les sociétés qu'elle contrôle et que la Société n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

À noter que les informations concernant Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, figurent par ailleurs de manière exhaustive au § 4.2.2.2, B, p. 283 et suivantes.

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2019 ET 2020 (AU TITRE DES EXERCICES 2018 ET 2019)

(en euros)	**Montants versés en 2019**	**Montants versés en 2020**
Stéphanie Bensimon	12 649 (1)	28 175
Victoire Boissier	24 091	23 750
Anne-Marie de Chalambert	18 447 (2)	-
Élisabeth Cunin	29 091	28 750
Dominique Dudan	25 644 (2)	45 000
Jacques Dumas	12 500	12 500
Antoine Giscard d'Estaing	11 250	-
Marie-Christine Levet	11 196 (1)	-
David Lubek	12 500	9 250
Ingrid Nappi	23 182	23 750
Pascale Roque	24 200	24 325
Michel Savart	20 000	20 000
Bruno Servant	0 (3)	0 (3)
Generali Vie	14 091 (3)	15 000 (3)
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	**238 841**	**230 500**
Éric Le Gentil	50 000 (4)	41 211 (4)
TOTAL	**288 841**	**271 711**

(1) Démission de Madame Marie-Christine Levet de ses fonctions le 7 juin 2018/Cooptation de Madame Stéphanie Bensimon le 7 juin 2018.

(2) Non-renouvellement du mandat de Madame Anne-Marie de Chalambert lors de l'Assemblée générale du 26 avril 2018/Nomination de Madame Dominique Dudan en qualité de nouvelle administratrice.

(3) Generali Vie a fait évoluer sa politique de rémunération à compter de l'exercice 2018 et perçoit désormais directement sa rémunération en sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialys. Monsieur Bruno Servant, représentant permanent de Generali Vie, a depuis cette nouvelle politique renoncé pour sa part à la perception de sa rémunération en qualité de membre du Comité des investissements.

(4) Monsieur Éric Le Gentil a bénéficié de la rémunération complémentaire de 20 000 euros due au Président-Directeur général jusqu'au 12 février 2019. Pendant l'exercice 2018, il n'était par ailleurs pas membre du Comité des nominations et des rémunérations.

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2021 (AU TITRE DE L'EXERCICE 2020)

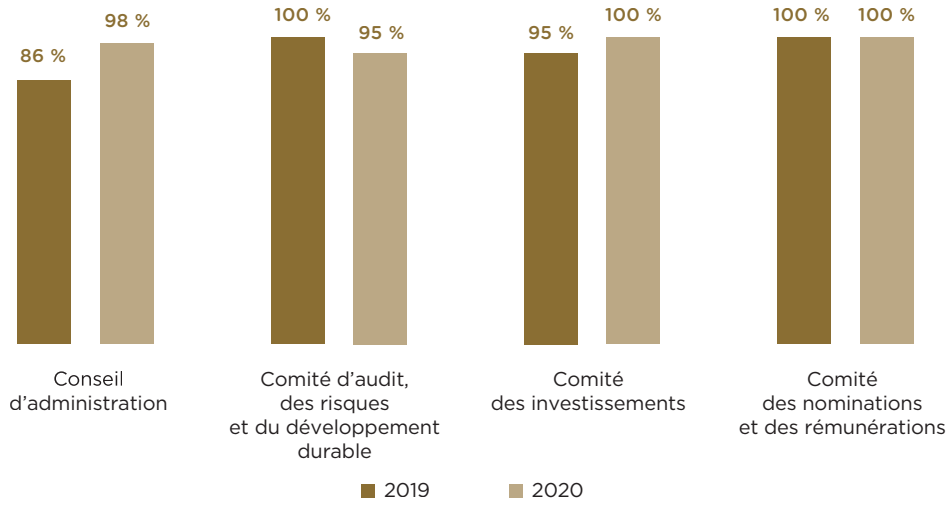
			Comités spécialisés						
	Conseil d'administration		Comité des investissements		Comité d'audit, des risques et du développement durable		Comité des nominations et des rémunérations		
(en euros)	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Total
Stéphanie Bensimon	5 000	10 000	-	-	9 000	6 000	-	-	30 000
Victoire Boissier	5 000	10 000	-	-	2 762	3 600	4 000	6 000	31 362
Élisabeth Cunin	5 000	10 000	-	-	-	-	9 000	6 000	30 000
Dominique Dudan	5 000	10 000	9 000	11 000	-	-	4 000	6 000	45 000
Jacques Dumas	2 500	5 000	-	-	-	-	2 000	3 000	12 500
David Lubek	2 500	5 000	2 000	5 500	-	-	-	-	15 000
Ingrid Nappi [1]	1 548	3 333	-	-	1 238	2 400	-	-	8 519
Pascale Roque	5 000	8 889	-	-	4 000	4 800	-	-	22 689
Michel Savart	2 500	5 000	2 000	5 500	2 000	3 000	-	-	20 000
Generali Vie/Bruno Servant	5 000 [2]	10 000 [2]	0 [3]	0 [3]	-	-	-	-	15 000
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	**39 048**	**77 222**	**13 000**	**22 000**	**19 000**	**19 800**	**19 000**	**21 000**	**230 070**
Éric Le Gentil	5 000	10 000	4 000	11 000	-	-	4 000	6 000	40 000
TOTAL	**44 048**	**87 222**	**17 000**	**33 000**	**19 000**	**19 800**	**23 000**	**27 000**	**270 070**

(1) Le mandat de Madame 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 sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialys.

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

TAUX DE PRÉSENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AUX COMITÉS SPÉCIALISÉS



4.2.1.3 Politique de rémunération des administrateurs au titre de 2021

Le Conseil d'administration entend proposer à l'Assemblée générale du 22 avril 2021 prochain le maintien d'une enveloppe globale de rémunération annuelle des administrateurs de 325 000 euros.

Les critères de répartition historiques, rappelés au point 4.2.1.2 p. 274 ont, sauf événement particulier, également vocation à rester inchangés en 2021.

4.2.2 Rémunération et avantages des dirigeants

4.2.2.1 Principes de la politique de rémunération des dirigeants

Mercialys s'est dotée depuis plusieurs années d'une politique de rémunération des dirigeants qu'elle veut équilibrée, vertueuse, alignée sur la stratégie et de nature à contribuer aux performances à long terme de la Société. Le Conseil d'administration, conscient de la responsabilité que la fixation des rémunérations et objectifs des dirigeants implique, a souhaité s'inscrire dans les meilleures pratiques de marché, en garantissant à la politique de rémunération une dimension motivante, fidélisante et de nature à récompenser les performances.

Mercialys s'attache ainsi à respecter les recommandations établies par le Code AFEP-MEDEF lors de la détermination de la politique de rémunération de ses dirigeants, à savoir : l'exhaustivité, l'équilibre entre les éléments de rémunération, le *benchmark*, la cohérence, l'intelligibilité des règles et la mesure.

Son approche repose sur trois principes structurants :

1. la reconnaissance objective de la performance ;
2. la valorisation des dimensions extra-financières ;
3. la convergence des intérêts internes et externes.

Reconnaissance objective de la performance	Valorisation des dimensions extra-financières	Convergence des intérêts internes et externes
• Rémunération liée aux performances de l'entreprise, *via* une prépondérance de la part variable dans la rémunération totale des dirigeants. • Prépondérance des critères quantifiables au sein de la rémunération variable, annuelle et long terme, des dirigeants.	• Présence de critères RSE dans les rémunérations variables annuelles des dirigeants. • Présence d'un critère RSE quantifiable dans la rémunération variable long terme des dirigeants.	• Alignement des intérêts des dirigeants et des actionnaires : rémunération variable long terme, payée sous forme d'actions soumises à des critères de performance, de présence et de détention. • Équité interne : écarts de rémunération mesurés et stables dans le temps entre les dirigeants et les salariés.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Conseil d'administration à l'aune de ces critères, après avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, et est soumise au vote de l'Assemblée générale des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur (vote *ex ante*).

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8, III (ancien article L. 225-37-2) du Code de commerce, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra décider d'ajuster les dispositions relatives aux éléments variables quantifiables de la rémunération du ou des dirigeants mandataires sociaux en cas de circonstances exceptionnelles et de manière temporaire, en particulier dans la mesure où les changements apportés sont conformes à l'intérêt social et nécessaires pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société. Les événements qui pourraient donner lieu à l'utilisation de cette possibilité sont notamment tout événement échappant au contrôle de Mercialys qui ne peut être raisonnablement prévu ou quantifié lors de l'arrêté de la politique de rémunération, tel que notamment les impacts de l'épidémie de Covid-19.

À défaut d'application de ces cas particuliers de dérogation, la politique de rémunération votée *ex ante* par l'Assemblée générale peut, à titre exceptionnel, faire l'objet d'une révision en cours d'année. Si des éléments nouveaux et imprévus devaient être portés à sa connaissance, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance pourra en effet proposer des amendements dûment justifiés au Conseil d'administration. Celui-ci jugera de la qualité de leur motivation et soumettra, s'il estime nécessaire d'amender la politique de rémunération des dirigeants, cette nouvelle politique à l'approbation des actionnaires conformément au process rappelé ci-après.

Pour rappel, Mercialys, dont le Conseil d'administration et le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance présentent chacun un taux d'indépendance à hauteur de 60 %, a mis en place les diligences nécessaires pour éviter les situations de conflit d'intérêts au sein de ses instances de gouvernance (cf. points 4.1.1, 4.1.6 et 4.1.7, p. 236 et suivantes et p. 269 et suivantes) et notamment celles pouvant intervenir dans la détermination des rémunérations de ses dirigeants.

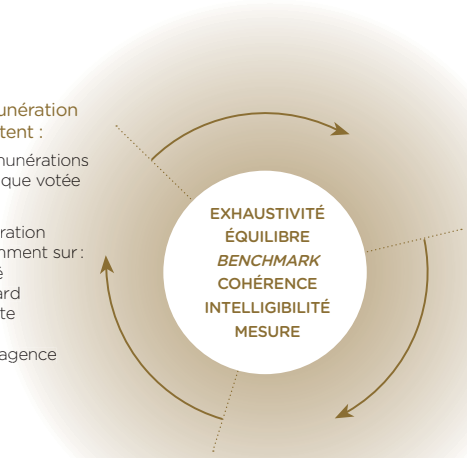
PRINCIPES ET MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

Elabore et propose au Conseil d'administration la politique de rémunération des dirigeants. Ses propositions portent :

D'une part sur la détermination des rémunérations de l'année passée, au regard de la politique votée *ex ante* par les actionnaires

D'autre part, sur la politique de rémunération pour l'année à venir en se basant notamment sur :
- les priorités stratégiques de la Société
- la performance des dirigeants au regard des critères retenus l'année précédente
- l'évolution des pratiques sectorielles
- les échanges avec les actionnaires et agence de conseil en votes (proxies)



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Examine les propositions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et soumet les rémunérations et politiques au vote des actionnaires, notamment :

Arrête les rémunérations de l'année passée conformément à la politique votée *ex ante* par l'Assemblée générale

Fixe les modalités de la politique de rémunération pour l'année à venir, notamment les critères et objectifs de la rémunération variable à court et long terme

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

Approuve ou rejette les rémunérations et politiques proposées par le Conseil d'administration :

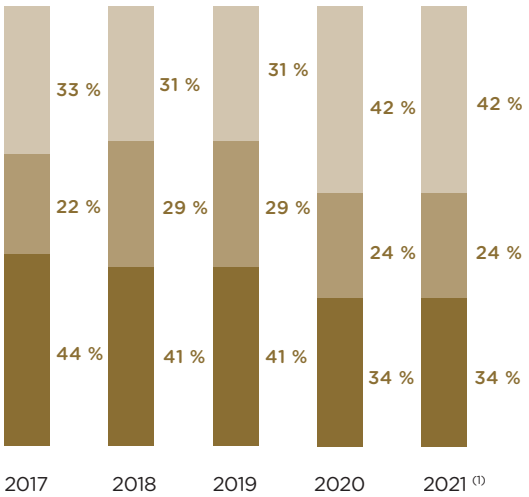
Vote *ex post* des rémunérations allouées aux dirigeants pour l'année passée

Vote *ex ante* de la politique de rémunération des dirigeants pour l'année à venir

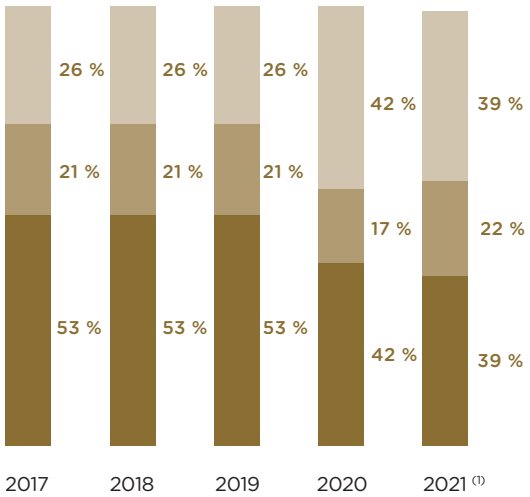
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION CIBLE TOTALE DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(sur la base de la politique de rémunération au titre de l'année mentionnée)

(PRÉSIDENT)-DIRECTEUR GÉNÉRAL



DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



Rémunération fixe | Rémunération variable annuelle | Rémunération variable long terme

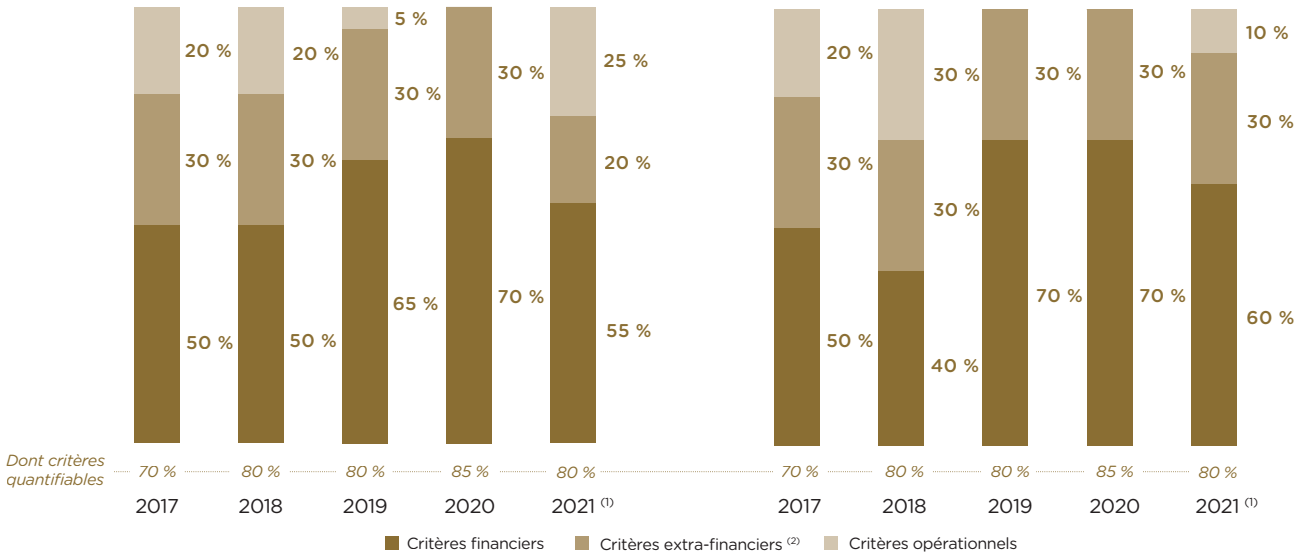
(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2021 par l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021.

ÉVOLUTION DES CRITÈRES DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(sur la base de la politique de rémunération au titre de l'année mentionnée)

(PRÉSIDENT)-DIRECTEUR GÉNÉRAL

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



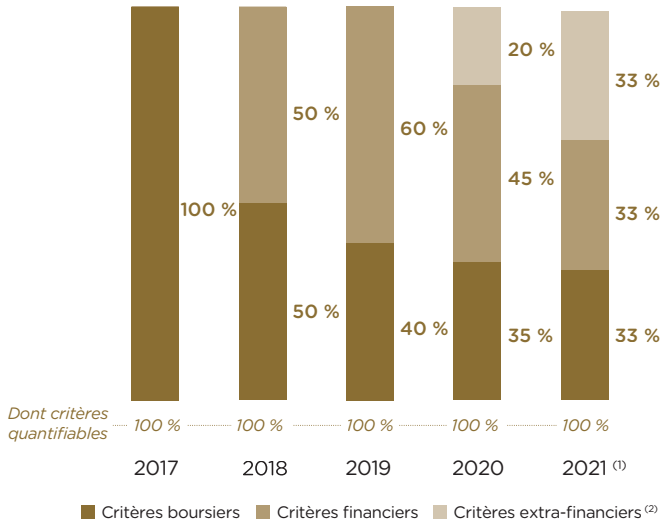
(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2021 par l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021.

(2) Dont au sein des critères extra-financiers : 10 % de critères RSE en 2018 et 2019, 30 % et 15 % respectivement pour le Directeur général et la Directrice générale déléguée en 2020, et 20 % et 30 % respectivement pour le Directeur général et la Directrice générale déléguée en 2021.

ÉVOLUTION DES CRITÈRES DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE LONG TERME DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(sur la base de la politique de rémunération au titre de l'année mentionnée)

(PRÉSIDENT)-DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

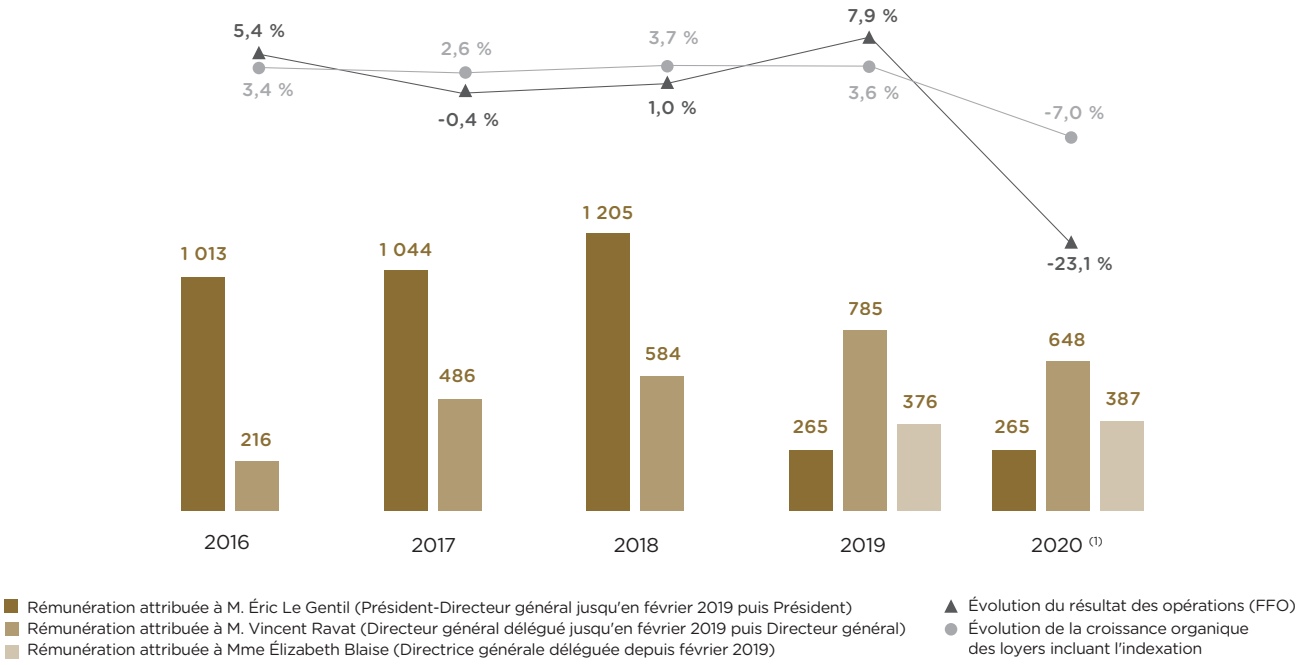


(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2021 par l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021.

(2) Les critères extra-financiers figurant dans la rémunération variable long terme portent intégralement sur la RSE.

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE DE LA SOCIÉTÉ ET DES RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES AUX DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(en milliers d'euros, au titre de l'année mentionnée)



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021.

ÉVOLUTION DES ÉCARTS DE RÉMUNÉRATION ENTRE SALARIÉS ET DIRIGEANTS EXÉCUTIFS ET NON-EXÉCUTIFS (RATIOS D'ÉQUITÉ)

(montants versés au titre de l'année mentionnée, charges salariales et patronales comprises - coût chargé pour la Société)

	2016	2017	2018	2019	2020
Rémunération des salariés					
Rémunération moyenne	79 326	87 788	95 434	85 146	82 489
% variation	-	*11 %*	*9 %*	*- 11 %*	*- 3 %*
Rémunération médiane	65 073	71 979	86 188	74 196	68 558
% variation	-	*11 %*	*20 %*	*- 14 %*	*- 8 %*
Président du Conseil d'administration					
Éric Le Gentil				1 385 892	352 366
% variation				-	*- 75 %*
Ratio moyen				16,3	4,3
% variation				-	*- 74 %*
Ratio médian				18,7	5,1
% variation				-	*- 72 %*
Président-Directeur général					
Éric Le Gentil	1 499 266	1 721 000	1 602 958		
% variation	-	*15 %*	*- 7 %*		
Ratio moyen	18,9	19,6	16,8		
% variation	-	*4 %*	*- 14 %*		
Ratio médian	23,0	23,9	18,6		
% variation	-	*4 %*	*- 22 %*		
Directeur général					
Vincent Ravat				940 965	1 041 674
% variation				-	*11 %*
Ratio moyen				11,1	12,6
% variation				-	*14 %*
Ratio médian				12,7	15,2
% variation				-	*20 %*
Directeur général délégué					
Élizabeth Blaise				571 837	581 295
% variation				-	*2 %*
Ratio moyen				6,7	7,0
% variation				-	*5 %*
Ratio médian				7,7	8,5
% variation				-	*10 %*
Vincent Ravat	373 716	833 521	715 909		
% variation	-	*123 %*	*- 14 %*		
Ratio moyen	na (1)	9,5	7,5		
% variation	-	*46 %*	*- 21 %*		
Ration médian	na (1)	11,6	8,3		
% variation	-	*46 %*	*- 28 %*		
Vincent Rebillard	143 489				
% variation	-				
Ratio moyen	6,5 (1)				
% variation	-				
Ratio médian	7,9 (1)				
% variation	-				

(1) Monsieur Vincent Ravat ayant succédé à Monsieur Vincent Rebillard au poste de Directeur général délégué courant 2016, il a été considéré qu'un seul poste était ouvert sur l'année. Il en résulte que le ratio de l'année est calculé sur leur rémunération cumulée.

Méthodologie de calcul

Les ratios d'équité présentés couvrent l'ensemble des effectifs du groupe Mercialys, ainsi que l'ensemble de ses territoires d'implantation, soit la France métropolitaine et les territoires d'outre-mer. De plus, conformément aux préconisation de l'AMF [1], afin de refléter fidèlement les changements de gouvernance intervenus chez Mercialys depuis 2016 [2], l'information est présentée par fonction et par mandataire social ayant occupé la fonction. La sincérité de cette information a été vérifiée par l'organisme tiers indépendant de Mercialys, dans le cadre de la revue de la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) (cf. chapitre 2, Annexe 3, p. 132 et suivantes).

Les ratios d'équité présentés sont calculés selon la méthodologie suivante :

- ratio moyen de l'année N = rémunérations versées en année N au dirigeant / moyenne des rémunérations versées en année N aux salariés (hors dirigeants et stagiaires), charges salariales et patronales comprises ;
- ratio médian de l'année N = rémunérations versées en année N au dirigeant / médiane des rémunérations versées en année N aux salariés (hors dirigeants et stagiaires), charges salariales et patronales comprises.

Les rémunérations versées en année N se composent des éléments suivants, au numérateur et au dénominateur :

- salaires fixes versés durant l'année N charges salariales et patronales comprises ;
- salaires variables versés durant l'année N charges salariales et patronales comprises [3];
- rémunérations exceptionnelles versées durant l'année N charges salariales et patronales comprises ;
- actions gratuites attribuées définitivement pendant l'année N [4] ;
- rémunérations au titre des mandats d'administrateurs versées en année N charges salariales et patronales comprises.

Il résulte de la méthodologie retenue que la rémunération des dirigeants utilisée au numérateur du ratio d'équité correspond à la rémunération qui leur est versée au titre de l'année considérée soumise au vote *ex post* des actionnaires en Assemblée générale, corrigée du montant des charges patronales, ainsi que de la garantie sociale des chefs d'entreprise, de la prévoyance et de la mutuelle.

	Éric Le Gentil		Vincent Ravat		Élizabeth Blaise	
SYNTHÈSE SUR 2020	**Rémunération Ratio d'équité**	**Rémunération Vote *ex post***	**Rémunération Ratio d'équité**	**Rémunération Vote *ex post***	**Rémunération Ratio d'équité**	**Rémunération Vote *ex post***
Rémunération fixe	210 102	210 102	360 000	360 000	265 000	265 000
Rémunération variable annuelle	0	0	412 650	412 650	145 728	145 728
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0	671	671
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	41 211	41 211	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	2 619 [1]	35 563 [2]	0	15 725 [3]
Charges patronales sur l'ensemble des éléments de rémunération	101 053	0	266 405	0	169 896	0
TOTAL	**352 366**	**251 313**	**1 041 674**	**808 213**	**581 295**	**427 124**

(1) Voiture de fonction.
(2) Voiture de fonction, garantie sociale des chefs d'entreprise, prévoyance et mutuelle.
(3) Garantie sociale des chefs d'entreprise, prévoyance et mutuelle.

Explication des principales variations

Les variations observées sur les ratios d'équité en 2017, par rapport à 2016, s'expliquent par la perception de rémunérations variables long terme par le Président-Directeur général et le Directeur général délégué.

Le ratio d'équité 2019 du Président du Conseil d'administration intègre pour sa part 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.

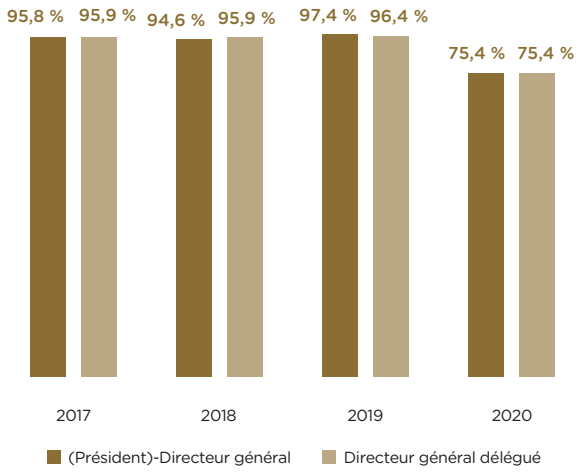
Les ratios d'équité 2020 reflètent sur une année pleine les effets du changement de gouvernance intervenu en 2019.

L'analyse globale des ratios d'équité ci-dessus montre le caractère raisonnable de la rémunération des dirigeants de Mercialys. En plus de contribuer à la cohésion sociale au sein de l'entreprise, ces niveaux de rémunération respectent les recommandations des agences de conseil en votes (*proxies*).

(1) Rapport 2020 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées.
(2) En avril 2016, M. Vincent Ravat a succédé à M. Vincent Rebillard au poste de Directeur général délégué. En 2019, suite à la séparation des fonctions de Président et de Directeur général, M. Éric Le Gentil a été nommé Président du Conseil d'administration, M. Vincent Ravat, Directeur général, et Mme Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée.
(3) Les rémunérations variables annuelles versées durant l'année N correspondent aux rémunérations dues au titre de l'année N-1.
(4) Les actions attribuées définitivement en année N correspondent aux plans des années antérieures. La valorisation des actions s'est faite sur la base du cours de Bourse de clôture des jours d'acquisition définitive.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VOTE POSITIF DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS LORS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(Vote de la politique de rémunération pour l'année en cours lors de l'Assemblée générale tenue l'année mentionnée, étant précisé que Mercialys tient son Assemblée générale annuelle en avril)



4.2.2.2 Rémunération du Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, au titre de l'exercice 2020

A. Rappel des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président du Conseil d'administration en 2020

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2020 au Président du Conseil d'administration, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020 (8e résolution).

Les actionnaires ont lors de cette Assemblée approuvé la politique de rémunération proposée pour le Président du Conseil d'administration et rappelée ci-dessous. La manière dont celle-ci a été respectée est pour sa part détaillée au point B ci-après.

Il est également rappelé que cette rémunération a été fixée après prise en compte des missions confiées au Président du Conseil d'administration en dehors des attributions générales prévues par la loi, qui sont les suivantes :

- relations avec les principaux actionnaires ainsi qu'avec les principaux partenaires financiers et/ou industriels ;
- participation à l'élaboration de la stratégie et suivi de sa mise en œuvre ;
- interface entre le Conseil et la Direction générale.

La rémunération du Président du Conseil d'administration est composée d'une rémunération fixe au titre de ses fonctions de Président, majorée de rémunérations spécifiques versées pour sa participation au Comité des investissements et au Comité des nominations et des rémunérations :

- rémunération fixe annuelle : 225 000 euros ;
- rémunération en qualité d'administrateur : selon les règles en vigueur dans la Société, telles que rappelées au § 4.2.1.1, p. 273 et suivantes.

Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou en titres, en dehors de la partie variable comprise dans sa rémunération en qualité d'administrateur.

Il est par ailleurs précisé que Monsieur Éric Le Gentil conserve le bénéfice des plans d'attribution gratuite d'actions qui lui ont été attribués en qualité de Président-Directeur général, sous réserve qu'il soit toujours mandataire social au terme de la période d'acquisition.

Enfin, la clause de non-concurrence qui liait Monsieur Éric Le Gentil à la Société au titre de ses précédentes fonctions exécutives a pris fin le 31 décembre 2020 et aucune autre clause ni bénéfice ne lui est attribué.

B. Détails de la rémunération attribuée au titre de l'exercice 2020 ou versée au titre du même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

1. Tableau synthétique des rémunérations dues par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent

Les rémunérations et avantages de toute nature dus à Monsieur Éric Le Gentil, au titre des exercices 2019 et 2020, par Mercialys s'établissent comme suit, étant précisé qu'il ne perçoit aucune rémunération d'aucune sorte de la part des sociétés contrôlées par Mercialys et que cette dernière n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce. Il est par ailleurs précisé que les rémunérations au titre des exercices 2019 et 2020 ne sont pas parfaitement comparables, suite à la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général intervenue le 13 février 2019.

TABLEAU 1 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2020	Exercice 2019
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2, ci-après)	265 000	265 000
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement (acquisition sous réserve de présence et performances) (1)	171 433	268 549
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	**436 433**	**533 549**

(1) Valorisation potentielle des actions attribuées par exercice, non encore acquises, dans le cadre des plans 24 et 27 et soumises à une condition de présence en qualité de mandataire social ainsi qu'à des conditions de performance sur 3 ans (cf. § 4 ci-après).

2. Rémunérations versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature versés par la Société à Monsieur Éric Le Gentil, au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'administration et de Président-Directeur général, au cours et au titre des exercices 2020 et 2019 *prorata temporis* respectivement, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2020		Exercice 2019	
(en euros)	Montants attribués [7]	Montants versés [8]	Montants attribués [7]	Montants versés [8]
Rémunération fixe [1] [2]	225 000	210 102 [9]	225 000 [3]	302 762 [3]
Rémunération variable annuelle [1] [3]	-	-	-	504 630
Rémunération variable pluriannuelle [1]	-	-	-	70 313
Rémunération exceptionnelle [1] [4]	-	-	-	112 500
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur [1]	40 000	41 211 [5]	40 000 [5]	50 000
Avantages en nature [6]	-	-	-	14 823
TOTAL	**265 000**	**251 313**	**265 000**	**1 055 028**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.

(2) Les montants indiqués pour 2019 comprennent également les indemnités de congés.

(3) Monsieur Éric Le Gentil a été nommé Président du Conseil d'administration le 13 février 2019, sa rémunération en qualité de Président du Conseil d'administration pour l'exercice 2019 a donc été inférieure à 225 000 euros. En revanche, jusqu'au 12 février 2019, Monsieur Éric Le Gentil a perçu sa rémunération en qualité de Président-Directeur général, d'où un montant versé comprenant une rémunération de Président-Directeur général et une rémunération de Président du Conseil d'administration, au cours de l'exercice 2019.

(4) Le Conseil d'administration a décidé le 13 février 2019 de modifier la politique de rémunération 2018 afin de pouvoir verser à Monsieur Éric Le Gentil une rémunération exceptionnelle intégralement prise en charge par la société Casino, Guichard-Perrachon dans le cadre du processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys. Le processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys a en effet constitué une circonstance particulière importante pour la Société qui a nécessité une grande implication du Président-Directeur général durant l'exercice 2018. Cette rémunération d'un montant de 112 500 euros a été versée suite à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019.

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

(6) Garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance et mutuelle en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(8) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

(9) Le décalage de rémunération entre le montant attribué et versé s'explique par la reprise en 2020 d'un 13e mois indûment versé en 2019.

Le tableau ci-dessous synthétise les montants qui ont été attribués et versés par la Société à Monsieur Éric Le Gentil au titre de son seul mandat de Président du Conseil d'administration et en qualité d'administrateur au titre des exercices 2019 et 2020 :

TABLEAU 3 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2020		Exercice 2019	
(en euros)	Montants attribués [3]	Montants versés [4]	Montants attribués [3]	Montants versés [4]
Rémunération en qualité d'administrateur [1] [2]	40 000	41 211 [6]	40 000	50 000
Autres rémunérations [1]	225 000	210 102 [5]	225 000	197 813 [7]
TOTAL	**265 000**	**251 313**	**265 000**	**247 813**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.

(2) Conformément à la politique de rémunération telle qu'approuvée par l'Assemblée générale du 23 avril 2020, le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération en sa qualité d'administrateur.

(3) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(4) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

(5) Le décalage de rémunération entre le montant attribué et versé s'explique par la reprise en 2020 d'un 13e mois indûment versé en 2019.

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

(7) Monsieur Éric Le Gentil a été nommé Président du Conseil d'administration le 13 février 2019, sa rémunération en qualité de Président du Conseil d'administration pour l'exercice 2019 a donc été inférieure à 225 000 euros.

Monsieur Éric Le Gentil ne perçoit pas de rémunérations ni d'avantages de quelque nature que ce soit des sociétés contrôlées par Mercialys.

3. Rémunération variable annuelle

Monsieur Éric Le Gentil ne perçoit plus de rémunération variable annuelle depuis le 13 février 2019, au titre des périodes postérieures. En avril 2019, il a perçu une rémunération variable annuelle d'un montant de 504 630 euros correspondant à la fonction de Président-Directeur général qu'il occupait en 2018.

4. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites attribuées par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée à Monsieur Éric Le Gentil par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle en 2020.

Monsieur Éric Le Gentil est bénéficiaire d'un plan d'attributions gratuites d'actions, selon les critères et modalités suivants :

TABLEAU 6 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Actions attribuées gratuitement à Monsieur Éric Le Gentil				
N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Plan 27, du 26/04/2018	21 673 (2)	171 433 €	26/04/2021	27/04/2023 (1)	OUI (3)
TOTAL	**21 673**	**171 433 €**			

(1) Le Conseil d'administration a fixé à 50 % du nombre d'actions attribuées définitivement, le nombre des actions attribuées gratuitement que le bénéficiaire est tenu de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat social au sein de la société Mercialys.

(2) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Éric Le Gentil s'élèvera à 32 509 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 257 146 euros.

(3) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 1) la performance relative du cours de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2018, mesurée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 50 % de la dotation initiale ; 2) la croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 25 % de la dotation initiale ; et 3) la croissance du FFO (hors coût du portage du financement de la dette 2019, pour l'exercice 2018) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour les 25 % restants de la dotation initiale.

En qualité de Président du Conseil d'administration, mandataire social non-exécutif, Monsieur Éric Le Gentil n'est plus bénéficiaire de nouveaux plans d'attribution gratuite d'actions.

Compte tenu des critères de performances, le plan 24, attribué en 2017 et arrivé à échéance en 2020, n'a donné lieu à aucune acquisition d'action.

Ci-dessous le rappel historique des plans d'attribution gratuite d'actions dont a bénéficié Monsieur Éric Le Gentil :

TABLEAU 10 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Plan 24	Plan 27
Date de l'Assemblée générale	27/04/2017	26/04/2018
Date du Conseil d'administration	27/04/2017	26/04/2018
Nombre total d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (sous condition de présence et performances)	27 833	31 306 (1)
Dont nombre d'actions attribuées à Monsieur Éric Le Gentil	19 269	21 673 (1)
Date d'acquisition des actions	27/04/2020	26/04/2021
Date de fin de période de conservation	27/04/2022	26/04/2023
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2020 aux mandataires sociaux	0	na (2)
Dont nombre d'actions attribuées définitivement à Monsieur Éric Le Gentil	0	na (2)
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2020	27 833	na (2)
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2020	0	31 306

(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 46 959, dont 32 509 actions pour Monsieur Éric Le Gentil correspondant à une valorisation d'un montant de 257 146 euros.

(2) Plan triennal non échu, ne permettant pas de calculer les attributions définitives au 31 décembre 2020.

5. Contrat de travail, retraites spécifiques, indemnités de départ et clause de non-concurrence

TABLEAU 11 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonction		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
Oui	Non (1)	Oui	Non (2)	Oui	Non	Oui	Non
	○		○		○		○

(1) Conformément aux dispositions du Code l'AFEP-MEDEF, Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein de Mercialys.

(2) Monsieur Éric Le Gentil ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

À noter que l'ensemble des tableaux de la Position-Recommandation AMF DOC-2021-02 ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables pour l'exercice 2020 s'agissant de la rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, à savoir :

- le tableau 4, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe ;
- le tableau 5, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social ;
- le tableau 7, relatif aux actions attribuées gratuitement et devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social ;
- le tableau 8, relatif à l'historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions ;
- le tableau 9, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers.

4.2.2.3 Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, au titre de l'exercice 2021

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2021

(8e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021)

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2021 au Président du Conseil d'administration, doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 15 février 2021 a arrêté, sur la base des recommandations du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, les principes de détermination et la structure de la rémunération du Président du Conseil d'administration. Cette rémunération a été fixée après prise en compte des missions confiées au Président du Conseil d'administration en dehors des attributions générales prévues par la loi, qui sont les suivantes :

- relations avec les principaux actionnaires ainsi qu'avec les principaux partenaires financiers et/ou industriels ;
- participation à l'élaboration de la stratégie et suivi de sa mise en œuvre ;
- interface entre le Conseil et la Direction générale.

La rémunération du Président du Conseil d'administration est composée d'une rémunération fixe au titre de ses fonctions de Président, majorée de rémunérations spécifiques versées pour sa participation au Comité de la stratégie et de la transformation et au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance :

- rémunération fixe annuelle : 225 000 euros (inchangée) ;
- rémunération en qualité d'administrateur : selon les règles en vigueur dans la Société, telles que rappelées au § 4.2.1.1, p. 273 et suivantes.

Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou en titres, en dehors de la partie variable comprise dans sa rémunération en qualité d'administrateur.

Il est par ailleurs précisé que Monsieur Éric Le Gentil conserve le bénéfice des plans d'attribution gratuite d'actions qui lui ont été attribués en qualité de Président-Directeur général, sous réserve qu'il soit toujours mandataire social au terme de la période d'acquisition.

Il bénéficie également du régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société.

4.2.2.4 Rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2020

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Directeur général en 2020

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2020 au Directeur général au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020 (9e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020 approuvé les principes et les critères de détermination et d'attribution de la rémunération du Directeur général.

Ces principes, qui suivent notamment les recommandations du Code AFEP-MEDEF, sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 277 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2020 du Directeur général. La manière dont celle-ci a été respectée est détaillée au point B ci-dessous.

Rémunération fixe

Depuis le 13 février 2019, la rémunération de Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général est fixée à 360 000 euros.

Rémunération variable annuelle

Il a été proposé de maintenir le mécanisme de rémunération variable en vigueur en 2019, qui intègre notamment un objectif RSE. Afin de continuer d'inscrire Mercialys dans les meilleures pratiques du marché, il a été toutefois proposé de poursuivre la réduction de la proportion de critères qualitatifs en passant de 20 % à 15 %.

La rémunération variable est donc structurée autour de deux types d'objectifs :

1. des objectifs quantifiables, pondérés à 85 %, dont 2 objectifs RSE à 15 % ; et
2. des objectifs qualitatifs, pondérés à 15 %, centrés sur les Ressources Humaines.

La rémunération variable annuelle cible du Directeur général est fixée à 70 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés. Elle peut atteindre jusqu'à 140 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance de ces objectifs.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établissent comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	**Cible**	**Maximum**
Objectifs quantifiables (85 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	0,0 %	14,0 %	28,0 %
	Croissance organique incluant l'indexation (15 % du variable total)	0,0 %	10,5 %	21,0 %
	Marge d'EBITDA (15 % du variable total)	0,0 %	10,5 %	21,0 %
	Réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la stratégie climat de Mercialys (scopes 1 et 2) (5 % du variable total)	0,0 %	3,5 %	7,0 %
	Classement GRESB de Mercialys (à méthodologie constante) (10 % du variable total)	0,0 %	7,0 %	14,0 %
	Cession d'actifs sur l'exercice *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	0,0 %	7,0 %	14,0 %
	Gestion de l'échéancier obligataire *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	0,0 %	7,0 %	14,0 %
Objectifs qualitatifs (15 % du variable total)	Gestion des Ressources humaines : évolution de la satisfaction et de l'engagement des collaborateurs (mesurée au travers d'une enquête menée auprès des collaborateurs) (15 % du variable total)	0,0 %	10,5 %	21,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0,0 %**	**70,0 %**	**140,0 %**

Pour chaque critère quantifiable, un seuil minimum de réalisation est préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calcule ainsi de façon linéaire ou graduée entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2020, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 22 avril 2021.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Directeur général à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 22-10-60 du Code de commerce, le principe d'une attribution gratuite d'actions.

La possibilité d'attribuer des actions gratuites aux mandataires sociaux exécutifs n'est possible que si la Société attribue à ses salariés, et à au moins 90 % des salariés de ses filiales, l'un des avantages suivants :

- des options d'achat et/ou de souscription d'actions ;
- des actions gratuites ;
- la mise en place d'un accord d'intéressement ou un accord de participation dérogatoire. Pour les sociétés qui ont déjà de tels accords, la première attribution autorisée par l'Assemblée générale tenue postérieurement à la loi du 3 décembre 2008 suppose que chacune d'elles (société cotée et filiales concernées) modifie les modalités de calcul de l'un de ces accords, ou verse un supplément d'intéressement ou de participation.

Cette attribution représente un enjeu cible de 125 % de la rémunération annuelle fixe (soit 450 000 euros) en cas de réalisation des objectifs fixés, et jusqu'à 187,5 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance pour chaque critère. L'addition des 3 critères est plafonnée en tout état de cause à 160 % de la rémunération annuelle fixe (soit 576 000 euros), afin de se conformer aux meilleures pratiques de place.

Les actions attribuées gratuitement ne seront définitivement acquises par le Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence (en sa qualité de mandataire social), étant précisé qu'en cas de non-renouvellement de son mandat social (hors cas de démission ou révocation), le Conseil d'administration pourra décider de maintenir le bénéfice du plan. S'y ajoutent des conditions de performance de l'entreprise, cette performance

étant appréciée sur l'ensemble des 3 années à partir des critères et grilles d'évaluation suivants :

1. La performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice	Coefficient multiplicateur
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125 %
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75 %
]60 à 80 %]	50 %
]80 à 100 %]	0 %

   Le classement de Mercialys sera obtenu en divisant le rang de Mercialys au sein de l'indice par le nombre de sociétés composant l'indice à la date du 1er janvier 2020.

2. Un critère extra-financier, à savoir la notation CDP (*Carbone Disclosure Project*) de la Société, pour 20 % de la dotation initiale.

   À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

CDP (1 notation par an)	Coefficient multiplicateur
Notation 1 fois > B à référentiel constant	0 %
Notation 2 fois > B à référentiel constant	100 %
Notation 3 fois > B à référentiel constant	150 %

3. La croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

   À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur sera calculé de manière linéaire entre les bornes définies :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
0,00 %	0 %
1,00 %	100 %
2,00 % ou plus	150 %

Les actions attribuées gratuitement en 2020 ne deviendront la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de 3 ans qui s'achèvera en 2023.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devront être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 25.3.3 du Code AFEP-MEDEF, le Directeur général prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Autres éléments de rémunération

Le Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature à l'exception d'une voiture de fonction.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Directeur général en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Directeur général est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle dont le versement serait échelonné pendant sa durée.

B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2020, de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général

1. Tableau synthétique des rémunérations dues par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent

Les rémunérations et avantages de toute nature dus à Monsieur Vincent Ravat, au titre de l'exercice 2020, par Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle s'établissent comme suit. Il est rappelé que la société Mercialys n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

TABLEAU 1 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2020	Exercice 2019
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2 ci-après)	647 563	784 967
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement (acquisition sous réserve de présence et performances) (1)	437 318	259 557
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	**1 084 881**	**1 044 524**

(1) Valorisation potentielle des actions attribuées, non encore acquises, dans le cadre des plans 24, 27, 30 et 33 et soumises à une condition de présence en qualité de mandataire social ainsi qu'à des conditions de performance sur 3 ans (cf. § 4 ci-après).

2. Rémunérations versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature versés à Monsieur Vincent Ravat, au titre de ses fonctions de Directeur général, par la Société, au cours et au titre de l'exercice 2020, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2020		Exercice 2019	
(en euros)	Montants attribués (7)	Montants versés (8)	Montants attribués (7)	Montants versés (8)
Rémunération fixe (1) (2)	360 000	360 000	360 000	316 439 (9)
Rémunération variable annuelle (1) (3)	252 000	412 650	412 650	124 960
Rémunération variable pluriannuelle (4)	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle (1) (5)	-	-	-	108 340
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature (6)	35 563	35 563	12 317	12 317
TOTAL	**647 563**	**808 213**	**784 967**	**562 056**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.

(2) Les montants indiqués pour 2019 comprennent également les indemnités de congés.

(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2020, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020, au § 4.2.2.4, A, p. 286 et suivantes, et des précisions sont apportées au tableau § 3 ci-après, étant précisé que ce montant ne sera versé que sous réserve de l'approbation de la 6e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021.

(4) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire, mais est bénéficiaire de plans d'attributions gratuites d'actions, qui n'ont donné lieu à aucune acquisition définitive en 2019 et 2020.

(5) Lors de sa réunion du 14 février 2017, suivant avis du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'administration a décidé afin de reconnaître la contribution exceptionnelle de Monsieur Vincent Ravat au succès de la mise en œuvre du projet de Toulouse Fenouillet ouvert le 8 novembre 2016, de lui attribuer une prime exceptionnelle de 100 000 euros, versée en numéraire pour moitié en février 2017 et pour moitié en février 2019, sous condition de présence. Conformément aux dispositions relatives à la répartition de la rémunération de Monsieur Vincent Ravat, Mercialys lui a versé la somme de 33 340 euros et Mercialys Gestion la somme de 16 660 euros en février 2017. Cette répartition a été identique pour la somme perçue en février 2019, étant donné sa présence dans la Société à cette date. Le Conseil d'administration a décidé le 13 février 2019 de modifier la politique de rémunération 2018 afin de pouvoir verser à Monsieur Vincent Ravat une rémunération exceptionnelle intégralement prise en charge par la société Casino, Guichard-Perrachon dans le cadre du processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys. Le processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys a en effet constitué une circonstance particulière importante pour la Société qui a nécessité une grande implication du Directeur général délégué durant l'exercice 2018. Cette rémunération d'un montant de 75 000 euros a été versée suite à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019.

(6) Voiture de fonction, garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance et mutuelle en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs. La cotisation de cette dernière est désormais de 24 mois, d'où un versement plus important en 2020.

(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(8) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

(9) À compter du 13 février 2019, la rémunération fixe de Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général s'élève à 360 000 euros par an en lieu et place des 300 000 euros qu'il percevait en qualité de Directeur général délégué.

3. Rémunération variable annuelle

La rémunération variable au titre de l'exercice 2020 de Monsieur Vincent Ravat a été déterminée par le Conseil d'administration du 15 février 2021, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, selon l'application des critères figurant dans le tableau suivant :

			% de la rémunération fixe				Montant *(en euros)*
		Appréciation	Minimum	Cible	Maximum	Réalisé	
Objectifs quantifiables (85 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	FFO fortement impacté par les conséquences de la crise sanitaire non prise en compte dans l'élaboration des objectifs *ex-ante*	0,0 %	14,0 %	28,0 %	0,0 %	
				0,5 %		-23,1 %	0
	Croissance organique incluant l'indexation (15 % du variable total)	Croissance organique fortement impactée par les conséquences de la crise sanitaire non prise en compte dans l'élaboration des objectifs *ex-ante*	0,0 %	10,5 %	21,0 %	0,0 %	
				2,25 %		-7,0 %	0
	Marge d'EBITDA (15 % du variable total)	Marge EBITDA fortement impactée par les conséquences de la crise sanitaire non prise en compte dans l'élaboration des objectifs *ex-ante*	0,0 %	10,5 %	21,0 %	0,0 %	
				84,0 %		74,8 %	0
	Réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la stratégie climat de Mercialys (scopes 1 et 2) (5 % du variable total)	Alors même que l'ensemble des sites est resté ouvert pendant les 2 confinements, les mesures opérationnelles mises en place ont permis une réduction des émissions en $KgCO_2eq$ / m^2 de - 6,5 % *vs.* 2019	0,0 %	3,5 %	7,0 %	7,0 %	
				- 4,0 %		- 6,5 %	25 200
	Classement GRESB de Mercialys (à méthodologie constante) (10 % du variable total)	Maintien du label 5 étoiles (*Green Star*) et progression d'une place par rapport à 2019 avec un 30/30 sur le pilier management, 19/20 sur celui de la gouvernance et 18/19 sur le volet social	0,0 %	7,0 %	14,0 %	14,0 %	
				5 étoiles		5 étoiles + gain 1 place	50 400
	Cession d'actifs sur l'exercice *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	Cessions pour 30,9 M€ à Picture AM et d'un montant net de 120 M€ à Amundi Immobilier	0,0 %	7,0 %	14,0 %	14,0 %	
				70 M€		151 M€	50 400
	Gestion de l'échéancier obligataire *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	Réussite d'une émission obligataire en juin 2020 suivie d'une offre de rachat s'élevant à 181 M€	0,0 %	7,0 %	14,0 %	14,0 %	
				100 M€		181 M€	50 400
Objectifs qualitatifs (15 % du variable total)	Gestion des Ressources humaines : évolution de la satisfaction et de l'engagement des collaborateurs (mesurée au travers d'une enquête menée auprès des collaborateurs) (15 % du variable total)	Évolution favorable de la satisfaction et de l'engagement des collaborateurs dans un contexte et un secteur fortement impacté par la crise sanitaire. Cette évolution a été notamment mesurée au travers d'un taux de participation en hausse de + 6,11 % par rapport à la précédente enquête de 2018 (81 % *vs.* 76,2 %) et d'une amélioration significative de 12,7 % de la moyenne des résultats à l'ensemble des 84 questions de 2020. De plus une moyenne de 83,5 % a été obtenue aux sept questions portant sur la gestion de la pandémie.	0,0 %	10,5 %	21,0 %	21,0 %	
				Stable		Amélioration satisfaction et engagement	75 600
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0,0 %**	**70,0 %**	**140,0 %**	**70,0 %**	**252 000**

Monsieur Vincent Ravat a su, dans un contexte et secteur extrêmement perturbés par une crise sans précédent, préserver les équilibres bilantiels de Mercialys, rassurer sur la valeur et la liquidité du patrimoine, continuer à améliorer l'exploitation de l'ensemble des sites en adaptant l'organisation pour répondre à la situation sanitaire (sans recourir à aucune aide d'État ni au dispositif de chômage partiel), tout en maintenant le leadership de Mercialys en matière de responsabilité sociétale des entreprises en étant à nouveau récompensée à de multiples reprises sur l'année 2020. Sous l'impulsion de Monsieur Vincent Ravat, cet exercice a vu l'accélération du développement et du déploiement sur son patrimoine de sa plateforme de commerce unifiée « Ocitô » et des services de logistiques du premier et du dernier kilomètre associés, ainsi que la diversification de ses projets immobiliers et de leurs usages (espaces médicaux et de *coworking*). Pour adapter Mercialys à l'évolution de son tour de table actionnarial, Vincent Ravat a également continué, dans un contexte de travail à distance généralisé, à procéder à l'évolution et l'internalisation de compétences, à attirer de nouveaux talents, à insuffler une culture d'innovation et à améliorer l'engagement et la satisfaction des collaborateurs de l'entreprise.

Au global et après pondération, les objectifs sont atteints à 100 % en moyenne, soit une rémunération variable à verser de 70 % du salaire fixe, soit 252 000 euros.

Cette rémunération variable ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 6e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 22 avril 2021 (cf. chapitre 8, p. 393).

4. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites attribuées par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle

Monsieur Vincent Ravat a bénéficié, en 2020, en qualité de Directeur général d'un plan d'attribution gratuite d'actions par la Société, tel que décrit ci-après (Plan 33).

Il est également précisé que Monsieur Vincent Ravat a bénéficié, en 2014 et 2016, de plans d'attribution gratuite d'actions, attributions intervenues dans le cadre de ses fonctions salariées et avant sa nomination en qualité de Directeur général délégué (cf. chapitre 7, § 7.2.5.3, p. 382 et suivantes).

Monsieur Vincent Ravat est ainsi bénéficiaire de trois plans attribution gratuite d'actions selon les critères et modalités suivants :

TABLEAU 6 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Actions gratuites attribuées à Monsieur Vincent Ravat				
N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Plan 27, du 26/04/2018	9 633 (2)	76 197 €	26/04/2021	27/04/2023 (1)	OUI (3)
Plan 30, du 25/04/2019	21 329 (4)	140 197 €	25/04/2022	25/04/2024 (1)	OUI (5)
Plan 33, du 23/04/2020	67 355 (6)	220 924 €	23/04/2023	23/04/2025 (1)	OUI (7)
TOTAL	**98 317**	**437 318 €**			

(1) Le Conseil d'administration a fixé à 50 % du nombre d'actions attribuées définitivement, le nombre des actions attribuées gratuitement que le bénéficiaire est tenu de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat social au sein de la société Mercialys.

(2) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 14 450 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 114 299 euros.

(3) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 1) la performance relative de l'action de la Société dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2018, mesurée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 50 % de la dotation initiale ; 2) la croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 25 % de la dotation initiale ; et 3) la croissance du FFO (hors coût de portage du financement de la dette 2019, pour l'exercice 2018) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020 pour les 25 % restants de la dotation initiale.

(4) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 31 994 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 210 200 euros.

(5) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 1) la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2019, mesurée entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 40 % de la dotation initiale, 2) la croissance organique des revenus locatifs y compris Commerce Éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 20 % de la dotation initiale et 3) la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour les 40 % restants de la dotation initiale.

(6) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 86 215 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 282 785 euros.

(7) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance :

1) la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale ;

2) la notation CDP (Carbone Disclosure Project) de la société, mesurée une fois par an sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 20 % de la dotation initiale ; et

3) la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

Compte tenu des critères de performances, le plan 24, attribué en 2017 et arrivé à échéance en 2020, n'a donné lieu à aucune acquisition d'action.

Ci-dessous le rappel historique des plans d'attribution gratuite d'actions dont a bénéficié Monsieur Vincent Ravat, en tant que mandataire social :

TABLEAU 10 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Plan 24	Plan 27	Plan 30	Plan 33
Date de l'Assemblée générale	27/04/2017	26/04/2018	25/04/2019	23/04/2020
Date du Conseil d'administration	27/04/2017	26/04/2018	25/04/2019	23/04/2020
Nombre total d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (sous condition de présence et performances)	27 833	31 306 (1)	30 414 (2)	107 020 (3)
Dont nombre d'actions attribuées à Monsieur Vincent Ravat	8 564	9 633 (1)	21 329 (2)	67 355 (3)
Date d'acquisition des actions	27/04/2020	26/04/2021	25/04/2022	23/04/2023
Date de fin de période de conservation	27/04/2022	26/04/2023	25/04/2024	23/04/2025
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2020 aux mandataires sociaux	0	na (4)	na (4)	na (4)
Dont nombre d'actions définitivement attribuées à Monsieur Vincent Ravat	0	na (4)	na (4)	na (4)
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2020	27 833	na (4)	na (4)	na (4)
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2020	0	31 306	30 414	107 020

(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 46 959, dont 14 450 actions pour Monsieur Vincent Ravat correspondant à une valorisation d'un montant de 114 299 euros.

(2) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 45 621, dont 31 994 actions pour Monsieur Vincent Ravat correspondant à une valorisation d'un montant de 210 200 euros.

(3) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 137 779, dont 86 215 actions pour Monsieur Vincent Ravat correspondant à une valorisation d'un montant de 282 785 euros.

(4) Plan triennal non échu, ne permettant pas de calculer les attributions définitives au 31 décembre 2020.

5. Contrat de travail, retraites spécifiques, indemnités de départ et clause de non-concurrence

TABLEAU 11 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
Oui	Non	Oui	Non (1)	Oui	Non	Oui (2)	Non
	○		○		○	○	

(1) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance et mutuelle en vigueur en au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(2) Monsieur Vincent Ravat est susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette indemnité ferait l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée.

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en p. 286, l'ensemble des tableaux de la Position-Recommandation AMF DOC-2021-02 ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables pour l'exercice 2020 s'agissant de la rémunération de Monsieur Vincent Ravat (tableaux 3, 4, 5, 7, 8, 9).

En application des dispositions de l'article L. 225-100, III, du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021 est appelée à approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur au Directeur général en raison de son mandat au titre de l'exercice 2020. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant au chapitre 8, annexe 2, p. 423 et suivantes.

4.2.2.5 Politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2021

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2021

(9e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021)

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2021 au Directeur général au titre de son mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni, le 15 février 2021, a arrêté, sur la base des recommandations du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, les principes de détermination et la structure de la rémunération du Directeur général pour 2021.

A. Principes

Le Conseil d'administration se réfère aux principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, *benchmark*, cohérence, intelligibilité des règles et la mesure. Les grands principes encadrant sa démarche sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 277 et suivantes.

Pour rappel, le Conseil d'administration veille toujours à ce que la rémunération des dirigeants soit compétitive, adaptée à la stratégie et au contexte de l'entreprise et ait notamment pour objectif de promouvoir la performance et la compétitivité de celle-ci sur le moyen et long terme en intégrant un ou plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale. Pour cela, il s'assure que :

1. **la rémunération permette d'attirer, de retenir et de motiver des dirigeants performants ; celle-ci doit être compétitive et tenir compte du champ de responsabilité de chacun.**

   Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance procède chaque année à une étude de marché réalisée par une société indépendante et prenant en compte un panel d'acteurs comparables en termes de typologie et de taille d'actifs. Il s'assure ainsi de la cohérence du système de rémunération et du bon équilibre entre les parties fixe et variables ;

2. **la rémunération soit basée sur la stratégie et les performances de l'entreprise.**

   Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance s'assure de la bonne adéquation entre les intérêts de la société et de ses actionnaires et la fixation des objectifs de ses dirigeants. Ces objectifs sont soumis à des conditions de performance mesurables et quantifiables à plus de 80 % ;

3. **des critères liés à la responsabilité sociale et environnementale soient intégrés dans la rémunération.**

   Conscient des enjeux majeurs en matière environnementale mais aussi sociale et sociétale, Mercialys fixe des objectifs ambitieux et mesurables à ses dirigeants sur le court et le long terme ;

4. **la rémunération soit cohérente et en lien avec celle des salariés.**

   Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance veille à la cohérence entre les rémunérations de l'ensemble de la Société. À ce titre, certains objectifs des mandataires sociaux sont intégrés dans la part Groupe de la rémunération variable des collaborateurs. De plus, afin de renforcer l'alignement des intérêts, les mandataires sociaux ont pour objectif de développer la satisfaction et l'engagement des collaborateurs, la diversité des profils ainsi que le développement effectif des formations.

Ces principes s'appliquent à l'ensemble des éléments de la rémunération, en ce compris les rémunérations de long terme.

Il est à noter que la notion de rémunération pour circonstances exceptionnelles ne fait pas partie de la politique de rémunération des dirigeants.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, enfin, le Conseil d'administration délibère hors de la présence de l'intéressé.

B. Éléments de rémunération du Directeur général

Rémunération fixe

Depuis le 13 février 2019, la rémunération de Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général est fixée à 360 000 euros et restera inchangée en 2021.

Rémunération variable annuelle

La rémunération variable annuelle récompense la performance au titre de l'année N-1 et vise à établir un lien entre les intérêts des dirigeants et la stratégie opérationnelle de Mercialys sur la période.

Cette rémunération est conditionnée par l'atteinte d'objectifs précis et ambitieux.

La rémunération variable annuelle cible de Monsieur Vincent Ravat en 2021 resterait fixée à 70 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés.

Le taux de réalisation maximum de chaque objectif pourrait atteindre 200 %.

En cas de surperformance de ces objectifs, la rémunération variable annuelle resterait plafonnée à 140 % de sa rémunération annuelle fixe.

En cas de départ du Groupe, la part variable du Directeur général serait calculée *prorata temporis* de sa présence es-qualités.

La rémunération variable serait structurée autour de 2 types d'objectifs : des objectifs quantifiables pondérés à 80 % et deux objectifs qualitatifs pour 20 %. Mercialys continuerait ainsi à inscrire sa politique de rémunération dans les meilleurs standards de marché, avec une proportion très largement majoritaire de critères quantifiables.

La rémunération variable annuelle proposée est bâtie de sorte à refléter les enjeux majeurs de la Société en 2021, tout en tenant compte du contexte spécifique lié à la crise sanitaire et économique survenue en 2020. Elle couvrirait ainsi à la fois des aspects de performance financière, de performance opérationnelle, de performance extra-financière et d'équilibres bilantiels. Dans une volonté d'équilibre, deux critères ont été retenus pour chacune des typologies.

1. Critères de type financier
   - croissance du FFO, permettant de mesurer l'évolution du résultat récurrent de Mercialys ;
   - marge d'EBITDA, permettant d'évaluer l'efficience de sa gestion opérationnelle.
2. Critères de type opérationnel
   - évolution de la fréquentation des centres commerciaux à périmètre et semaines d'ouvertures comparables, permettant d'accroître l'activité des enseignes et de capitaliser sur leur capacité à convertir les flux de fréquentation en chiffre d'affaires pour une évolution positive des perspectives de loyers de Mercialys ;
   - accélération de la transformation digitale permettant de mesurer la capacité de l'entreprise à s'adapter aux attentes évolutives des consommateurs et de s'inscrire dans les nouvelles modalités du commerce, notamment par l'offre de nouveaux services du dernier kilomètre.
3. Critères de type bilantiel
   - refinancement partiel de la dette obligataire pour allongement de la duration afin de continuer de renforcer la protection de la liquidité et des équilibres bilantiels de la Société dans un contexte macro-économique et sanitaire incertain ;

- cessions d'actifs sur l'exercice afin également de renforcer la protection de la liquidité et des équilibres bilantiels de la Société.

4. Critères de type extra-financier

- amélioration des performances des sites en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale afin de s'assurer d'une création de valeur associée et d'une croissance responsable et orientée long terme ;
- gestion des ressources humaines et des talents permettant de s'assurer de la continuité de l'amélioration et de l'engagement des collaborateurs et l'adaptation constante de leurs compétences au contexte de marché en constante évolution.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établiraient comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	**Cible**	**Maximum**
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	0,0 %	14,0 %	28,0 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable (15 % du variable total)	0,0 %	10,5 %	21,0 %
	Écart entre l'évolution de la fréquentation des centres commerciaux de Mercialys et celle de l'indice national (à périmètre constant et à semaines d'ouverture comparables) (10 % du variable total)	0,0 %	7,0 %	14,0 %
	Accélération de la transformation digitale de l'entreprise : développement des activités du dernier kilomètre *(en % de commerces adhérents sur le total des commerces du patrimoine hors lots isolés et participations minoritaires)* (15 % du variable total)	0,0 %	10,5 %	21,0 %
	Gestion de l'échéancier obligataire *(en millions d'euros)* (5 % du variable total)	0,0 %	3,5 %	7,0 %
	Cession d'actifs sur l'exercice *(en millions d'euros)* (15 % du variable total)	0,0 %	10,5 %	21,0 %
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Responsabilité Sociale et Environnementale : amélioration des performances des sites participant à la création de valeur et à la croissance responsable et orientée long terme (10 % du variable total)	0,0 %	7,0 %	14,0 %
	Gestion des ressources humaines et des talents : promouvoir la diversité dans les effectifs, développer le programme interne de formation, développer et diversifier les compétences, faire évoluer positivement la satisfaction et l'engagement des collaborateurs (10 % du variable total)	0,0 %	7,0 %	14,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0,0 %**	**70,0 %**	**140,0 %**

Pour chaque critère quantifiable, un seuil minimum de réalisation serait préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra ajuster les objectifs et tenir compte de l'impact de la crise résultant de l'état d'urgence sanitaire en lien avec la pandémie de la Covid-19 lors de l'appréciation de l'atteinte des objectifs de performance pour maintenir, dans l'intérêt social de la Société, une adéquation de la mise en œuvre de la politique de rémunération avec la performance.

Le Conseil d'administration pourra, dans la même logique, ajuster les seuils de déclenchement, objectifs et cibles en cas d'évolution des normes et méthodes comptables.

En outre, en cas de modification significative de la stratégie ou du périmètre du Groupe (notamment à la suite d'une fusion ou d'une cession, d'un changement de contrôle, de l'acquisition ou de la création d'une nouvelle activité significative ou de la suppression d'une activité significative), le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance aura la possibilité d'exercer son pouvoir discrétionnaire d'ajuster tant à la hausse qu'à la baisse, l'un ou plusieurs des paramètres attachés aux critères de performance (poids, seuils de déclenchement, objectifs, cibles etc.) de la rémunération variable annuelle du Directeur général, de façon à s'assurer que les résultats de l'application desdits critères reflètent tant la performance de celui-ci que celle du Groupe.

En tout état de cause, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2021, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, serait conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société à tenir en 2022.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Directeur général à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 22-10-60 du Code de commerce, le principe d'une attribution gratuite d'actions.

La possibilité d'attribuer des actions gratuites aux mandataires sociaux exécutifs n'est possible que si la Société attribue à ses salariés, et à au moins 90 % des salariés de ses filiales, l'un des avantages suivants :

- des options d'achat et/ou de souscription d'actions ;
- des attributions gratuites d'actions ;

- la mise en place d'un accord d'intéressement ou un accord de participation dérogatoire. Pour les sociétés qui ont déjà de tels accords, la première attribution autorisée par l'Assemblée générale tenue postérieurement à la loi du 3 décembre 2008 suppose que chacune d'elles (société cotée et filiales concernées) modifie les modalités de calcul de l'un de ces accords, ou verse un supplément d'intéressement ou de participation.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 125 % de la rémunération annuelle fixe (soit 450 000 euros) en cas de réalisation des objectifs fixés, et jusqu'à 187,5 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance pour chaque critère. L'addition des 3 critères resterait plafonnée en tout état de cause à 160 % de la rémunération annuelle fixe (soit 576 000 euros), afin de se conformer aux meilleures pratiques de place.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par le Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence (en sa qualité de mandataire social), étant précisé qu'en cas de non-renouvellement de son mandat social (hors cas de démission ou révocation), le Conseil d'administration pourra décider de maintenir le bénéfice du plan.

En cas de départ contraint du Directeur général (sauf en cas de démission ou de révocation pour faute grave ou lourde) consécutif à un changement de contrôle ou en cas de changement de stratégie, le droit aux actions gratuites qui lui auraient été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *prorata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialys durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance dudit plan. Le calcul des conditions de performance étant alors réalisé, sur la base des critères de performance du plan, évalués à la fin de l'année au cours de laquelle le Directeur général aura cessé d'exercer ses fonctions (et sans prise en compte de l'impact de la ou des années postérieures à celle de la cessation de ses fonctions). Dans un tel cas, le Directeur général serait également libéré de toute obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition susvisée.

Pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialys vis-à-vis de ses pairs de secteur de marché et de façon à aligner les dirigeants avec leurs actionnaires, il est proposé le maintien du critère de mesure de la performance boursière en termes relatifs, en adaptant toutefois le panel de sociétés vers un ensemble plus comparable et pertinent que l'EPRA Nareit/Eurozone retenu jusqu'ici. Ce nouveau panel est constitué de sociétés plus analogues à Mercialys sur des critères tant d'activité, que géographiques ou de taille. Il s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique	Capitalisation boursière *(M€)* au 10 mars 2021
Atrium European Real Estate	JE00B3DCF752	Autriche	Centres commerciaux diversifiés	Pologne, Slovaquie, République tchèque, Russie	1 087
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne	2 005
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord	1 385
Deutsche Euroshop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie	1 142
Eurcommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique	946
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande	1 306
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie	394
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale	6 044
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni	310
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis	9 549
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne	442
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique	592

Par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, il est proposé de retenir un critère de croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023 afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires à retrouver une trajectoire de croissance de la Société et donc du titre boursier.

Enfin, concernant la politique RSE, un objectif est fixé d'atteindre un taux de certification selon la nomenclature *BREEAM* de 85 % du patrimoine de Mercialys afin de s'assurer de la pérennité du patrimoine de l'entreprise par une gestion aux meilleurs standards du marché. Ce taux comprend à la fois le renouvellement régulier des certifications déjà obtenues, dans le cadre d'exigences se renforçant, ainsi que la certification d'actifs additionnels.

L'intégralité des actions seront soumises aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de 3 ans sur 3 critères équipondérés.

1. Performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance du panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale.

Le classement de Mercialys sera déterminé en comparant la performance de la Société à celle des sociétés constitutives du panel, selon les modalités suivantes :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant le panel	Coefficient multiplicateur
1re place	150 %
2e place	140 %
3e place	130 %
4e place	120 %
5e place	110 %
6e place	100 %
7e à 13e place	0 %

Aucune rémunération ne sera versée en cas de classement inférieur à la moyenne, étant entendu que le tableau ci-dessus est basé sur les 12 sociétés composant le panel au 1er janvier 2021, auxquelles s'ajoute Mercialys.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 12 sociétés au 31 décembre 2023, du fait notamment des rachats, fusions, faillites, ou radiations de la cote qui pourraient intervenir pendant la période d'acquisition des titres, l'appréciation du classement de Mercialys serait rebasée en conséquence.

Notamment, au cas où le panel de sociétés comparables, en y ajoutant Mercialys, resterait constitué d'un nombre impair de sociétés, la performance de 100 % correspondrait au classement immédiatement supérieur à la moyenne arithmétique. Ainsi, si par exemple 10 sociétés du panel seulement, soit 11 sociétés au total en ajoutant Mercialys, devaient toujours être listées le 31 décembre 2023, le coefficient de 100 % correspondrait à la 5e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (coefficient de 100 %) et la 1re place (coefficient de 150 %).

2. Croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale.

À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
0,00 %	0 %
1,00 %	100 %
2,00 %	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

3. Taux de certification du patrimoine en pourcentage de sa valeur, pour 33,33 % de la dotation initiale.

À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur sera calculé de manière linéaire entre les bornes définies :

Taux de certification *Breeam-In-Use* à 3 ans (en % de la valeur du patrimoine)	Coefficient multiplicateur
75 %	0 %
85 %	100 %
95 %	150 %

En cas de survenance d'un événement exceptionnel tel que l'impact de l'épidémie de la Covid-19, un changement de contrôle ou un changement significatif de stratégie, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance aura un pouvoir discrétionnaire notamment pour réduire, supprimer ou reporter sur le critère du TSR, l'application du critère extra-financier (33,3 % maximum des critères de rémunération long terme).

Les actions attribuées gratuitement en 2021 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de 3 ans qui s'achèverait en 2024.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, le Conseil d'administration doit soit décider que les actions définitivement attribuées aux mandataires sociaux ne peuvent être cédées avant la cessation de leurs fonctions, soit fixer la quantité de ces actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions. Cette information est publiée dans le Rapport de gestion.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devrait obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devraient être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 25.3.3 du Code AFEP-MEDEF, le Directeur général prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Autres éléments de rémunération

Le Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature à l'exception d'une voiture de fonction.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Directeur général en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Directeur général est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle dont le versement serait échelonné pendant sa durée.

4.2.2.6 Rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2020

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération de la Directrice générale déléguée en 2020

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2020 à la Directrice générale déléguée au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020 (10e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020 approuvé les principes et les critères de détermination et d'attribution de la rémunération de la Directrice générale déléguée.

Ces principes, qui suivent notamment les recommandations du Code AFEP-MEDEF, sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 277 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2020 de la Directrice générale déléguée. La manière dont celle-ci a été respectée est détaillée au point B ci-dessous.

Rémunération fixe

La rémunération fixe de Madame Élizabeth Blaise en qualité de Directrice générale déléguée est fixée à 265 000 euros.

Il est rappelé que la Directrice générale déléguée conserve son contrat de travail en qualité de Directrice administrative et financière. À ce titre, sa rémunération fixe et variable annuelle continue d'être répartie pour moitié au titre de son mandat social et pour moitié au titre de son contrat de travail.

Rémunération variable annuelle

Il a été proposé de maintenir le mécanisme de rémunération variable en vigueur en 2019, qui intégrait notamment un objectif RSE. Afin de continuer d'inscrire Mercialys dans les meilleures pratiques du marché, il a été toutefois proposé de poursuivre la réduction de la proportion de critères qualitatifs en passant de 20 % à 15 %.

La rémunération variable est donc structurée autour de deux types d'objectifs :

1. des objectifs quantifiables, pondérés à 85 %, dont 2 objectifs RSE et communication extra-financière à 15 % ; et
2. des objectifs qualitatifs, pondérés à 15 %, liés à la réintégration progressive des fonctions support et de l'organisation humaine afférente.

La rémunération variable annuelle cible de la Directrice générale déléguée est fixée à 40 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés. Elle peut atteindre jusqu'à 80 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance de ces objectifs.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établissent comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	**Cible**	**Maximum**
Objectifs quantifiables (85 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	0,0 %	8,0 %	16,0 %
	Croissance organique incluant l'indexation (15 % du variable total)	0,0 %	6,0 %	12,0 %
	Marge d'EBITDA (15 % du variable total)	0,0 %	6,0 %	12,0 %
	Réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la stratégie climat de Mercialys (scopes 1 et 2) (5 % du variable total)	0,0 %	2,0 %	4,0 %
	Classements EPRA et Grands Prix de la Transparence (à méthodologie constante) (10 % du variable total)	0,0 %	4,0 %	8,0 %
	Cession d'actifs sur l'exercice *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	0,0 %	4,0 %	8,0 %
	Gestion de l'échéancier obligataire *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	0,0 %	4,0 %	8,0 %
Objectifs qualitatifs (15 % du variable total)	Réintégration progressive des fonctions support et de l'organisation humaine afférente (15 % du variable total)	0,0 %	6,0 %	12,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0,0 %**	**40,0 %**	**80,0 %**

Pour chaque critère quantifiable, un seuil minimum de réalisation a été préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calcule ainsi de façon linéaire ou graduée entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2020, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 22 avril en 2021.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement la Directrice générale déléguée à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 225-10-60 du Code de commerce (tel que rappelé p. 262 pour le Directeur général), le principe d'une attribution gratuite d'actions.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 100 % de la rémunération annuelle fixe (soit 265 000 euros) en cas de réalisation des objectifs fixés, et jusqu'à 150 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance pour chaque critère. L'addition des 3 critères serait plafonnée en tout état de cause à 130 % de la rémunération annuelle fixe (soit 344 500 euros), afin de se conformer aux meilleures pratiques de place.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par la Directrice générale déléguée qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence (en sa qualité de mandataire social et/ou de salariée). S'y ajoutent des conditions de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des 3 années à partir des critères et grilles d'évaluation suivants :

1. La performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant l'indice	Coefficient multiplicateur
[0 à 20 %]	150 %
]20 à 40 %]	125 %
]40 à 50 %]	100 %
]50 à 60 %]	75 %
]60 à 80 %]	50 %
]80 à 100 %]	0 %

Le classement de Mercialys sera obtenu en divisant le rang de Mercialys au sein de l'indice par le nombre de sociétés composant l'indice à la date du 1er janvier 2020.

2. Un critère extra-financier, à savoir la notation CDP (*Carbone Disclosure Project*) de la Société, pour 20 % de la dotation initiale.

À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

CDP (1 notation par an)	Coefficient multiplicateur
Notation 1 fois > B à référentiel constant	0 %
Notation 2 fois > B à référentiel constant	100 %
Notation 3 fois > B à référentiel constant	150 %

3. La croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur sera calculé de manière linéaire entre les bornes définies :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
0,00 %	0 %
1,00 %	100 %
2,00 % ou plus	150 %

Les actions attribuées gratuitement en 2020 ne deviendraient la propriété de la bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de 3 ans qui s'achèverait en 2023.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, la Directrice générale déléguée devrait obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devraient être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 25.3.3 du Code AFEP-MEDEF, la Directrice générale déléguée prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Par ailleurs, il est rappelé que Madame Élizabeth Blaise bénéficie de plans d'actions gratuites qui lui ont été attribuées en tant que salariée de Mercialys, avant sa nomination en qualité de Directrice générale déléguée.

Autres éléments de rémunération

La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est assimilée au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Elle bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Elle ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée à la Directrice générale déléguée à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

La Directrice générale déléguée est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, la Directrice générale déléguée serait tenue à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé à la Directrice générale déléguée une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle en qualité de mandataire social dont le versement serait échelonné pendant sa durée.

B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2020, de Madame Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

1. Tableau synthétique des rémunérations dues par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent

Les rémunérations et avantages de toute nature dus à Madame Élizabeth Blaise, au titre de l'exercice 2020, par Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle s'établissent comme suit. Il est rappelé que la société Mercialys n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

TABLEAU 1 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2020	Exercice 2019
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2 ci-après)	386 725	375 728
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement (acquisition sous réserve de présence et performances) (1)	189 789	59 688
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	**576 514**	**435 416**

(1) Valorisation potentielle des actions attribuées, non encore acquises, dans le cadre du plan 30 et 33 et soumises à une condition de présence en qualité de mandataire social et/ou de salariée ainsi qu'à des conditions de performance sur 3 ans (cf. § 4 ci-après).

2. Rémunérations versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature versés à Madame Élizabeth Blaise, au titre de ses fonctions de Directrice générale déléguée, par la Société, au cours et au titre de l'exercice 2020, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2020		Exercice 2019	
(en euros)	Montants attribués (6)	Montants versés (7)	Montants attribués (6)	Montants versés (7)
Rémunération fixe (1) (2)	132 500	132 500	115 000	100 434
Rémunération variable annuelle (1) (3)	53 000	72 864	72 864	-
Rémunération variable pluriannuelle (4)	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature (5)	12 581	12 581	-	-
TOTAL	**198 081**	**217 945**	**187 864**	**100 434**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.

(2) Les montants indiqués pour 2019 comprennent également les indemnités de congés.

(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2020, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020, au § 4.2.2.6, A, p. 297 et suivantes, et des précisions sont apportées au tableau § 3 ci-après, étant précisé que ce montant ne sera versé que sous réserve de l'approbation de la 7e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021.

(4) Madame Élizabeth Blaise ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire, mais est bénéficiaire de plans d'attribution gratuite d'actions, qui n'ont donné lieu à aucune acquisition définitive en 2019 et 2020 au titre de son mandat social.

(5) Garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance et mutuelle.

(6) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(7) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

Par ailleurs, Madame Élizabeth Blaise exerce toujours la fonction de Directrice administrative et financière au sein de la société Mercialys. À ce titre, les montants des rémunérations et avantages de toute nature versés au titre de l'exercice 2020 sont les suivants :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2020		Exercice 2019	
(en euros)	**Montants attribués [7]**	**Montants versés [8]**	**Montants attribués [7]**	**Montants versés [8]**
Rémunération fixe [1] [2]	132 500	132 500	115 000	126 279
Rémunération variable annuelle [1] [3]	53 000	72 864	72 864	117 325
Rémunération variable pluriannuelle [4]	-	671	-	-
Rémunération exceptionnelle [1] [5]	-	-	-	48 500
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature [6]	3 144	3 144	-	-
TOTAL	**188 644**	**209 179**	**187 864**	**292 104**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.

(2) Les montants indiqués pour 2019 comprennent également les indemnités de congés.

(3) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au § 4.2.2.6, A, p. 297 et suivantes, et des précisions sont apportées au tableau du § 3 ci-après.

(4) Madame Élizabeth Blaise ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire, mais est bénéficiaire de plans d'attribution gratuite d'actions, qui n'ont donné lieu à aucune acquisition définitive en 2019 et 2020 au titre de son mandat social. Le montant de 671 € versé en 2020 correspond au bénéfice, en tant que collaboratrice de la Société, du plan de distribution gratuite d'actions démocratique N° 29, attribué le 26/04/2018, et dont les 87 actions qu'il comprenait sont devenues définitivement acquises à Madame Élizabeth Blaise le 26/04/2020.

(5) Dans le cadre de sa participation, en qualité de Directrice administrative et financière, au processus de cession par Casino, Guichard-Perrachon de tout ou partie de sa participation dans le capital de Mercialys, processus qui a constitué une circonstance particulière importante pour la Société et nécessité une grande implication de la Directrice administrative et financière durant l'exercice 2018, Madame Élizabeth Blaise a perçu une rémunération exceptionnelle. Cette rémunération d'un montant de 48 500 euros perçue dans le cadre de son contrat de travail a été versée en 2019.

(6) Régime de prévoyance et mutuelle en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(7) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(8) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

3. Rémunération variable annuelle

La rémunération variable au titre de l'exercice 2020 de Madame Élizabeth Blaise a été déterminée par le Conseil d'administration du 15 février 2021, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, selon l'application des critères figurant dans le tableau suivant :

			% de la Rémunération fixe				Montant *(en euros)*
		Appréciation	Minimum	Cible	Maximum	Réalisé	
Objectifs quantifiables (85 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	FFO fortement impacté par les conséquences de la crise sanitaire non prise en compte dans l'élaboration des objectifs *ex-ante*	0,0 %	0,5 %	16,0 %	0,0 %	0
	Croissance organique incluant l'indexation (15 % du variable total)	Croissance organique fortement impactée par les conséquences de la crise sanitaire non prise en compte dans l'élaboration des objectifs *ex-ante*	0,0 %	2,25 %	12,0 %	0,0 %	0
	Marge d'EBITDA (15 % du variable total)	Marge EBITDA fortement impactée par les conséquences de la crise sanitaire non prise en compte dans l'élaboration des objectifs *ex-ante*	0,0 %	84,0 %	12,0 %	74,8 %	0
	Réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la stratégie climat de Mercialys (scopes 1 et 2) (5 % du variable total)	Alors même que l'ensemble des sites est resté ouvert pendant les 2 confinements, les mesures opérationnelles mises en place ont permis une réduction des émissions en $KgCO_2eq$ / m^2 de 6,5 % *vs.* 2019	0,0 %	- 4,0 %	4,0 %	- 6,5 %	10 600
	Classements EPRA et Grands Prix de la Transparence (à méthodologie constante) (10 % du variable total)	Obtention du classement Gold EPRA et Premier au classement Labrador pour la 3e année consécutive	0,0 %	EPRA Gold + Top 15	8,0 %	8,0 % EPRA Gold et 1re place Toutes Catégories	21 200
	Cession d'actifs sur l'exercice *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	Cession pour 30,9 M€ à Picture AM et d'un montant net de 120 M€ à Amundi Immobilier	0,0 %	70 M€	8,0 %	8,0 % 151 M€	21 200
	Gestion de l'échéancier obligataire *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	Réussite d'une émission obligataire en juin 2020 suivie d'une offre de rachat s'élevant à 181 M€	0,0 %	100 M€	8,0 %	8,0 % 181 M€	21 200
Objectifs qualitatifs (15 % du variable total)	Réintégration progressive des fonctions support et de l'organisation humaine afférente (15 % du variable total)	Mobilisation particulière sur les sujets d'internalisation des fonctions de *fund management*, de contrôle de gestion immobilier, de paie et préparation de l'internalisation de la comptabilité et des assurances	0,0 %	6,0 %	12,0 %	12,0 %	31 800
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0,0 %**	**40,0 %**	**80,0 %**	**40,0 %**	**106 000**

Madame Élizabeth Blaise a assuré un pilotage rigoureux et optimisé des indicateurs financiers et équilibres bilantiels, assurant à l'entreprise, à sa gouvernance et à ses parties prenantes la plus grande visibilité possible, participant ainsi à des prises de décisions rapides et adaptées dans un contexte mouvant. Elle a maintenu, dans un environnement très dégradé pour les foncières de centres commerciaux, un dialogue efficace et productif avec les contreparties financières : agence de notation, obligataires et bancaires, contribuant à consolider la liquidité du bilan et la notation, facteurs essentiels de solidité dans une industrie ayant recours à un niveau de levier significatif. Les échanges avec les investisseurs et analystes sont restés à des niveaux de qualité très élevés, contribuant à une relation de confiance, y compris dans un cycle dégradé.

Au-delà d'une gestion conjoncturelle de crise, la Directrice générale déléguée a traité des sujets de fonds participant à la maîtrise du profil de risque de la Société mais également à son empreinte à long terme : cartographie des risques, renouveau de la politique RSE et conformité. Ces sujets ont irrigué positivement l'ensemble des services.

Enfin, Madame Élizabeth Blaise a été particulièrement mobilisée sur les différentes missions d'internalisation. D'une part les activités internalisées au cours de 2020 : *fund management* et contrôle de gestion immobilière, dont la

gestion a des impacts forts à la fois en termes de continuité d'exploitation, mais également vis-à-vis des partenaires industriels de Mercialys tels qu'Amundi et BNPP REIM. La Directrice générale déléguée a d'autre part été également pleinement mobilisée sur la préparation de l'internalisation de fonctions lourdes : RH et paie (internalisation en janvier 2021), préparation de l'internalisation de la comptabilité, du *corporate finance*, de la fiscalité (internalisation projetée au T1 2022) et des assurances (internalisation fin 2021, mais des souscriptions de couvertures d'assurance ont d'ores et déjà eu lieu en 2020).

Cette rémunération variable ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 7e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 22 avril 2021 (cf. chapitre 8, p. 394).

4. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites attribuées par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle

Madame Élizabeth Blaise a bénéficié, en 2020, en sa qualité de Directrice générale déléguée d'un plan d'attribution gratuite d'actions par la Société, tel que décrit ci-après (Plan 33).

Il est également précisé que Madame Élizabeth Blaise a bénéficié de plans d'attribution gratuite d'actions, attributions intervenues dans le cadre de ses fonctions salariées et avant sa nomination en qualité de Directrice générale déléguée (cf. chapitre 7, § 7.2.5.3, p. 382 et suivantes).

TABLEAU 6 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Actions gratuites attribuées à Madame Élizabeth Blaise				
N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Plan 30, du 25/04/2019	9 085 (2)	59 688 €	25/04/2022	25/04/2024 (1)	OUI (3)
Plan 33, du 23/04/2020	39 665 (4)	130 101 €	23/04/2023	23/04/2025 (1)	OUI (5)
TOTAL	**48 750**	**189 789 €**			

(1) Le Conseil d'administration a fixé à 50 % du nombre d'actions attribuées définitivement, le nombre des actions attribuées gratuitement que le bénéficiaire est tenu de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat social au sein de la société Mercialys.

(2) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Élizabeth Blaise, s'élèvera à 13 627 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 89 529 euros.

(3) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social et/ou de salariée) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 1) la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2019, mesurée entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 40 % de la dotation initiale, 2) la croissance organique des revenus locatifs y compris Commerce Éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 20 % de la dotation initiale et 3) la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour les 40 % restants de la dotation initiale.

(4) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Élizabeth Blaise, s'élèvera à 51 564 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 169 129 euros.

(5) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance :

1) la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale ;

2) la notation CDP (Carbone Disclosure Project) de la Société, mesurée une fois par an sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 20 % de la dotation initiale ; et

3) la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

À noter qu'aucune action n'est devenue disponible au cours de l'exercice 2020 au titre de son mandat social.

Ci-dessous le rappel historique des plans d'attribution gratuite d'actions dont a bénéficié Madame Élizabeth Blaise en tant que mandataire social :

TABLEAU 10 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Plan 30	Plan 33
Date de l'Assemblée générale	25/04/2019	23/04/2020
Date du Conseil d'administration	25/04/2019	23/04/2020
Nombre total d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (sous condition de présence et performances) (1)	30 414 (1)	107 020 (2)
Dont nombre d'actions attribuées à Madame Élizabeth Blaise	9 085 (1)	39 665 (2)
Date d'acquisition des actions	25/04/2022	23/04/2023
Date de fin de période de conservation	25/04/2024	23/04/2025
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2020 aux mandataires sociaux	na (3)	na (3)
Dont nombre d'actions attribuées définitivement à Madame Élizabeth Blaise	na (3)	na (3)
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2020	na (3)	na (3)
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2020	30 414	107 020

(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Élizabeth Blaise, s'élèvera à 13 627 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 89 529 euros.

(2) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Élizabeth Blaise, s'élèvera à 51 564 actions correspondant à une valorisation d'un montant de 169 129 euros.

(3) Plan triennal non échu, ne permettant pas de calculer les attributions définitives au 31 décembre 2020.

Par ailleurs, il est rappelé que Madame Élizabeth Blaise bénéficie de plans d'actions gratuites qui lui ont été attribuées en tant que salariée de Mercialys, avant sa nomination en qualité de Directrice générale déléguée.

5. Contrat de travail, retraites spécifiques, indemnités de départ et clause de non-concurrence

TABLEAU 11 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
Oui (1)	Non	Oui	Non (2)	Oui	Non	Oui (3)	Non
○			○		○	○	

(1) Madame Élizabeth Blaise dispose d'un contrat de travail au sein de Mercialys SA en qualité de Directrice administrative et financière.

(2) Madame Élizabeth Blaise ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est assimilée au régime obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance et mutuelle en vigueur en au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(3) Madame Élizabeth Blaise est susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette indemnité ferait l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée.

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en p. 286, l'ensemble des tableaux de la Position-Recommandation AMF DOC-2021-02 ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables pour l'exercice 2020 s'agissant de la rémunération de Madame Élizabeth Blaise (tableaux 3, 4, 5, 7, 8, 9).

En application des dispositions de l'article L. 225-100, III, et L. 22-10-34 du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021 est appelée à approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur à la Directrice générale déléguée en raison de son mandat au titre de l'exercice 2020. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant au chapitre 8, annexe 3, p. 425 et suivantes.

4.2.2.7 Politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2021

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2021

(10e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021)

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2021 à la Directrice générale déléguée au titre de son mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 15 février 2021, a arrêté, sur la base des recommandations du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, les principes de détermination et la structure de la rémunération de la Directrice générale déléguée pour 2021.

A. Principes

Le Conseil d'administration se réfère aux principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, *benchmark*, cohérence, intelligibilité des règles et la mesure. Les grands principes encadrant sa démarche sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 277 et suivantes.

Pour rappel, le Conseil d'administration veille toujours à ce que la rémunération des dirigeants soit compétitive, adaptée à la stratégie et au contexte de l'entreprise et ait notamment pour objectif de promouvoir la performance et la compétitivité de celle-ci sur le moyen et long terme en intégrant un ou plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale. Pour cela, il s'assure que :

1 **la rémunération permette d'attirer, de retenir et de motiver des dirigeants performants ; celle-ci doit être compétitive et tenir compte du champ de responsabilité de chacun.**

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance procède chaque année à une étude de marché réalisée par une société indépendante et prenant en compte un panel d'acteurs comparables en termes de typologie et de taille d'actifs. Il s'assure ainsi de la cohérence du système de rémunération et du bon équilibre entre les parties fixe et variables ;

2 **la rémunération soit basée sur la stratégie et les performances de l'entreprise.**

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance s'assure de la bonne adéquation entre les intérêts de la société et de ses actionnaires et la fixation des objectifs de ses dirigeants. Ces objectifs sont soumis à des conditions de performance mesurables et quantifiables à plus de 80 % ;

3 **des critères liés à la responsabilité sociale et environnementale soient intégrés dans la rémunération.**

Conscient des enjeux majeurs en matière environnementale mais aussi sociale et sociétale, Mercialys fixe des objectifs ambitieux et mesurables à ses dirigeants sur le court et le long terme ;

4 **la rémunération soit cohérente et en lien avec celle des salariés.**

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance veille à la cohérence entre les rémunérations de l'ensemble de la Société. À ce titre, certains objectifs des mandataires sociaux sont intégrés dans la part Groupe de la rémunération variable des collaborateurs. De plus, afin de renforcer l'alignement des intérêts, les mandataires sociaux ont pour objectif de développer la satisfaction et l'engagement des collaborateurs, la diversité des profils ainsi que le développement effectif des formations.

Ces principes s'appliquent à l'ensemble des éléments de la rémunération, en ce compris les rémunérations de long terme.

Il est à noter que la notion de rémunération pour circonstances exceptionnelles ne fait pas partie de la politique de rémunération des dirigeants.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, enfin, le Conseil d'administration délibère hors de la présence de l'intéressée.

B. Éléments de rémunération de la Directrice générale déléguée

Rémunération fixe

La rémunération de Madame Élizabeth Blaise en qualité de Directrice générale déléguée est fixée à 265 000 euros depuis le 1er janvier 2020 et restera inchangée en 2021.

La Directrice générale déléguée conserve son contrat de travail en qualité de Directrice administrative et financière. À ce titre, sa rémunération fixe et variable annuelle continuera d'être répartie pour moitié au titre de son mandat social et pour moitié au titre de son contrat de travail.

Rémunération variable annuelle

La rémunération variable court terme récompense la performance au titre de l'année N-1 et vise à établir un lien entre les intérêts des dirigeants et la stratégie opérationnelle de Mercialys sur la période.

Cette rémunération est conditionnée par l'atteinte d'objectifs précis et ambitieux.

Suite aux études de *benchmark* réalisées par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, il a été décidé de porter la rémunération annuelle variable cible de Madame Élizabeth Blaise à 55 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés. En effet, au sein d'un panel de marché spécifique composé de 18 sociétés réalisé par un cabinet spécialisé en janvier 2021, le poste de la Directrice générale déléguée a été comparé soit au premier dirigeant d'entreprises inférieures en termes de taille, chiffre d'affaires et capitalisation boursière, soit au Directeur général délégué ou Directeur de ligne de *business* au sein d'entreprises proches ou supérieures en termes de taille, chiffre d'affaires et capitalisation boursière. Il a été constaté que le montant du variable cible en 2020 (40 % de la rémunération fixe en cas d'atteinte des objectifs à 100 %, soit 106 000 €) est de 45 % inférieur au montant du variable cible du panel en moyenne et de 37 % inférieur au montant du variable cible du panel en médiane. L'évolution proposée conduirait à réduire l'écart inférieur constaté de 12 % entre la rémunération cible fixe et variable (hors LTI) de Madame Élizabeth Blaise et la rémunération cible fixe et variable moyenne de marché analysé.

La liste des sociétés ayant servi à réaliser ce *benchmark* est la suivante :

- Altarea Cogedim
- Bouygues
- Carmila
- Compagnie des alpes
- Covivio
- FFP (ex-Société foncière financière et de participation)
- Gecina
- Icade
- Klépierre
- La Française
- Les Nouveaux Constructeurs (Bassac)
- Nexity
- Pichet
- Prologis
- Quartus
- Société de la Tour Eiffel
- Société Foncière Lyonnaise
- Unibail

Le taux de réalisation maximum de chaque objectif pourrait atteindre 200 %. En cas de surperformance, la rémunération variable annuelle serait plafonnée à 110 % de la rémunération annuelle fixe.

En cas de départ du Groupe, la part variable de la Directrice générale déléguée sera calculée *prorata temporis* de sa présence es-qualités.

La rémunération variable serait structurée autour de 2 types d'objectifs : des objectifs quantifiables pondérés à 80 % et deux objectifs qualitatifs pour 20 %. Mercialys continuerait ainsi à inscrire sa politique de rémunération dans les meilleurs standards de marché, avec une proportion très largement majoritaire de critères quantifiables.

La rémunération variable annuelle proposée est bâtie de sorte à refléter les enjeux majeurs de la Société en 2021, tout en tenant compte du contexte spécifique lié à la crise sanitaire et économique survenue en 2020. Elle couvrirait ainsi à la fois des aspects de performance financière, de performance opérationnelle, de performance extra-financière et d'équilibres bilantiels. Dans une volonté d'équilibre, deux critères ont été retenus pour chacune des typologies.

1. Critères de type financier :
   - croissance du FFO, permettant de mesurer l'évolution du résultat récurrent de Mercialys ;
   - marge d'EBITDA, permettant d'évaluer l'efficience de sa gestion opérationnelle.
2. Critères de type opérationnel :
   - maintien de l'entreprise dans les meilleures pratiques de communication financière évaluées par les instances de place que sont l'EPRA et les Grands Prix de la Transparence, participant à la capacité de Mercialys de valoriser ses KPIs et à la création de la valeur pour ses actionnaires ;
   - internalisation des fonctions résiliées par Mercialys au titre de la Convention de prestation de services à l'horizon fin 2021 : juridique corporate et assurances, fonctions déterminantes à la fois vis-à-vis de la gouvernance de la société cotée et de la continuité d'exploitation.
3. Critères de type bilantiel :
   - refinancement partiel de la dette obligataire pour allongement de la duration afin de continuer de renforcer la protection de la liquidité et des équilibres bilantiels de la Société dans un contexte macro-économique et sanitaire incertain ;
   - cessions d'actifs sur l'exercice afin de renforcer la protection de la liquidité et des équilibres bilantiels de la Société.
4. Critères de type extra-financier :
   - déploiement du nouveau plan de développement durable afin de continuer d'inscrire Mercialys dans les meilleures pratiques du marché en matière de RSE ;
   - gestion des ressources humaines et des talents afin de s'assurer de l'adaptation constantes des compétences des collaborateurs face à un marché évolutif.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établiraient comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	**Cible**	**Maximum**
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	0,00 %	11,00 %	22,00 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable (15 % du variable total)	0,00 %	8,25 %	16,50 %
	Classements EPRA et Grands Prix de la Transparence (10 % du variable total)	0,00 %	5,50 %	11,00 %
	Mise en place des plans d'actions pour le déploiement de la nouvelle stratégie RSE à horizon 2030 *(en % du nombre d'objectifs prédéfinis)* (10 % du variable total)	0,00 %	5,50 %	11,00 %
	Gestion de l'échéancier obligataire *(en millions d'euros)* (15 % du variable total)	0,00 %	8,25 %	16,50 %
	Cession d'actifs sur l'exercice *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	0,00 %	5,50 %	11,00 %
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Internalisation des fonctions résiliées par Mercialys dans le cadre de la Convention de prestation de services, à horizon fin 2021 (10 % du variable total)	0,00 %	5,50 %	11,00 %
	Gestion des ressources humaines et des talents : promouvoir la diversité dans les effectifs, développer le programme interne de formation, développer et diversifier les compétences, faire évoluer positivement la satisfaction et l'engagement des collaborateurs (10 % du variable total)	0,00 %	5,50 %	11,00 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0,00 %**	**55,00 %**	**110,00 %**

Pour chaque critère quantifiable, un seuil minimum de réalisation serait préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire ou graduée entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra ajuster les objectifs et tenir compte de l'impact de la crise résultant de l'état d'urgence sanitaire en lien avec la pandémie de la Covid-19 lors de l'appréciation de l'atteinte des objectifs de performance pour maintenir, dans l'intérêt social de la Société, une adéquation de la mise en œuvre de la politique de rémunération avec la performance.

Le Conseil d'administration pourra, dans la même logique, ajuster les seuils de déclenchement, objectifs et cibles en cas d'évolution des normes et méthodes comptables.

En outre, en cas de modification significative de la stratégie ou du périmètre du Groupe (notamment à la suite d'une fusion ou d'une cession, d'un changement de contrôle, de l'acquisition ou de la création d'une nouvelle activité significative ou de la suppression d'une activité significative),

le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, aura la possibilité d'exercer son pouvoir discrétionnaire d'ajuster tant à la hausse qu'à la baisse, l'un ou plusieurs des paramètres attachés aux critères de performance (poids, seuils de déclenchement, objectifs, cibles etc.) de la rémunération variable annuelle de la Directrice générale déléguée, de façon à s'assurer que les résultats de l'application desdits critères reflètent tant la performance de celui-ci que celle du Groupe.

En tout état de cause, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2021, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, serait conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société à tenir en 2022.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement la Directrice générale déléguée à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 22-10-60 du Code de commerce (tel que rappelé p. 294 pour le Directeur général), le principe d'une attribution gratuite d'actions.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 100 % de la rémunération annuelle fixe (soit 265 000 euros) en cas de réalisation des objectifs fixés, et jusqu'à 150 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance pour chaque critère. L'addition des 3 critères resterait plafonnée en tout état de cause à 130 % de la rémunération annuelle fixe (soit 344 500 euros), afin de se conformer aux meilleures pratiques de place.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par la Directrice générale déléguée qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence (en sa qualité de mandataire social et/ou de salariée), étant précisé qu'en cas de non-renouvellement de son mandat social (hors cas de démission ou révocation), le Conseil d'administration pourra décider de maintenir le bénéfice du plan.

En cas de départ contraint de la Directrice générale déléguée (sauf en cas de démission ou de révocation pour faute grave ou lourde) consécutif à un changement de contrôle ou en cas de changement de stratégie, le droit aux actions gratuites qui lui auraient été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *prorata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialys durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance dudit plan. Le calcul des conditions de performance étant alors réalisé, sur la base des critères de performance du plan, évalués à la fin de l'année au cours de laquelle la Directrice générale déléguée aura cessé d'exercer ses fonctions de mandataire social (et sans prise en compte de l'impact de la ou des années postérieures à celle de la cessation de ses fonctions). Dans un tel cas, la Directrice générale déléguée serait également libérée de toute obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition susvisée.

Pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialys vis-à-vis de ses pairs de secteur de marché et de façon à aligner les dirigeants avec leurs actionnaires, il est proposé le maintien du critère de mesure de la performance boursière en termes relatifs, en adaptant toutefois le panel de sociétés vers un ensemble plus comparable et pertinent que l'EPRA Nareit/Eurozone retenu jusqu'ici. Ce nouveau panel est constitué de sociétés plus analogues à Mercialys sur des critères tant d'activité, que géographiques ou de taille. Il s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique	Capitalisation boursière *(M€)* au 10 mars 2021
Atrium European Real Estate	JE00B3DCF752	Autriche	Centres commerciaux diversifiés	Pologne, Slovaquie, République tchèque, Russie	1 087
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne	2 005
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord	1 385
Deutsche Euroshop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie	1 142
Eurcommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique	946
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande	1 306
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie	394
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale	6 044
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni	310
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis	9 549
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne	442
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique	592

Par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, il est proposé de retenir un critère de croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023 afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires à retrouver une trajectoire de croissance de la société et donc du titre boursier.

Enfin, concernant la politique RSE, un objectif est fixé d'atteindre un taux de certification selon la nomenclature *BREEAM* de 85 % du patrimoine de Mercialys afin de s'assurer de la pérennité du patrimoine de l'entreprise par une gestion aux meilleurs standards du marché. Ce taux comprend à la fois le renouvellement régulier des certifications déjà obtenues, dans le cadre d'exigences se renforçant, ainsi que la certification d'actifs additionnels.

L'intégralité des actions seront soumises aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de 3 ans sur 3 critères équipondérés.

1. Performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance du panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale.

Le classement de Mercialys sera déterminé en comparant la performance de la Société à celle des sociétés constitutives du panel, selon les modalités suivantes :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant le panel	Coefficient multiplicateur
1re place	150 %
2e place	140 %
3e place	130 %
4e place	120 %
5e place	110 %
6e place	100 %
7e à 13e place	0 %

Aucune rémunération ne sera versée en cas de classement inférieur à la moyenne, étant entendu que le tableau ci-dessus est basé sur les 12 sociétés composant le panel au 1er janvier 2021, auxquelles s'ajoute Mercialys.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 12 sociétés au 31 décembre 2023, du fait notamment des rachats, fusions, faillites, ou radiations de la cote qui pourraient intervenir pendant la période d'acquisition des titres, l'appréciation du classement de Mercialys serait rebasée en conséquence.

Notamment, au cas où le panel de sociétés comparables, en y ajoutant Mercialys, resterait constitué d'un nombre impair de sociétés, la performance de 100 % correspondrait au classement immédiatement supérieur à la moyenne arithmétique. Ainsi, si par exemple 10 sociétés du panel

seulement, soit 11 sociétés au total en ajoutant Mercialys, devaient toujours être listées le 31 décembre 2023, le coefficient de 100 % correspondrait à la 5e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (coefficient de 100 %) et la 1re place (coefficient de 150 %).

2. Croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale.

À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
0,00 %	0 %
1,00 %	100 %
2,00 %	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

3. Taux de certification du patrimoine en pourcentage de sa valeur, pour 33,33 % de la dotation initiale.

À la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur sera calculé de manière linéaire entre les bornes définies :

Taux de certification *Breeam-In-Use* à 3 ans (en % de la valeur du patrimoine)	Coefficient multiplicateur
75 %	0 %
85 %	100 %
95 %	150 %

En cas de survenance d'un événement exceptionnel tel que l'impact de l'épidémie de la Covid-19, un changement de contrôle ou un changement significatif de stratégie, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance pourra user de son pouvoir discrétionnaire notamment pour réduire, supprimer ou reporter sur le critère du TSR, l'application des critères extra-financiers (33,3 % maximum des critères de rémunération long terme).

Les actions attribuées gratuitement en 2021 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de 3 ans qui s'achèverait en 2024.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, le Conseil d'administration doit soit décider que les actions définitivement attribuées aux mandataires sociaux ne peuvent être cédées avant la cessation de leurs fonctions, soit fixer la quantité de ces actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions. Cette information est publiée dans le Rapport de gestion.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, la Directrice générale déléguée devrait obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devraient être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 25.3.3 du Code AFEP-MEDEF, la Directrice générale déléguée prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Autres éléments de rémunération

Le Conseil d'administration, lors de ses séances du 13 février 2019 et du 5 mars 2019, a prévu de souscrire, en faveur de Madame Élizabeth Blaise, une assurance chômage dirigeants contractuelle (Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'Entreprise ou « GSC ») qui couvre le montant de sa rémunération nette telle que perçue au titre (i) de son mandat de Directrice générale déléguée et (ii) de son contrat de travail (l'« Indemnité GSC »).

Pour rappel, la souscription de la GSC a été effectuée en février 2020. La GSC comporte toutefois un délai de carence de 12 mois (report de la période couverte par l'assurance). Par conséquent, le 12 février 2020, le Conseil d'administration de la Société a autorisé la prise en charge de la cotisation et des frais liés à la souscription de la GSC, formule 55, pour une durée initiale de 12 mois à compter du 28 février 2020. Afin de couvrir les conséquences pouvant résulter de la carence susmentionnée, le Conseil d'administration a décidé de s'engager auprès de Madame Élizabeth Blaise à lui verser, en cas de perte involontaire d'activité professionnelle entre les mois de février 2020 et le 28 février 2021, un montant égal à l'indemnité GSC.

Par ailleurs, la GSC n'accepte de prendre en charge une indemnisation de 24 mois qu'après deux ans de cotisations [(1)]. Dès lors, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration de la Société a décidé, le 15 février 2021, la prise en charge de la cotisation et des frais liés à la souscription de la GSC, formule 55, pour une durée de 24 mois d'indemnisation, et, en cas de révocation de son mandat entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2021 inclus, de verser à Madame Élizabeth Blaise une indemnité de départ pour un montant équivalent à celui qui lui aurait été versé au titre de la GSC pour la période maximale de 12 mois à l'issue de la période d'indemnisation de 12 mois prise en charge par la GSC et dans les mêmes conditions. Le fait générateur déclenchant la mise en œuvre de cet engagement sera l'arrivée à échéance de la GSC de Madame Élizabeth Blaise.

Aucun délai de franchise ne sera appliqué à la cessation du mandat pour le versement de l'indemnisation.

Cette indemnité de départ fera l'objet d'un versement mensuel tant que Madame Élizabeth Blaise sera en état de perte involontaire d'activité professionnelle. Toute reprise d'activité entrainera la cessation du versement de cette indemnité. Le versement de l'indemnité cessera en tout état de cause au terme des 12 mois d'indemnisation. Il est précisé que cette indemnité ne sera pas due en cas de démission de Madame Élizabeth Blaise de son mandat, ni en cas de transformation de son mandat en contrat de travail unique.

Aucune autre indemnité n'est susceptible d'être versée à la Directrice générale déléguée en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est assimilée au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Elle ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature.

(1) La modification contractuelle ne pouvant intervenir qu'à l'issue d'une première période de cotisation de 1 an, et une période de 1 an de carence sur ce nouveau niveau de garantie est alors appliquée par la GSC.

La Directrice générale déléguée est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En cas de cessation de ses fonctions, elle serait tenue à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé à la Directrice générale déléguée une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle.

Il est précisé que, conformément aux termes des articles 24.6 et 25.5.1 du Code AFEP-MEDEF, le montant cumulé de l'indemnité de départ (incluant l'indemnité liée à la rupture du contrat de travail) et de la rémunération de la clause de non-concurrence potentiellement versée par la Société n'excèderait pas 24 mois.

Annexe : table de concordance AFEP-MEDEF

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
1	**Les missions du Conseil d'administration**		
1.1	Exercice des missions dévolues par la loi et agissement en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise	Oui	Art. 5 du RIC, p. 449
1.2	Détermination des orientations stratégiques	Oui	Art. 12.2 du RIC, p. 454
1.3	Respect des principales missions dévolues par la loi	Oui	Art. 5 et 11.2.1 du RIC, p. 449 et 453
1.4	Information du Conseil d'administration	Oui	Art. 6 du RIC, p. 449 et 450
1.5	Examen des opportunités et des risques en lien avec la stratégie et information des administrateurs	Oui	Art. 6 du RIC, p. 449 et 450
1.6	Surveillance du dispositif anti-corruption et trafic d'influence	Oui	Art. 5 du RIC, p. 449
1.7	Politique de non-discrimination et de diversité au sein des instances dirigeantes	Oui	§ 4.1.1.2, B, p. 238 et suivantes § 4.1.2, B, p. 259 et suivantes
1.8	Rapport sur le gouvernement d'entreprise rendant compte de l'activité du Conseil	Oui	§ 4.1.3.2, p. 263 et suivantes
1.9	Précisions requises intégrées aux Règlement intérieur	Oui	Art. 5 et 6 du RIC, p. 449 et suivantes § 4.1.2, A, p.259
2	**Le Conseil d'administration : instance collégiale**		
2.1	Instance collégiale mandatée par l'ensemble des actionnaires	Oui	§ 4.1.1, p.236
2.2	Adaptation de la composition et de l'organisation du Conseil – Publication d'un Règlement intérieur	Oui	Dernière mise à jour : 15 février 2021 § 9.1.5, p. 447 et suivantes
2.3	Limitation de la représentation d'intérêts spécifiques	Oui	§4.1.1.2, B, p.238 et suivantes
2.4	Prévention des conflits d'intérêts en cas de société contrôlée par un actionnaire majoritaire	Sans objet	Pas d'actionnaire majoritaire
3	**La diversité des modes d'organisation de la gouvernance**		
3.1	Choix entre une structure moniste ou duale	Oui	Structure moniste
3.2	Modes d'organisation de la gouvernance	Oui	§ 4.1.2, p. 259 Séparation des fonctions Désignation d'un administrateur référent sans objet
3.3	Moyens et prérogatives de l'administrateur référent	Sans objet	Pas d'administrateur référent
3.4	Information sur l'organisation des pouvoirs de direction et de contrôle	Oui	§ 4.1.2, p. 259
4	**Le Conseil et la communication avec les actionnaires et les marchés**		
4.1	Politique rigoureuse de communication financière	Oui	§ 7.1.4, p. 370 et suivantes
4.2	Équité de communication de l'information	Oui	§ 7.1.4, p. 370 et suivantes
4.3	Pertinence, équilibre et pédagogie de l'information	Oui	§ 7.1.4, p. 370 et suivantes Chap. 2, p. 82 et suivantes
4.4	Relations actionnariales sur les thématiques de gouvernance confiées au Président du Conseil d'administration ou à l'administrateur référent	Oui	Art. 7 RIC, p. 450
4.5	Procédures fiables d'identification, de contrôle et d'évaluation des engagements et des risques	Oui	Chap. 5, p. 316 et suivantes
4.6	Information pertinente dans ce domaine aux actionnaires et investisseurs	Oui	Engagements hors-bilan : notes 23, p. 190 et suivantes Notation financière : § 1.2.5.5, B, p. 59 et suivantes
5	**Le Conseil d'administration et l'Assemblée générale des actionnaires**		
5.1	Conseil d'administration mandaté par les actionnaires auxquels il répond de l'exercice de ses missions	Oui	§ 4.1.1.2, p. 237 et suivantes
5.2	Respect de la tenue et de la compétence de l'Assemblée générale des actionnaires	Oui	Chap. 8, p. 384 et suivantes
5.3	Encadrement des conflits d'intérêts en cas d'opération d'envergure	Oui	§ 4.1.4.2, p. 266
5.4	Consultation des actionnaires sur les opérations d'envergure	Sans objet	Pas d'opération d'envergure en cours

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
6	**La composition du Conseil d'administration : principes directeurs**		
6.1	Équilibre de la composition du Conseil – Compétence et éthique des membres	Oui	§ 4.1.1, p. 236 et suivantes
6.2	Composition du Conseil d'administration – Politique de diversité	Oui	§ 4.1.1.2, p. 237 et suivantes
7	**Politique de mixité Femmes/Hommes au sein des instances dirigeantes**		
7.1	Objectifs de mixité des instances dirigeantes	Oui	§ 4.1.1.2, p. 237 et suivantes § 4.1.2, p. 259 et suivantes
7.2	Description de la politique de mixité des instances dirigeantes	Oui	§ 4.1.2, p. 259 et suivantes
8	**La représentation des actionnaires salariés et des salariés**		
8.1	Application par le Conseil des dispositions du présent Code relativement aux thématiques liées aux administrateurs représentant les salariés	Sans objet	Pas d'administrateur représentant les salariés, Mercialys ne dépassant pas les seuils prévus dans la loi
8.2	Participation au vote des administrateurs représentant les salariés	Sans objet	Pas d'administrateur représentant les salariés, Mercialys ne dépassant pas les seuils prévus dans la loi
8.3	Équité des droits et obligations des administrateurs représentant les salariés	Sans objet	Pas d'administrateur représentant les salariés, Mercialys ne dépassant pas les seuils prévus dans la loi
9	**Les administrateurs indépendants**		
9.1	Intégrité, compétence, proactivité, présence et implication des administrateurs indépendants	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 237 et suivantes
9.2	Définition des administrateurs indépendants	Oui	§ 4.1.1.2, B, p. 240
9.3	Part des administrateurs indépendants	Oui	§ 4.1.1.2, B, p. 238 et suivantes
9.4	Revue de l'indépendance des administrateurs et communication aux actionnaires	Oui	§ 4.1.1.2, B, p. 240
9.5	Critères d'examen de l'indépendance des administrateurs	Oui	§ 4.1.1.2, B, p. 240 Le critère d'indépendance relatif au caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société a fait l'objet d'une analyse particulière par le Comité des nominations et des rémunérations suite à la nomination de Mme Élisabeth Cunin en qualité de Présidente de Kiabi, enseigne locataire de Mercialys
9.6	Absence de rémunération variable liée à la performance de la Société des dirigeants mandataires sociaux non exécutifs	Oui	§ 4.2.2.2, p. 283 et suivantes
9.7	Analyse de l'indépendance des administrateurs représentant des actionnaires détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote	Sans objet	Les représentants permanents du groupe Casino sont considérés non-indépendants
10	**L'évaluation du Conseil d'administration**		
10.1	Respect du principe d'évaluation par le Conseil de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires	Oui	§ 4.1.1.1, p. 236 et suivantes § 4.1.5, p. 269
10.2	Respect des 3 objectifs visés par l'évaluation	Oui	§ 4.1.5, p. 269 Un cabinet indépendant a été saisi en octobre 2020 aux fins de procéder à l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration. Les conclusions de son évaluation ont été présentées au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
10.3	Respect des modalités d'évaluation	Oui	§ 4.1.5, p. 269
11	**Les séances du Conseil et les réunions des comités**		
11.1	Publication du nombre de réunions et de l'assiduité des administrateurs	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 237
11.2	Périodicité et durée adéquate des réunions	Oui	§ 4.1.3.1, p. 261

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
11.3	Réunions hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Oui	Art. 17 du RIC, p. 455 Les administrateurs indépendants se réunissent au moins une fois par an hors la présence du Président du Conseil d'administration et de la Direction générale
11.4	Procès-verbaux clairs des réunions	Oui	Art. 3, p. 449
12	**L'accès à l'information des administrateurs**		
12.1	Droit de communication et obligations de confidentialité des administrateurs inclus dans le Règlement intérieur	Oui	Art. 6, 15 et 19 du RIC, p. 449, 454 et 455
12.2	Transmission diligente de l'information utile aux administrateurs, même entre les séances du Conseil	Oui	Art. 6 du RIC, p. 449 et 450
12.3	Obligation de l'administrateur de solliciter l'information dont il a besoin pour accomplir sa mission	Oui	Art. 15 du RIC, p. 454
12.4	Capacité des administrateurs de rencontrer les principaux dirigeants de la Société	Oui	Art. 6 du RIC, p. 450
13	**La formation des administrateurs**		
13.1	Bénéfice pour tout administrateur de formations sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers, son secteur et ses enjeux en matière de RSE	Oui	Art. 15 du RIC, p. 454
13.2	Information des membres du comité d'audit, à leur nomination, des particularités comptables, financières ou opérationnelles de l'entreprise	Oui	Art. 1.3 de la Charte du Comité d'audit, des risques et du développement durable, disponible sur : www.mercialys.fr
13.3	Formation spécifique aux administrateurs représentant les salariés	Sans objet	Pas d'administrateur représentant les salariés, Mercialys ne dépassant pas les seuils prévus dans la loi
14	**La durée des fonctions des administrateurs**		
14.1	Durée des mandats des administrateurs	Oui	Art. 1 du RIC, p. 447
14.2	Échelonnement des mandats des administrateurs	Oui	Art. 1 du RIC, p. 447
14.3	Informations sur les administrateurs	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 237
14.4	Motivation de la candidature d'un administrateur présentée pour nomination ou renouvellement	Oui	Brochure de convocation à l'Assemblée générale
15	**Les comités du Conseil : principes généraux**		
15.1	Existence et composition des comités	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 237 Aucune situation d'administrateurs croisés
15.2	Attribution des comités	Oui	§ 4.1.4, p. 265 et suivantes
15.3	Modalités de fonctionnement et règlement des comités	Oui	Charte de chaque comité spécialisé, disponibles sur : www.mercialys.fr
16	**Le Comité d'audit**		
16.1	Existence et composition	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 237
16.2	Attributions	Oui	§ 4.1.4.1, p. 265 et suivantes
16.3	Modalités de fonctionnement	Oui	§ 4.1.4.1, p. 265 et suivantes Charte du Comité d'audit, des risques et du développement durable, disponibles sur : www.mercialys.fr
17	**Le Comité en charge des nominations**		
17.1	Existence et composition	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 237 Mercialys dispose d'un Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
17.2	Attributions	Oui	§ 4.1.4.3, p. 267 et suivantes La présence d'une Directrice générale déléguée permet de pallier une éventuelle succession imprévue du Directeur général

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
17.3	Modalités de fonctionnement	Oui	§ 4.1.4.3, p. 267 et suivantes Le Président du Conseil d'administration est membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et est donc associé au processus de sélection et de nomination des administrateurs
18	**Le Comité en charge des rémunérations**		
18.1	Existence et composition	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 237 Mercialys dispose d'un Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
18.2	Attributions	Oui	§ 4.1.4.3, p. 267 et suivantes
18.3	Modalités de fonctionnement	Oui	§ 4.1.4.3, p. 267 et suivantes
19	**Le nombre de mandats des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs**		
19.1	Implication des administrateurs	Oui	Art. 18 du RIC, p. 455
19.2	Limitation du nombre de mandats du dirigeant mandataire social exécutif	Oui	Art. 18 du RIC, p. 455 § 4.1.1.2, C, p. 243 Le Directeur général n'exerce pas d'autre mandat dans une société cotée extérieure au groupe
19.3	Recommandations spécifiques quant aux mandats du dirigeant mandataire social non exécutif	Oui	§ 4.1.1.2, C, p. 242 Le Président n'exerce pas d'autre mandat dans une société cotée extérieure au Groupe
19.4	Limitation du nombre de mandats des administrateurs	Oui	Art. 18 du RIC, p. 455 § 4.1.1.2, C, p. 242 et suivantes Des informations communiquées par les administrateurs à la Société, aucun d'entre eux n'exercerait plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au Groupe, y compris étrangères
19.5	Information de la Société par les administrateurs des autres mandats exercés	Oui	Art. 18 du RIC, p. 455 § 4.1.1.2, C, p. 242 et suivantes Des informations communiquées par les administrateurs à la Société, aucun d'entre eux n'exercerait plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe, y compris étrangères
20	**La déontologie de l'administrateur**		
20	Obligations fondamentales à respecter par les administrateurs	Oui	Art. 14 et suivants du RIC, p. 454 et suivantes
21	**La rémunération des administrateurs**		
21.1	Rémunération basée sur l'assiduité	Oui	§ 4.2.1, p. 273 et suivantes
21.2	Rémunération complémentaire possible, notamment en cas de participation ou de présidence dans des comités spécialisés	Oui	§ 4.2.1, p. 273 et suivantes
21.3	Adaptation de la rémunération au niveau de responsabilités et au temps consacré	Oui	§ 4.2.1, p. 273 et suivantes
21.4	Publication des règles de rémunération et des montants individuels versés	Oui	§ 4.2.1, p. 273 et suivantes
22	**La cessation du contrat de travail en cas de mandat social**		
22.1	Fin du contrat de travail si un salarié devient dirigeant mandataire social	Oui	§ 4.2.2.6, B, 5, p. 303 La Directrice générale déléguée est rémunérée en tant que mandataire social. Cette dernière ayant conservé ses fonctions de Directrice administrative et financière, elle dispose également d'un contrat de travail rémunéré à ce titre

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
22.2	Périmètre de la recommandation	Oui	§ 4.2.2.2, B, 5, p. 286 § 4.2.2.4, B, 5, p. 292 Le Président du Conseil d'administration et le Directeur général ne disposent pas de contrat de travail
22.3	Exclusions	Sans objet	Seuls les dirigeants mandataires sociaux du groupe Mercialys sont dirigeants mandataires sociaux de filiales
23	**L'obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux**		
23	Définition d'une quantité minimum d'actions que les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions	Oui	Le Conseil d'administration n'a pas fixé de minimum d'actions pour les dirigeants mandataires sociaux exécutifs. En revanche, dans le cadre de la politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs, figure systématiquement depuis 2017 une rémunération variable long terme basée sur une attribution gratuite d'actions, sous conditions de performances d'attribution. 100 % des actions définitivement acquises devront être conservées pendant de 2 ans minimum, puis 50 % jusqu'à la cessation de leurs fonctions de mandataire social. § 4.2.2.4, B, 4, p. 291 et suivantes § 4.2.2.6, B, 4, p. 302 et suivantes
24	**La conclusion d'un accord de non-concurrence avec un dirigeant mandataire social**		
24.1	Définition de l'accord de non-concurrence	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 288 § 4.2.2.4, B, 5, p. 292 § 4.2.2.6, A, p. 298 § 4.2.2.6, B, 5, p. 303
24.2	Autorisation par le Conseil de l'accord de non-concurrence et publicité de ce dernier	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 288 § 4.2.2.4, B, 5, p. 292 § 4.2.2.6, A, p. 298 § 4.2.2.6, B, 5, p. 303
24.3	Option de renonciation par la Conseil à la mise en œuvre de cet accord lors du départ du dirigeant	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 288 § 4.2.2.6, A, p. 298
24.4	Versement de l'indemnité de non-concurrence exclu dès lors que le dirigeant fait valoir ses droits à la retraite et au-delà de 65 ans	Sans objet	Les dirigeants ont sensiblement moins de 65 ans
24.5	Interdiction des accords de non-concurrence conclus au moment du départ du dirigeant mandataire social et non préalablement prévus	Sans objet	Les accords de non-concurrence sont prévus dans les politiques de rémunération
24.6	Montant de l'indemnité de non-concurrence et modalités de paiement	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 288 § 4.2.2.6, A, p. 298
25	**La rémunération des dirigeants mandataires sociaux**		
25.1	Principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs et rôle du Conseil d'administration	Oui	§ 4.2.2, p. 277 et suivantes
25.2	Principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux non exécutifs	Oui	§ 4.2.2, p. 277 et suivantes

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
25.3	Éléments de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Oui	§ 4.2.2.4 et suivants p. 286 et suivantes La résolution 29 qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2021, fixe à 1,0 % du capital social le nombre total d'actions pouvant être attribué gratuitement sur 26 mois, dont 0,5 % au profit des mandataires sociaux exécutifs et 0,5 % au profit des salariés. Cette répartition égalitaire résulte du très faible nombre de collaborateurs constituant les effectifs totaux de Mercialys du fait de sa typologie d'activités (109 CDI à fin décembre 2020) et est de ce fait conforme au principe de non-concentration des attributions gratuites d'actions
25.4	Indemnité de prise de fonctions des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Sans objet	§ 4.1.1.2, C, p. 243 et 244 Pas de changements récents de dirigeants
25.5	Indemnités en cas de départ des dirigeants mandataires sociaux	Sans objet	§ 4.2.2.4, A, p. 288 § 4.2.2.6, A, p. 298 Non prévu par les politiques de rémunération
25.6	Régimes de retraite supplémentaires des dirigeants mandataires sociaux	Sans objet	§ 4.2.2.4, A, p. 288 § 4.2.2.6, A, p. 298 Non prévu par les politiques de rémunération
26	**L'information sur les rémunérations des mandataires sociaux et les politiques d'attribution d'options d'actions et d'actions de performance**		
26.1	Information permanente	Oui	https://www.mercialys.fr/investisseurs/informations-reglementees/remuneration-des-dirigeants
26.2	Information annuelle – Contenu et présentation	Oui	§ 4.2, p. 273 et suivantes Recours aux tables AMF diligemment identifiées
27	**La mise en œuvre des préconisations**		
27.1	Mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer »	Oui	Annexe 1, p. 310 et suivantes
27.2	Suivi des recommandations du Haut Comité de gouvernement d'entreprise	Sans objet	Pas de commentaires reçus par Mercialys en 2020
28	**La révision du Code**		
28	Révision périodique du Code à l'initiative de l'Afep et du Medef	Sans objet	Conformité des pratiques de Mercialys avec le Code AFEP-MEDEF dans sa version actualisée de janvier 2020

Nomenclature : RIC - Réglement intérieur du Conseil d'administration.



1 189 M€
Dette financière nette

1,4 %
Coût moyen réel de la dette tirée

38,1 %
LTV hors droits

5

FACTEURS DE RISQUES

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques 318

5.1.1 Organes et instances de contrôle interne et de gestion des risques 318

5.1.2 Principes généraux du contrôle interne et de la gestion des risques 320

5.1.3 Aspects spécifiques au contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée 323

5.2 Description et gestion des risques 324

5.2.1 Identification et classement des risques 324

5.2.2 Synthèse des risques prioritaires 326

5.2.3 Risques liés à l'évolution de la stratégie de l'actionnaire de référence 339

5.2.4 Risques juridiques 339

5.2.5 Risques liés à l'épidémie de coronavirus (Covid-19) 340

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

Les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques de Mercialys, décrits dans ce chapitre, ont été élaborés à partir du cadre de référence de l'AMF (Autorité des marchés financiers) [(1)]. Les principales *due diligences* ayant sous-tendu la rédaction des paragraphes suivants ont consisté en une circularisation des questionnaires de l'AMF et des questionnaires ou entretiens internes visant à recenser les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Ces dispositifs constituent un cadre organisationnel définissant : 1/ les acteurs, les rôles et responsabilités ; 2/ un processus de gestion des risques fondé sur leur identification, leur analyse et leur traitement, et 3/ un pilotage en continu de ce dispositif.

Ils s'appuient notamment sur :

- une organisation spécifique et dédiée à la gestion des risques *via* l'existence d'un Comité de prévention des risques ;
- la diffusion en interne des procédures, documentations et modes opératoires jugés comme étant des axes d'amélioration ;
- une surveillance permanente *via* une évaluation (en fonction de l'occurrence et de l'impact) des risques conduisant à la mise à jour régulière de la cartographie associée.

Ces dispositifs font partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique de Mercialys. Ils visent à prémunir la Société contre plusieurs familles de risques identifiés, lui assurant un développement encadré et pérenne. Ils ont également vocation à identifier l'émergence de nouveaux risques et à anticiper leur couverture et leur gestion. En cas de crise, à l'image de la pandémie de Covid-19 ayant entraîné des restrictions nationales fortes au cours de l'année 2020, ces dispositifs permettent de mobiliser rapidement les acteurs et procédures indispensables pour assurer la continuité de l'activité.

5.1.1 Organes et instances de contrôle interne et de gestion des risques

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys, tels que décrits dans le présent chapitre, s'appliquent à la société Mercialys et à ses filiales contrôlées au sens du Code de commerce, en application du cadre de référence de l'AMF [(1)]. Comme le précise ce dernier, les dispositifs sont adaptés aux caractéristiques propres de chacune des sociétés et aux relations entre la société mère et ses filiales.

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques est bâti sur 3 lignes de maîtrise, dont la crise sanitaire de l'année 2020 a confirmé le bon fonctionnement et l'implication.

5.1.1.1 Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD)

La Direction générale de Mercialys définit, conçoit et met en œuvre les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Conseil d'administration prend pour sa part connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs mis en place.

Il s'appuie pour ce faire sur le Comité d'audit, des risques et du développement durable. Ce dernier vérifie que la Société est dotée de moyens structurés et adaptés, de manière à identifier, détecter et prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion de ses affaires. Ce Comité remplit ainsi, entre autres attributions, un rôle de surveillance attentive et régulière des dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Dans ce cadre, il exprime des observations et des recommandations sur les travaux d'audit, et il met en œuvre ou fait réaliser les analyses et investigations qui lui semblent opportunes sur toute question de contrôle interne ou de gestion des risques.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a notamment un rôle de suivi du processus d'élaboration de l'information financière. Il a été plus particulièrement sollicité en 2020 dans le cadre de la gestion par la Société des risques accentués par la crise de la Covid-19. Une Charte du Comité d'audit, des risques et du développement durable, disponible sur le site Internet de la Société, détaille et encadre ses attributions.

Les détails sur la composition, les attributions et les réalisations du Comité d'audit, des risques et du développement durable peuvent être consultés au chapitre 4, § 4.1.4.1, p. 265 et 266.

5.1.1.2 Comité de prévention des risques (CPR)

Un Comité de prévention des risques a été mis en place en 2016 afin de répondre notamment à l'exigence renforcée de surveillance des risques de la part des régulateurs. Ce Comité vise à sécuriser les processus sur lesquels Mercialys s'appuie tant au niveau opérationnel que financier et ainsi offrir une visibilité accrue sur le traitement de ses risques.

Le Comité de prévention des risques a pour mission principale d'assurer la gestion du dispositif de maîtrise des risques *via* une cartographie. Les fonctions qui lui sont dédiées sont essentiellement :

- d'identifier les risques portés par Mercialys ;
- de recenser et d'évaluer les procédures existantes ;
- de mettre en place un plan permettant de compléter et d'optimiser le traitement des risques, et enfin d'organiser le contrôle de la bonne mise en application des procédures.

Ce Comité est composé du Directeur général, de la Directrice générale déléguée et Directrice administrative et financière, du Directeur des ressources humaines, du Responsable du contrôle interne, de la Responsable RSE et de la Directrice de la conformité et de l'éthique. La composition du Comité lui permet de bénéficier de la position experte de chacun des responsables, mais aussi d'optimiser ses démarches grâce à un accès direct au sein des départements.

Par ailleurs, le rattachement direct du Comité à la Direction générale renforce le lien entre la stratégie de Mercialys et le pilotage des risques. Cette proximité s'est révélée précieuse dans le contexte d'instabilité sanitaire et économique de l'année 2020. Elle a permis un dialogue permanent entre les acteurs du processus de gestion des risques et la Direction générale, favorisant des prises de décisions rapides tant concernant les actions sur sites que les initiatives au siège.

(1) AMF – Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne - 22 juillet 2010.

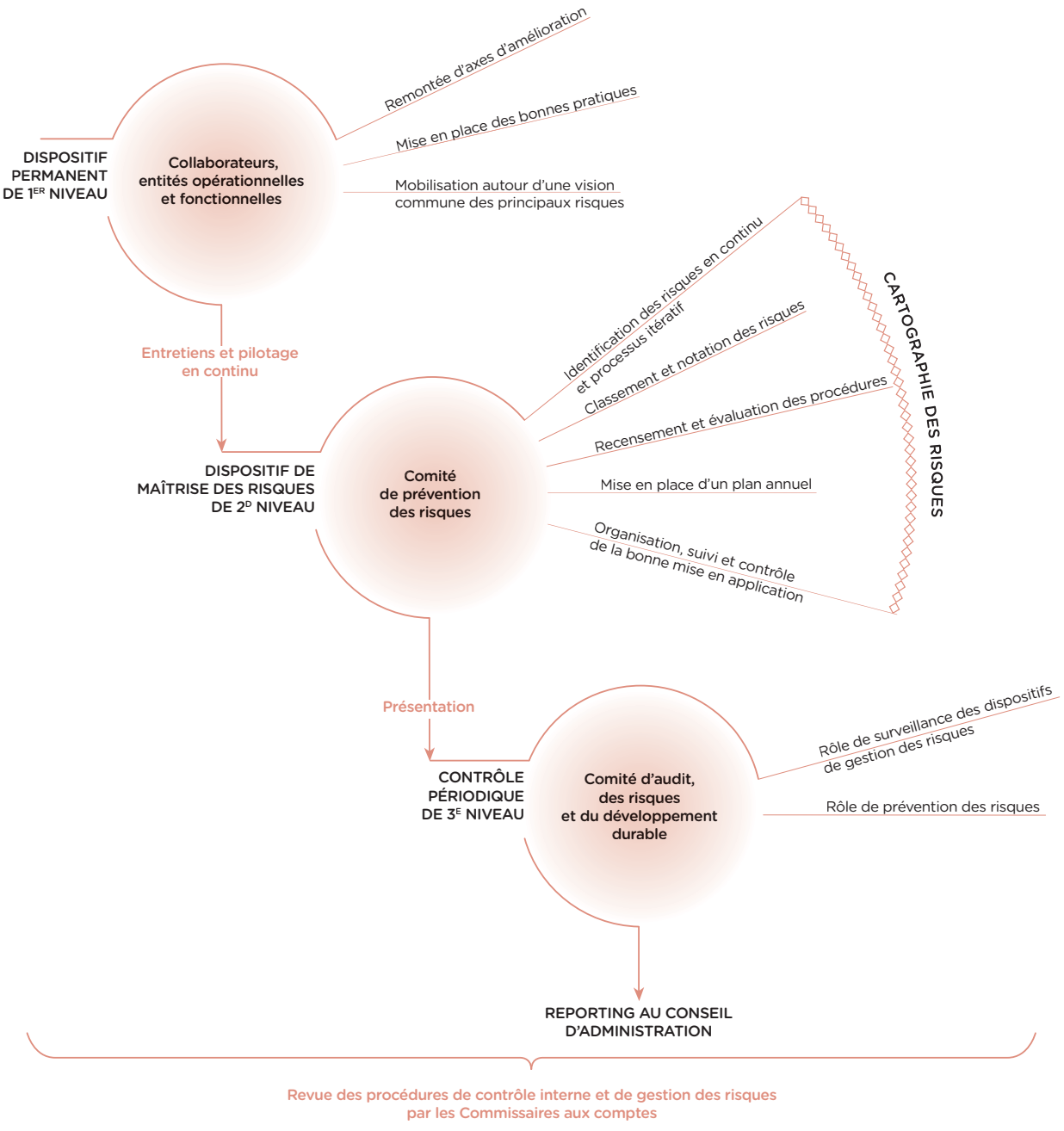
Le Comité de prévention des risques se réunit une fois par trimestre et rend compte de ses travaux au Comité d'audit, des risques et du développement durable au moins une fois par an. Des présentations sont aussi régulièrement faites en Comité managérial.

5.1.1.3 Les collaborateurs

Les collaborateurs et l'encadrement constituent la troisième ligne de maîtrise du système de contrôle interne et de gestion des risques. Ils ont pour mission de faire fonctionner les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques en travaillant à leur amélioration continue.

Pour cela, Mercialys veille à inclure l'ensemble de ses collaborateurs dans le dispositif de maîtrise des risques par des présentations ponctuelles, des communications aux équipes et par le fonctionnement même du Comité de prévention des risques. Les responsables des départements et/ou les collaborateurs effectuent notamment des entretiens réguliers avec les membres du Comité de prévention des risques, sur des sujets spécifiquement identifiés.

Les collaborateurs ont également un rôle préventif dans le dispositif *via* des échanges fréquents sur les éventuelles améliorations ou l'identification de nouveaux risques avec le Responsable du contrôle interne.



5.1.2 Principes généraux du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.2.1 Démarche et préalable

Comme le souligne le cadre de référence de l'AMF, les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques ne sauraient fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints. Il existe en effet des limites inhérentes à tout système, qui peuvent résulter de nombreux facteurs endogènes comme exogènes.

Ce constat s'est révélé particulièrement vrai en 2020 avec la pandémie de Covid-19, qui a entraîné des mesures inédites en France dans le but de lutter contre la propagation du virus : confinements de la population et fermetures des commerces non essentiels répétés, télétravail généralisé, mesures de distanciation sociale, etc.

Mercialys travaille néanmoins à minimiser ces risques et leurs effets. L'ensemble de ses dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques s'inscrit dans un processus d'amélioration continue visant à assurer la mise en œuvre des meilleures pratiques au sein de la Société.

Un contrôle interne et une gestion des risques efficaces nécessitent deux préalables :

- une fixation et une communication des objectifs stratégiques et financiers de la Société. Au sein de Mercialys, les objectifs stratégiques et financiers de l'entreprise sont fixés dans un plan à trois ans revu intégralement annuellement. La construction et l'actualisation de ce plan sont animées par la Direction générale qui s'assure des grands équilibres de la Société, notamment en termes d'investissements et d'allocation des moyens financiers, et monitore le suivi de la réalisation du plan ;
- des règles de conduite et d'intégrité connues et respectées de tous. Mercialys dispose à ce titre d'une Charte éthique et Code de conduite, ainsi que d'une Charte de *lobbying* responsable, qui formalisent ses engagements en matière de déontologie professionnelle et définissent les règles de comportement qui en découlent pour l'ensemble de ses collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions. La Charte éthique et Code de conduite est enrichie et actualisée régulièrement, chaque collaborateur réitérant contre signature annuellement son engagement au plus grand respect de ses principes. L'ensemble des collaborateurs est par ailleurs formé annuellement à des thématiques spécifiques liées à l'éthique. Enfin, un référentiel d'attitudes et comportements managériaux a également été mis en place et déployé auprès de l'ensemble des managers de l'entreprise pour guider leurs actions au quotidien.

5.1.2.2 Modalités de fonctionnement des dispositifs de contrôle interne et de la gestion des risques

	Contrôle interne	Gestion des risques
Définition	Le contrôle interne est un dispositif défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Société. Il contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il vise également à prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs de la Société, qui pourraient l'empêcher d'atteindre ses objectifs.	Le dispositif de gestion des risques de Mercialys comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés à ses caractéristiques. Ce dispositif vise à permettre aux dirigeants, sinon de faire disparaître ces risques, de les maintenir à un niveau acceptable pour la Société.
Objectifs	Le contrôle interne vise plus particulièrement à assurer : • la conformité aux lois et règlements ; • l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale ; • le bon fonctionnement des processus notamment ceux contribuant à la sauvegarde des actifs ; • la fiabilité des informations financières.	La gestion des risques vise plus particulièrement à : • créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société ; • sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte de ses objectifs ; • favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société ; • mobiliser les collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

	Contrôle interne	Gestion des risques
Cadre organisationnel	L'organisation du contrôle interne chez Mercialys répond aux principes suivants : **1. Responsabilité et pouvoirs :** Chaque directeur de service a pour responsabilité d'organiser sa structure et ses fonctions afin que la séparation des tâches soit respectée. Un organigramme interne matérialise cette organisation. Les délégations de signatures sont engagées à la demande du mandataire en cas d'impossibilité de signature dans le cadre d'une opération. La gestion et le suivi des délégations de pouvoirs sont réalisés par la Direction des ressources humaines, en lien avec la Direction juridique corporate du groupe Casino, dont les prérogatives s'exercent dans le cadre de la Convention de prestation de services conclue entre Mercialys et le groupe Casino. **2. Politique de gestion des ressources humaines :** La politique de ressources humaines de Mercialys vise à assurer la correcte allocation du capital humain au travers de politiques structurées de recrutement et de gestion des carrières, afin de permettre l'atteinte des objectifs fixés. La Direction des ressources humaines de la Société assure sa gestion administrative. Mercialys mène également des politiques de formation, notamment dans les domaines du management, du développement personnel, des métiers de l'entreprise, des ressources humaines et de l'éthique et de la conformité. Afin d'assurer la motivation des collaborateurs, la politique de rémunération de la Société répond à une analyse du positionnement des salaires par rapport au marché et repose sur des principes d'équité interne (les ratios d'équité figurent au chapitre 4, § 4.2.2.1, p. 281 et 282). Par ailleurs, chaque année les managers sont évalués sur leurs attitudes et comportements managériaux *via* un référentiel présent dans l'entretien annuel d'évaluation. Cela conditionne en partie le montant de leur rémunération variable. Enfin, une enquête de satisfaction portant sur l'environnement et l'organisation du travail au sein de l'entreprise est réalisée sur une base régulière. **3. Systèmes d'information :** Afin d'assurer la sécurité des données, Mercialys gère son réseau informatique à travers un service informatique interne et de prestataires dédiés. Des données sont également gérées par le groupe Casino dans le cadre des mandats de gestion locative et de gestion technique et administrative, ainsi que dans le cadre de la prestation de service comptable. Le groupe Casino s'appuie à ce titre sur la mise en place de progiciels de gestion intégrés et l'utilisation de standards et référentiels de la profession informatique visant à assurer que les systèmes d'information sont adaptés aux objectifs actuels et futurs de la Société. Ils permettent également de répondre à des problématiques telles que la sécurité physique, la conservation des informations archivées et la continuité des opérations.	La Direction générale et l'encadrement de Mercialys ont pour mission d'identifier les risques spécifiques à ses activités et d'en analyser le niveau afin d'en permettre une gestion adaptée. Le Comité de prévention des risques se réunit trimestriellement. Ses activités visent à réduire les risques identifiés par l'encadrement, dont l'apparition pourrait empêcher l'atteinte des objectifs de l'entreprise. En cas de situation de crise spécifique, une cellule dédiée est prête à intervenir. Cette cellule est constituée de collaborateurs et membres de la Direction générale de Mercialys, ainsi que de collaborateurs clés et de la Direction générale du gestionnaire locatif. Cette cellule de crise a été mobilisée à plusieurs reprises en 2020, confirmant sa réactivité et la pertinence de sa composition. Dans le cadre de la Convention de prestation de services, Mercialys tient informée la Direction des assurances du groupe Casino des évolutions susceptibles de modifier l'appréciation de ses risques. Cette dernière est en charge de la souscription et de la gestion des polices d'assurance de Mercialys. Ces couvertures d'assurances sont, soit intégrées dans les programmes centralisés du groupe Casino, soit souscrites par des polices d'assurance dédiées. Mercialys bénéficie notamment des programmes de couvertures d'assurances de dommages aux biens, de responsabilité civile professionnelle, de construction et de responsabilité civile des mandataires sociaux. Mercialys profite ainsi de synergies et d'économies de primes, tout en disposant de garanties similaires à celles souscrites par des entreprises de même taille dans le secteur. Les principaux risques assurés et montants associés sont présentés dans le tableau ci-dessous. La Direction des assurances du groupe Casino intervient également dans la gestion des sinistres. Enfin, Mercialys contrôle l'ensemble des fonctions déléguées dans le cadre de la Convention de prestation de services, sur la qualité des prestations et par l'actualisation en base annuelle de sa cartographie des risques.
Diffusion interne de l'information	La circulation de l'information est assurée par l'encadrement ou la hiérarchie fonctionnelle ou opérationnelle. Les procédures propres aux activités de Mercialys sont diffusées régulièrement aux collaborateurs concernés de la Société, ainsi qu'à ceux concernés par les activités de sous-traitance dans le cadre de la Convention de prestation de services. Les délais de circulation de l'information au sein de Mercialys sont prévus pour permettre une réaction efficace et appropriée. La production d'une information fiable et dans des délais opportuns repose, quant à elle, sur des systèmes d'information dont l'organisation vise à optimiser la réalisation des activités par les acteurs concernés.	

	Contrôle interne	Gestion des risques
Surveillance	La supervision du contrôle interne et de la gestion des risques est réalisée sous l'autorité de la Direction générale et se décline au travers de plusieurs organes. La Direction générale se tient régulièrement informée des dysfonctionnements éventuels du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques, et de l'adéquation de ce dernier aux activités. Elle veille à l'engagement des actions correctives nécessaires. La Directrice administrative et financière a pour mission de surveiller le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques existant chez Mercialys, ainsi que le dispositif de contrôle interne applicable aux activités réalisées par le groupe Casino pour le compte de Mercialys. L'encadrement joue au quotidien un rôle de supervision de la mise en œuvre effective du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques. À ce titre, il est notamment chargé de mettre en place des plans d'actions correctifs et de remonter à la Direction générale, le cas échéant, les dysfonctionnements majeurs.	

Principaux risques assurés et montants des couvertures associées

Les couvertures d'assurances sont sujettes à des variations, des adaptations pour tenir compte de la sinistralité, des contraintes du marché de l'assurance ou de l'évolution des risques de Mercialys. À la date d'établissement du présent Document d'enregistrement universel, aucun sinistre majeur et/ou significatif n'est survenu, susceptible de modifier tant les conditions actuelles de couvertures que les montants des primes assurances et/ou la conservation de l'auto-assurance. Mercialys internalisera la fonction de gestion des assurances à partir de fin décembre 2021, celle-ci étant jusqu'à cette date sous-traitée au groupe Casino dans le cadre de la Convention de Prestations de Services liant les deux groupes. L'impact potentiel de cette internalisation sur le montant des primes d'assurances ne peut être estimé à date.

Assurance de dommages aux biens et/ou de pertes d'exploitation

Sont notamment couverts les dommages aux biens et/ou pertes d'exploitation consécutives à un incendie, une explosion, un acte de malveillance, un effondrement, un événement naturel, une catastrophe naturelle, une « violence » politique ou une responsabilité locative dans les limites négociées avec les marchés d'assurances.

Principaux risques assurés et montants *(en millions d'euros)*	
Incendie, explosion, foudre (dommages directs et pertes d'exploitation consécutives) Période d'indemnisation de 36 mois en pertes de loyers ou pertes d'usage et de 24 mois en pertes d'exploitation	250
Effondrement des bâtiments	250
Mouvements populaires, émeutes	250
Attentats/ actes de terrorisme	150
Catastrophes naturelles et évènements naturels	250
Sauf Inondations hors catastrophes naturelles	100
Sous-limite Recours des voisins et des tiers	20
Sous-limite Recours des locataires et des occupants	20
Sous-limite Frais et Pertes (y compris frais de mise en conformité)	50
Sous-limite Perte de loyers/Pertes d'usage	50

Assurance responsabilité civile

Sont notamment couverts les dommages corporels, matériels et/ou financiers subis par des tiers du fait d'une faute, une erreur, une omission dans la prestation de Mercialys ou dans l'exploitation de son activité dans une limite de 75 millions d'euros par sinistre et par an. Ces programmes couvrent également les risques de pollution.

Assurance construction

Elle a pour objet de couvrir les risques auxquels Mercialys pourrait être exposée en sa qualité de maître d'ouvrage, dans le respect des réglementations et des obligations légales d'assurances.

Les limites de couvertures sont conformes aux pratiques et aux obligations d'assurances en matière de construction.

Assurance cyberfraude

Cette police couvre les risques spécifiques de nature ou d'origine informatique, notamment les actions malveillantes de tiers, les pertes de données, à hauteur de 5 millions d'euros ainsi que les risques de fraudes autres que d'origine informatique que pourrait subir Mercialys à hauteur de 1,25 million d'euros.

5.1.3 Aspects spécifiques au contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée

Le contrôle interne comptable et financier vise à assurer :

- la conformité des informations comptables et financières publiées avec les règles applicables ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la Direction générale au titre de ces informations ;
- la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle dans la mesure où elles concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ;
- la fiabilité des comptes publiés et celle des autres informations communiquées au marché ;
- la préservation des actifs ;
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible.

Le périmètre du contrôle interne comptable et financier, décrit ci-après, comprend la société mère Mercialys SA et les sociétés intégrées dans ses comptes consolidés.

Mercialys a recours aux services comptables du groupe Casino dans le cadre de l'établissement de ses comptes, conformément à la Convention de prestation de services existant entre les deux sociétés.

5.1.3.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

A. Organisation générale

Les équipes du Centre de services partagés comptable de la Direction immobilière de Casino élaborent l'information comptable et financière, sociale et consolidée, publiée par Mercialys. Cette prestation est encadrée par la Convention de prestation de services signée avec le groupe Casino et s'effectue sous le contrôle de la Direction administrative et financière de Mercialys.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable de la Société procède à un examen des comptes annuels et semestriels et prend connaissance des conclusions des Commissaires aux comptes relatifs à leurs travaux. Il émet ensuite un avis auprès du Conseil d'administration de Mercialys sur le projet d'arrêté des comptes, ce dernier arrêtant ensuite ces comptes.

B. Application et maîtrise des règles comptables et fiscales

Le dispositif mis en place vise à assurer que les normes appliquées correspondent à la réglementation en vigueur, et qu'elles sont accessibles à toutes les personnes impliquées dans le processus d'élaboration des données comptables et financières.

La Direction comptable du groupe Casino assure une veille réglementaire dans le cadre de la Convention de prestation de services. Elle permet d'appréhender et d'anticiper les évolutions de la doctrine comptable pouvant impacter les normes comptables de Mercialys.

L'impact de ces évolutions sur les comptes et leur présentation est analysé avec les Commissaires aux comptes de Mercialys.

En matière fiscale, des analyses sont réalisées à la fois sur le résultat fiscal et au moment d'opérations spécifiques. Mercialys effectue ces analyses, assistée par des conseils externes spécialisés. Un conseil externe, qui réalise également un travail de veille législative, jurisprudentielle et réglementaire, réalise une revue fiscale annuelle.

5.1.3.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée

A. Identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée

La Direction administrative et financière de Mercialys a la responsabilité d'identifier les risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée, le cas échéant au travers du pilotage des activités sous-traitées. Elle met en œuvre la séparation des tâches dans les processus correspondants et positionne les activités de contrôle adaptées au niveau de risque.

B. Activités de contrôle visant à assurer la fiabilité de l'information financière et comptable publiée

Processus d'élaboration et de consolidation des informations financières et comptables

Les processus de production comptable et d'arrêté des comptes sont organisés en vue d'assurer la qualité de l'information financière et comptable publiée. De plus, afin de produire l'information dans des délais courts, il est fait recours à des processus de clôtures anticipées visant à sécuriser la fiabilité des informations.

Des procédures de clôture des comptes ont été mises en place, impliquant la production de l'information comptable et son contrôle entre les équipes comptables du groupe Casino dans le cadre de la Convention de prestation de services et la Direction administrative et financière de Mercialys.

Le système informatique fait l'objet de revues annuelles par les Commissaires aux comptes, dans le cadre de leur audit, notamment pour ce qui concerne la production de l'information comptable et financière de Mercialys.

Conformément aux dispositions légales, Mercialys dispose d'un collège de deux Commissaires aux comptes, renouvelés en 2016. Dans le cadre de leur mission, ils s'assurent que les comptes annuels sont réguliers et sincères au regard des règles et principes comptables et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale en fin d'exercice.

La Direction administrative et financière de Mercialys assure l'interface avec les auditeurs externes. Les modalités de désignation des Commissaires aux comptes de la Société sont organisées suivant un processus engagé et contrôlé par le Comité d'audit, des risques et du développement durable. Cette organisation est conforme aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP-MEDEF et à la réglementation européenne (Règlement européen n° 537/2014 et Directive 2014/56), transposée en droit français par une ordonnance du 17 mars 2016 et applicable depuis le 17 juin 2016.

Processus de gestion de l'information financière externe

La communication financière de Mercialys repose sur le respect des procédures définies par l'AMF et notamment le respect du principe d'égalité des actionnaires. Elle a pour objectif de garantir à la communauté financière la lisibilité de la stratégie, du modèle économique et des performances de la Société, au travers d'une information exacte, précise et sincère.

Pour ce faire, Mercialys s'appuie notamment sur la définition des indicateurs de performance opérationnelle, financière et extra-financière normés par l'EPRA [1], afin de respecter les meilleures pratiques sectorielles et participer à la comparabilité des résultats entre les différents acteurs du secteur.

La dernière version en vigueur des « *EPRA Best Practices Recommendations Guidelines* » peut être consultée sous ce lien : https://www.epra.com/application/files/3115/7287/4349/EPRA_BPR_Guidelines_241019.pdf

Et celle des « *EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines* » sous celui-ci : https://www.epra.com/application/files/3315/0456/0337/EPRA_sBPR_Guidelines_2017.pdf

La communication financière auprès de l'ensemble des interlocuteurs concernés est assurée *via* différents supports, parmi lesquels :

- le Document d'enregistrement universel ;
- le Rapport financier semestriel ;
- les communiqués de presse sur les résultats semestriels et annuels de la Société ;
- les réunions et conférences téléphoniques d'informations financières (présentation des résultats semestriels et annuels) ;
- les communiqués de presse sur l'activité des 1er et 3e trimestres ;
- l'Assemblée générale ;
- les relations avec les analystes financiers, les investisseurs et la presse économique et généraliste au travers d'un département de la Communication et des Relations investisseurs.

5.2 Description et gestion des risques

5.2.1 Identification et classement des risques

Mercialys procède de façon récurrente à une revue des risques qui pourraient avoir un impact significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. La gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels de la Société et nourrit le déploiement de sa stratégie.

Le Comité de prévention des risques identifie ces risques sur la base d'entretiens avec chacune des Directions de la Société, des collaborateurs ainsi que des prestataires de services. La cartographie établie sur cette base est présentée et validée en Comité d'audit, des risques et du développement durable, qui s'assure de l'exhaustivité de la couverture des risques, de leur suivi et de leur gestion.

La cartographie des risques est revue annuellement et peut être modifiée en fonction des plans d'action mis en place ou de l'identification de nouveaux risques. Ce processus itératif permet l'intégration de risques liés à des évolutions effectives ou potentielles, de natures opérationnelles, réglementaires ou liées aux dynamiques du marché de l'immobilier commercial.

5.2.1.1 Catégories de risques

Le Comité de prévention des risques de Mercialys a identifié 51 risques qu'il a répartis, conformément aux orientations de l'ESMA [2], en catégories. La ventilation entre les 8 catégories retenues est présentée dans le tableau suivant, étant précisé que Mercialys ne recourt à aucune sous-catégorie.

	Nombre de risques
Risques liés au secteur	3
Risques liés à l'activité	12
Risques liés à la situation financière	2
Risques liés au contrôle interne	15
Risques juridiques et réglementaires	8
Risques de gouvernance	5
Risques environnementaux, sociaux et sociétaux	6
Risques liés aux opérations financières en cours	0

(1) EPRA : European Public Real Estate Association — Association européenne des sociétés foncières cotées.
(2) ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du règlement Prospectus ».

5.2.1.2 Cotation et hiérarchisation des risques

Afin d'assurer un suivi et une gestion pragmatique de ses risques, Mercialys les a hiérarchisés sur la base de leur priorité. Ce système de hiérarchisation repose sur une notation qui intègre les deux dimensions de la matrice de cartographie des risques, à savoir l'impact du risque et sa probabilité d'occurrence.

La justesse de ces cotations a été réévaluée en 2020 à la lumière de la situation sanitaire et économique engendrée par la crise de la Covid-19. L'impact de cette dernière sur les risques prioritaires concernés de la Société est détaillé au sein de chacun d'entre eux et synthétisé au § 5.2.5, p. 340 et 341 du présent chapitre.

L'impact

L'impact est la mesure de l'effet que produirait un risque sur la Société s'il venait à se matérialiser. Lorsqu'il est quantifiable, l'impact est exprimé en pourcentage du résultat des opérations (FFO) ou de l'actif net réévalué (ANR). Lorsqu'il n'est pas quantifiable, il s'apprécie en capacité de Mercialys à continuer à déployer sa stratégie et ses opérations ou en conséquence réputationnelle. L'impact est divisé en 3 niveaux : faible, modéré et fort.

À noter que l'appréciation des risques environnementaux, sociaux et sociétaux de la Société est basée sur leur matérialité, après consultation des parties prenantes internes et externes, en cohérence avec la démarche stratégique de RSE. L'évaluation des autres risques de Mercialys se base quant à elle sur les parties prenantes internes. Afin d'assurer la cohérence entre ces deux méthodologies, le Comité de prévention des risques cote l'impact des risques environnementaux, sociaux et sociétaux sur la base de leur conséquence en termes réputationnels, le niveau de la cotation étant directement dérivé de leur positionnement dans la matrice de matérialité de la Société.

	Faible	Modéré	Fort
Variation du FFO	Moins de 1 % du FFO	De 1 à 5 % du FFO	Plus de 5 % du FFO
Variation de l'ANR	Moins de 1 % de l'ANR	De 1 à 5 % de l'ANR	Plus de 5 % de l'ANR
Mise en œuvre de la stratégie et de la continuité des opérations	Légers freins au déploiement de la stratégie et des opérations	Freins modérés au déploiement de la stratégie et des opérations	Freins majeurs au déploiement de la stratégie et des opérations
Réputation	Pas d'impact médiatique ou auprès d'un nombre limité de parties prenantes	Impact médiatique local ou auprès de quelques parties prenantes	Impact médiatique national ou auprès d'un nombre important de parties prenantes

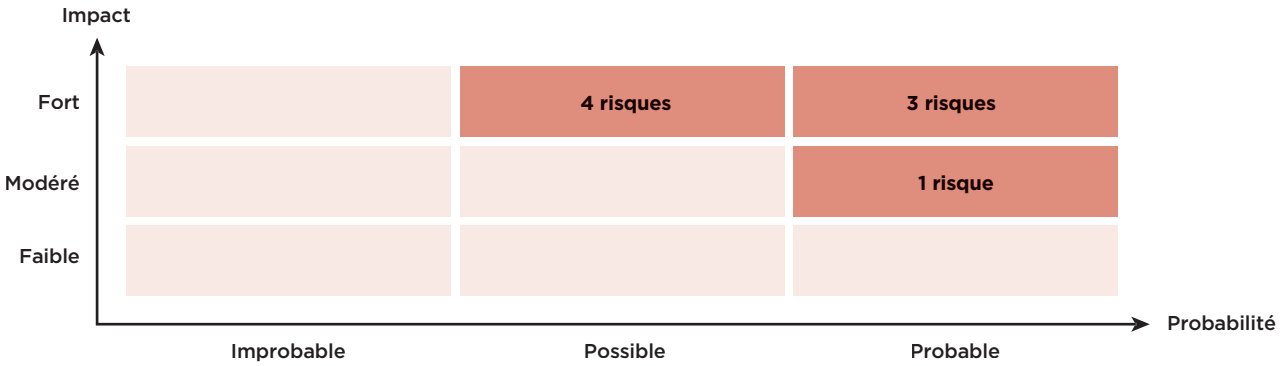
La probabilité

La probabilité est définie comme la possibilité qu'un risque se matérialise, au moins une fois, à différents horizons temporels. En d'autres termes, elle apprécie la plausibilité de l'apparition d'un événement porteur de risque. La probabilité est divisée en 3 niveaux : improbable, possible, probable.

	Improbable	Possible	Probable
Probabilité d'au moins une occurrence du risque	À un horizon de 4 à 5 ans	À un horizon de 2 à 3 ans	À un horizon de 1 an

Les **risques prioritaires** sont ceux présentant :

- un impact « fort » avec une probabilité « probable » ;
- un impact « fort » avec une probabilité « possible » ;
- un impact « modéré » avec une probabilité « probable ».



5.2.2 Synthèse des risques prioritaires

Mercialys **cote des risques nets**. Cela signifie qu'elle évalue l'impact et la probabilité de ses risques bruts en tenant compte d'éventuelles mesures et dispositifs d'atténuation (assurances, couvertures, contrôles et procédures, politiques, diversification, etc.).

Parmi les 51 risques constituant l'univers identifié par Mercialys, 8 d'entre eux, appartenant à 3 catégories, sont classés comme prioritaires :

Catégorie du risque	Risque	Cotation de l'impact du risque	Cotation de la probabilité du risque	Tendance du risque
Risques liés au secteur	Risque lié au taux de capitalisation, à la valeur du patrimoine et à la liquidité des actifs immobiliers sur le marché	Fort (ANR)	Probable	Stable
	Risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique	Fort (FFO)	Possible	Stable
	Risque lié aux nouveaux modes de consommation	Fort (FFO)	Possible	Haussière
Risques liés à l'activité	Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation	Fort (FFO)	Probable	Haussière
	Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine	Fort (réputation)	Possible	Stable
	Risque lié aux acquisitions et constructions	Fort (ANR)	Possible	Stable
	Risque lié aux prestataires, fournisseurs et sous-traitants	Modéré (mise en œuvre de la stratégie et de la continuité des opérations)	Probable	Baissière
Risques liés à la situation financière	Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement	Fort (FFO)	Probable	Haussière

5.2.2.1 Risques liés au secteur

A. Risque lié au taux de capitalisation, à la valeur du patrimoine et à la liquidité des actifs immobiliers sur le marché

Impact Fort/Probabilité Probable/Tendance Stable

Description du risque

Le taux de capitalisation est central dans le calcul de la valeur d'expertise des actifs détenus par Mercialys. Sa détermination est fonction du taux réputé sans risque (soit le taux d'intérêt que l'État français sert lorsqu'il emprunte) et des primes valorisant le risque associé à l'investissement immobilier concerné. Les experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation du patrimoine de la Société se basent également dans le cadre de leurs campagnes de valorisation deux fois par an (conformément aux recommandations de l'AMF) sur les taux constatés lors des transactions immobilières récentes sur le marché de l'immobilier commercial physique.

La valeur d'expertise du patrimoine de Mercialys peut ainsi être impactée positivement/négativement via le taux de capitalisation :

- par une baise/hausse significative des taux réputés sans risque ou des primes de risque ;
- par la constatation de taux plus favorables/plus dégradés dans le cadre de transactions sur le marché de l'immobilier physique.

L'ajustement des primes de risque par les experts peut également refléter l'évolution de leur perception de la pérennité des flux locatifs des actifs, qui repose sur leurs hypothèses concernant les facteurs de variation des loyers, de la vacance ou encore des dépenses d'investissement des sites.

Or, la valeur d'expertise est prise en compte dans le calcul de l'actif net réévalué (ANR) et du ratio d'endettement (LTV) de la Société. Une dégradation significative de la valeur du patrimoine de Mercialys aurait vraisemblablement un impact défavorable sur sa valeur boursière, mais aussi potentiellement sur sa notation financière et l'appréciation de son profil de risque par les acteurs du marché du financement et, au final, sur le coût de sa dette.

Gestion et couverture du risque

Les catalyseurs de remontée des taux de capitalisation sont essentiellement liés à l'évolution des politiques monétaires des banques centrales et à la dynamique des investisseurs en immobilier physique. Mercialys anticipe les potentiels impacts des politiques monétaires : elle effectue une veille régulière à destination des membres de la Direction générale et réalise des simulations de l'impact d'une évolution des taux sur la valeur de son patrimoine. Elle suit également étroitement les transactions immobilières ayant lieu sur le marché. Une actualisation de la sensibilité de la valeur du patrimoine est effectuée semestriellement sur la base d'une diminution/augmentation de 0,5 % du taux de capitalisation et d'une hausse/baisse de 10 % des loyers nets d'expertise.

Le risque de dégradation de la valeur d'expertise, du fait d'hypothèses sous-jacentes défavorablement orientées, est donc régulièrement suivi à la fois au travers des méthodologies de surveillance appliquées et de leur fréquence. Par ailleurs, la valorisation par les experts immobiliers indépendants de l'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys sur une base semestrielle permet d'ajuster, le cas échéant, régulièrement sa valeur.

La gestion de ce risque passe par les arbitrages réalisés en continu par Mercialys sur son portefeuille d'actifs, en fonction de sa vision du marché. La stratégie d'arbitrage de la Société repose, d'une part, sur la cession d'actifs arrivés à maturité ou potentiellement fragilisés commercialement à terme. Elle s'appuie d'autre part sur des investissements dans ses actifs *leaders*, afin d'en consolider la dominance sur leur zone de chalandise et d'en asseoir la valorisation. Dans cette logique, la Société a diminué drastiquement la taille de son portefeuille sur les dernières années, passant de 93 centres commerciaux et actifs de centre-ville à fin 2010 à 51 à fin 2020. En 2020, elle a également renforcé son équipe dédiée aux acquisitions et aux arbitrages, en nommant à sa tête l'ancien Directeur de l'asset management de la Société, attestant ainsi du caractère stratégique et central de ces sujets.

La valorisation du patrimoine de Mercialys ressort à 3 065,6 millions d'euros hors droits à fin décembre 2020 contre 3 314,6 millions d'euros à fin juin 2020 et 3 419,5 millions d'euros à fin décembre 2019. La valeur du portefeuille hors droits s'inscrit donc en baisse de - 10,3 % sur 12 mois (- 5,5 % à périmètre constant) et en recul de - 7,5 % sur 6 mois (- 2,3 % à périmètre constant). Le taux de capitalisation moyen des expertises ressort à 6,08 % au 31 décembre 2020, contre 5,83 % au 30 juin 2020 et 5,59 % au 31 décembre 2019.

En raison de la forte corrélation entre le taux de capitalisation et le taux d'actualisation dans le modèle des experts immobiliers, le test de sensibilité effectué sur la base d'une variation du taux de capitalisation représente également la sensibilité à la variation du taux d'actualisation. Sur la base des loyers nets potentiels d'expertise annuels de 186,3 millions d'euros et du taux moyen de capitalisation de 6,08 % constatés à fin décembre 2020, l'analyse de sensibilité s'établit ainsi :

Critères de sensibilité	**Incidence sur la valeur d'expertise hors droits** *(en millions d'euros)*
Diminution de - 0,5 % du taux de capitalisation	+ 274,8
Hausse des loyers de + 10 %	+ 306,6
Augmentation de + 0,5 % du taux de capitalisation	(233,0)
Baisse des loyers de - 10 %	(306,6)

Tendance du risque : stable

Ce risque est un enjeu structurellement majeur pour Mercialys. La cession régulière de certains de ses actifs pour réinvestir une partie des capitaux générés dans son portefeuille de projets relutifs lui permet de maintenir la qualité commerciale de son patrimoine et d'en protéger la valeur. La liquidité des actifs est également nécessaire pour faire face à des échéances de remboursement de dette en cas de ralentissement ou d'arrêt des marchés de financement.

Le ralentissement constaté depuis 2018 des transactions sur le marché de l'immobilier commercial physique impacte globalement la capacité des foncières à rapidement et facilement arbitrer leurs actifs. Une remontée tendancielle des taux de capitalisation a été constatée à ce titre chez Mercialys sur la période, engendrant un impact négatif toutefois relativement modéré sur la valeur d'expertise de son patrimoine. La Société a en effet été en mesure de réaliser, ces 3 derniers exercices, des cessions d'actifs à des taux confortant les niveaux de valorisation de son patrimoine.

Les experts indépendants ont indiqué, dans leurs rapports d'évaluation des actifs détenus par Mercialys en 2020, que certaines données contribuant à l'appréciation de ces valeurs peuvent être antérieures à l'épidémie liée à la Covid-19. À ce titre une incertitude pèse sur ces valorisations, dont ils recommandent un suivi régulier. Il est rappelé que les experts immobiliers valorisent le patrimoine de Mercialys sur une base semestrielle.

Au final, la tendance du risque lié au taux de capitalisation, à la valeur du patrimoine et à la liquidité des actifs immobiliers sur le marché est considérée comme stable.

B. Risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique

Impact Fort/Probabilité Possible/Tendance Stable

Description du risque

Mercialys, de par son activité d'opérateur de centres commerciaux, capte une partie des zones de chalandise des villes dans lesquelles elle intervient. La fréquentation de ses sites est un indicateur clé impactant à la hausse ou à la baisse les performances économiques et financières de la Société.

Des projets d'extension, de restructuration ou de construction *ex nihilo* plus ou moins structurants venant à voir le jour à moyen terme pourraient nuire de façon potentiellement significative à la fréquentation des centres commerciaux de Mercialys, notamment si ces projets s'intègrent dans des zones de chalandise majeures pour la Société. Une concurrence particulièrement soutenue d'acteurs déjà présents sur ces zones de chalandise, afin de capter les enseignes les plus différenciantes, pourrait également peser sur l'attractivité des sites de Mercialys.

Une diminution de la fréquentation des centres engendrerait une baisse de la rentabilité des enseignes et conduirait à terme à une pression sur les loyers facturés par la Société.

Gestion et couverture du risque

Mercialys gère ce risque au travers de deux axes majeurs :

- une politique régulière de rotation d'actifs, les cessions pouvant porter sur des sites considérés comme positionnés sur des zones commerciales plus sensibles à une intensification de la concurrence. La Société concentre ainsi progressivement son positionnement sur les zones maîtresses de villes bénéficiant de tendances démographiques et de pouvoir d'achat supérieures aux moyennes nationales ;
- une stratégie commerciale visant à renforcer ses sites *via* (i) l'installation de moyennes surfaces générant un trafic additionnel irriguant l'ensemble du centre commercial, (ii) un *mix* marchand adapté à chaque zone de chalandise, et (iii) la mise en œuvre de nouvelles utilisations des centres commerciaux (*coworking*, pôles médicaux et services logistiques des premier et dernier kilomètres notamment), afin de renforcer leur ancrage dans leurs communautés.

Au travers de ces mesures, Mercialys a pu conserver une croissance régulière de la fréquentation de ses centres commerciaux sur la période 2014-2019, affichant une nette surperformance par rapport à l'indice national publié par le Conseil national des centres commerciaux (CNCC). Cette tendance favorable en termes de fréquentation s'est répercutée sur l'évolution du chiffre d'affaires des commerçants présents sur ses sites. Ce différentiel positif en termes de fréquentation et de chiffre d'affaires des enseignes s'est maintenu en 2020, en dépit des contraintes d'ouverture répétées imposées aux commerces, attestant de la pertinence de la couverture de ce risque par Mercialys.

Tendance du risque : stable

Quelques projets immobiliers ont pu, de façon localisée, historiquement affecter les tendances de fréquentation de certains sites de Mercialys. La Société n'a toutefois jamais constaté d'intensification majeure et généralisée de la concurrence en immobilier de commerce physique sur son patrimoine. Par ailleurs, le Gouvernement français a engagé en 2020 un moratoire sur la construction de nouvelles surfaces commerciales. Cette initiative semble de nature à protéger les acteurs établis, dans un secteur où le nombre de m^2 à usage commercial est globalement suffisant.

La résilience du niveau d'activité des sites de Mercialys en 2020, malgré la crise sanitaire, prouve quant à elle à nouveau la pertinence de son positionnement concurrentiel. Le *leadership* des centres sur leur zone de chalandise leur permet d'être relativement peu exposés aux dynamiques de rationalisation des parcs de magasins physiques par les enseignes. Le nombre de congés reçus par Mercialys au cours de l'exercice reste limité (57 en 2020 *vs.* 41 en 2019).

Dès lors, le risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique est considéré comme stable.

C. Risque lié aux nouveaux modes de consommation

Impact Fort/Probabilité Possible/Tendance Haussière

Description du risque

La répartition par secteur d'activité des loyers de Mercialys montre une grande diversification. Au 31/12/2020, deux secteurs d'activité pèsent toutefois pour plus de 20 % des loyers contractuels en base annualisée, l'équipement de la personne et les grandes surfaces alimentaires :

	31/12/2020	31/12/2019
Restauration	8,6 %	8,1 %
Santé et beauté	12,3 %	11,3 %
Culture, cadeaux et sport	16,0 %	14,3 %
Équipement de la personne	31,5 %	31,0 %
Équipement du ménage	6,9 %	6,4 %
Grandes surfaces alimentaires	21,5 %	26,0 %
Services	3,2 %	3,0 %
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**

Le risque associé aux nouveaux modes de consommation se matérialise principalement *via* les éléments suivants :

- un recul structurel du chiffre d'affaires du secteur de l'équipement de la personne constaté sur la période 2008-2016. Après un léger rebond en 2017 (consommation mode et textile en France en progression de + 0,6 % [1]), la tendance baissière s'est poursuivie en 2018 (- 2,9 % pour les ventes d'articles d'habillement [1]) et en 2019 (- 1,0 % [1]). Cette crise s'est amplifiée à l'occasion de l'épidémie de Covid-19 : à fin juillet 2020, les chiffres d'affaires habillement et textile enregistraient un recul de - 20 % en cumul par rapport à la même période de 2019 [1] ;
- une évolution des paradigmes de consommation concernant la grande distribution avec : 1/ sur le segment de l'alimentaire, une perte de parts de marché des opérateurs intégrés d'hypermarchés au profit des enseignes indépendantes et du *hard discount*, 2/ sur le segment du non-alimentaire, une baisse tendancielle de la contribution de ce dernier dans le chiffre d'affaires total des hypermarchés ;
- une croissance régulière du chiffre d'affaires du commerce en ligne, qui représente 9,9 % du commerce de détail en France en 2019 [2].

Les deux premiers facteurs d'inflexion de la consommation peuvent peser sur la rentabilité des enseignes de textile ou alimentaires et engendrer une pression sur les loyers de Mercialys, voire contribuer à terme à un accroissement de son taux de vacance.

La progression du commerce en ligne peut quant à elle peser sur les comptes des commerçants « physiques », qui doivent notamment réaliser des investissements significatifs en termes informatiques (pour développer leur distribution en ligne et améliorer leur gestion des stocks) et de marketing.

Gestion et couverture du risque

Mercialys anticipe le risque lié aux nouveaux modes de consommation par :

- les projets menés depuis 2015 sur la réduction des surfaces des hypermarchés, en partie celles dédiées aux produits non alimentaires, en coordination avec l'opérateur alimentaire. Ces projets ont contribué à recentrer les hypermarchés sur les produits alimentaires et sur des surfaces plus pertinentes, tout en mettant à la disposition des centres commerciaux des surfaces additionnelles ayant permis l'installation de nombreux distributeurs spécialisés, de restaurants, etc., favorisant la croissance de la fréquentation sur ces sites ;
- l'adaptation constante de ses *mix* marchands, en conservant pour objectif une bonne diversification des secteurs d'activité au sein de son portefeuille, mais également l'identification des enseignes les plus pertinentes dans chaque secteur, notamment en termes de positionnement prix ;
- le développement de la connaissance clients, au travers d'outils de marketing permettant la mise à disposition des visiteurs d'offres et d'informations adaptées à leur profil de consommation, dans une optique de fidélisation ;
- la montée en puissance de sa solution propriétaire de logistique des premier et dernier kilomètres Ocitô, avec le déploiement de cet outil de digitalisation des commerces physiques sur 26 de ses centres à fin 2020. L'écosystème Ocitô intègre 3 solutions au service de la convergence entre commerce physique et digital : 1/ une *marketplace* web et mobile permettant aux enseignes des centres de Mercialys de bénéficier d'un canal supplémentaire pour proposer des produits alimentaires et non-alimentaires aux consommateurs, 2/ une plate-forme logistique qui regroupe l'ensemble des services aux commerçants des centres facilitant la consolidation et l'expédition de colis en *ship-from-store* depuis leur boutique (cellule logistique dédiée, mise à disposition de consommables, affranchissement et ramassage centralisé) et 3/ une offre de transports qui couvre tout l'éventail de solutions de livraison du dernier kilomètre, pour une plus grande efficacité et efficience tant au niveau des enseignes que des consommateurs (livraison immédiate, livraison à domicile à J+2, *Click & Collect*, *drive*, casiers de retrait).

Tendance du risque : haussière

Le risque lié aux nouveaux modes de consommation est considéré en hausse, bien que sa lecture soit délicate.

L'obsolescence d'enseignes est une constante sur le secteur du commerce depuis une décennie et la nécessité d'adapter les centres commerciaux est un élément stratégique majeur. Cet aspect s'est renforcé en 2020 avec les mesures de confinement successives liées à la crise sanitaire qui ont fragilisé de nombreux commerçants, notamment dans le secteur du textile et de la restauration/loisirs. Certains segments ont toutefois bénéficié de ce contexte particulier, tels que l'équipement de la maison ou les produits digitaux. Tous les formats de distribution alimentaire, qualifiés « d'essentiels à la vie de la Nation » par les décrets gouvernementaux, ont également pu rester ouverts tout au long de l'exercice 2020, constituant un facteur de résilience majeur pour l'activité des centres commerciaux de Mercialys.

De même, si la crise sanitaire a entraîné des fermetures répétées de tous les commerces « non essentiels à la vie de la Nation », incitant certains consommateurs à reporter une partie de leurs achats en ligne, l'appréciation de la pérennité de cette tendance est difficile. Les statistiques ne prouvent en effet pas que les acteurs du e-commerce aient bénéficié d'un report de consommation massif et structurel sur l'ensemble de l'exercice 2020. Au mois d'avril notamment, dans un contexte alors marqué par une situation de confinement et de fermeture des commerces stricts au niveau national, le chiffre d'affaires réalisé par le commerce en ligne n'a progressé que de + 0,8 % par rapport à avril 2019 [2]. La rapide normalisation des niveaux de fréquentation constatés dans les centres commerciaux dès la levée des mesures de confinement interroge également sur la pérennité des gains de parts de marché réalisés par le commerce en ligne en 2020.

Mercialys estime, en tout état de cause, bénéficier d'avantages concurrentiels avérés :

1. la difficulté d'obtenir désormais en France des autorisations d'ouverture pour des grandes surfaces alimentaires conforte la Société dans sa perception qu'accueillir des locataires alternatifs sur les surfaces d'hypermarchés serait possible, après réduction éventuelle des métrages dédiés ;
2. la qualification par les décrets gouvernementaux, durant les périodes de confinement, de près de 40 % de sa base locative en tant que « commerces essentiels à la vie de la Nation » témoigne de l'ancrage de ses centres commerciaux dans le quotidien des communautés, comme l'illustre le redressement rapide des fréquentations et du chiffre d'affaires des commerçants lors des déconfinements ;
3. l'intensité concurrentielle du commerce en ligne est moins prégnante dans les villes de taille moyenne où les actifs de Mercialys sont positionnés, et où les visites sont récurrentes, de courte durée, et font l'objet de paniers moyens limités, rendant comparativement le coût de la livraison d'un achat sur Internet élevé.

(1) Institut Français de la Mode.
(2) Fevad.

5.2.2.2 Risques liés à l'activité

A. Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation

Impact Fort/Probabilité Probable/Tendance haussière

Description du risque

Mercialys loue les surfaces de ses galeries marchandes et de ses moyennes surfaces en majorité à des grandes enseignes nationales ou locales.

Les impacts associés à ces risques portent sur deux aspects principaux. D'une part, la rentabilité des enseignes locataires. Celle-ci peut, de façon ponctuelle, dégrader le taux de recouvrement ou le potentiel de réversion des loyers. Elle peut aussi, de façon plus structurelle, peser sur les revenus locatifs de Mercialys si une rentabilité insuffisante entraînait des fermetures de magasins dans les galeries détenues par la Société, dans un contexte d'arbitrages réguliers par les enseignes de leurs points de vente physiques au niveau national. D'autre part, en cas de départs d'enseignes, le taux de vacance pèse sur les revenus locatifs et la capacité à refacturer les charges d'exploitation des centres durant la période de recommercialisation. Celle-ci peut s'allonger lorsque des secteurs structurants du commerce connaissent des difficultés, à l'image de l'équipement de la personne en France depuis plus d'une décennie, comme évoqué au risque précédent.

En termes de diversification, en dehors du groupe Casino et du groupe H&M, aucune enseigne ne représente plus de 2 % des loyers annuels de Mercialys. L'exposition au groupe Casino représente toutefois une part significative des loyers, à hauteur de 22,7 % à fin 2020. Cette exposition est de 20,2 % en retraitant : 1/ à la baisse la participation minoritaire de 49 % détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris détenant au total 10 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, et 2/ à la hausse la participation minoritaire de 25 % de Mercialys dans la SCI AMR détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino. L'exposition consolidée se répartit principalement entre les enseignes d'hypermarchés Géant (20,4 % des loyers à fin 2020) et Monoprix (1,0 % des loyers à fin 2020). En cas d'évènements ayant des effets sur l'activité des hypermarchés Géant ou plus généralement de l'activité de Casino, les revenus locatifs et les valeurs d'actifs de Mercialys pourraient donc être impactés.

Mercialys a réalisé des transformations d'hypermarchés sur de nombreux sites depuis 2015, en réduisant leur surface et en relouant les surfaces libérées par l'opérateur alimentaire au profit de la galerie marchande. Casino et Mercialys échangent sur de nouvelles opérations de même nature, conformément aux clauses des baux engageant les deux sociétés. Dans le cadre de ces négociations, une baisse de loyer peut être accordée à l'hypermarché, les surfaces libérées devant permettre une création de valeur en parallèle. Si aucun accord ne pouvait être trouvé avec le groupe Casino, celui-ci pourrait exercer sa faculté de libération de ces surfaces au moment des échéances triennales. Mercialys étudierait alors, dans le cadre de la recommercialisation de ces surfaces, leur découpage entre une offre alimentaire revue en termes d'opérateur et de format, et un accroissement des surfaces dédiées à la galerie marchande.

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

Échéancier des baux du groupe Casino *(principaux baux : hypermarchés, supermarchés et magasins Monoprix)*

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

Échéancier des baux du groupe H&M

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

Gestion et couverture du risque

Mercialys limite le risque d'insolvabilité et le risque lié à des fermetures de chaînes d'enseignes en premier lieu au travers de la diversification de son *mix* de locataires, ce qui circonscrit l'impact d'une résiliation à une échéance triennale.

Par ailleurs le risque lié à d'éventuelles difficultés rencontrées par les enseignes alimentaires du groupe Casino présentes sur ses sites doit être mis en perspective avec les options de relocation qui découleraient de la mise à disposition de surfaces devenues vacantes. La demande de surfaces alimentaires reste en effet forte en France, dans un contexte où les autorisations d'ouverture de nouvelles surfaces commerciales physiques sont désormais très limitées.

Mercialys a également mis en place des procédures visant à contenir le risque de contrepartie enseignes, *via* notamment :

- une analyse détaillée des réalisations sur le plan locatif par rapport au budget, effectuée mensuellement entre la Direction administrative et financière, la Direction de l'asset management et la Direction de la commercialisation. Les conclusions sont présentées en Comité managérial et donnent lieu à des plans d'action spécifiques ;
- une analyse annuelle du taux d'effort par lot (rapport entre le montant TTC du loyer, des charges incluant les fonds marketing et des travaux refacturés au commerçant et son chiffre d'affaires TTC) lors de la revue des *business plans* d'actifs. Toute évolution divergeant des taux habituellement constatés pour telle ou telle activité fait l'objet d'une étude dédiée du contexte de l'enseigne et du locataire. Les équipes de Commercialisation et d'Asset management tirent ensuite des conclusions et prennent des décisions au cas par cas ;
- une fixation des loyers sur une base essentiellement fixe (97,2 % des loyers contractuels en base annualisée de Mercialys sont fixes ou intègrent un loyer minimum garanti au 31/12/2020) ;
- des procédures opérationnelles très régulières relatives au suivi et au recouvrement des loyers, menées conjointement entre les services de Gestion locative, l'Asset management, la Commercialisation et la Direction administrative et financière.

Parallèlement, Mercialys anticipe le risque de recommercialisation *via* :

- le suivi étroit du taux de vacance et des actions de recommercialisation associées. La qualité des enseignes choisies est un facteur déterminant, avec une attention toute particulière portée à leur santé financière, à la pertinence de leur offre par rapport aux besoins de la zone de chalandise, à leur caractère localement différenciant, et à leur complémentarité par rapport au *mix* marchand déjà existant ;
- la mise en place d'une équipe de Commercialisation spécialisée 1/ par zone géographique, ce qui entraîne une connaissance approfondie des actifs, des zones de chalandises et des commerçants locaux et, 2/ par typologie de surfaces, les besoins et contraintes des enseignes de moyenne surface étant significativement différentes de celles des boutiques. L'équipe d'Asset management soutient l'équipe de Commercialisation et veille notamment à l'équilibre financier des négociations, dans le cadre élargi de la rentabilité visée par centre commercial ;
- la stratégie de rotation d'actifs. Mercialys analyse régulièrement le positionnement de l'ensemble de ses actifs au sein de leur zone de chalandise. La capacité d'un centre commercial à conserver une attractivité forte sur le long terme au sein de cette zone est l'un des critères pouvant entraîner l'arbitrage du site.

Tendance du risque : haussière

La consommation en France devrait demeurer bien orientée à long terme grâce à une démographie positive et un taux d'épargne élevé, ce dernier ayant sensiblement progressé au cours de 2020 (21,3 % à fin décembre 2020 contre 14,9 % en moyenne en 2019 [1]).

Par ailleurs, la demande sous-jacente pour des surfaces commerciales de qualité, comme celles offertes par Mercialys, devrait rester résiliente à long terme. La Société bénéficie en effet d'un ancrage solide de ses sites dans leur zone de chalandise grâce à des mix marchands liés aux besoins du quotidien. Durant les périodes de confinement, 40 % de sa base locative a été qualifiée de « commerces essentiels aux besoins de la Nation ». Enfin, le système de propriété commerciale en France, au travers du droit au bail, constitue une protection forte pour les bailleurs. Ces éléments participent à la sécurisation des revenus de Mercialys.

Néanmoins, la crise sanitaire liée à la Covid-19 a lourdement pesé sur l'emploi, la confiance des ménages et la consommation en 2020. Cette tendance pourrait se poursuivre en 2021, en fonction de la situation épidémiologique et des éventuelles restrictions gouvernementales qui y seraient associées, notamment de nouvelles phases de confinement et de fermeture de certaines typologies de commerces aux niveaux national ou local.

Le suivi par Mercialys de la santé de ses locataires a été largement intensifié en 2020. La crise sanitaire et économique a en effet exacerbé des sujets de rentabilité préexistants chez certains d'entre eux, notamment dans le secteur du textile. Outre les disruptions d'activité subies, les investissements devant être consentis par les enseignes au titre de leur stratégie marketing et digitale face à la concurrence d'opérateurs en ligne a pesé sur leur rentabilité et leur bilan. Ces éléments pourraient peser sur le profil des revenus futurs de Mercialys au travers d'une vacance accrue, d'une moindre collecte des loyers, d'une diminution du niveau des loyers variables (notamment ceux de l'enseigne H&M), voire d'une pression sur les niveaux des loyers minimum garantis.

Enfin, les cessions de fonds de commerce réalisées par le groupe Casino ces dernières années indiquent que son enseigne d'hypermarchés Géant pourrait être considérée par ce dernier comme moins stratégique. Cela entraînerait des effets potentiellement dilutifs à terme sur les revenus locatifs de Mercialys.

Ainsi, même si le taux de recouvrement sur l'ensemble de l'exercice 2020 ressort à un niveau correct de 85,3 % au regard de l'ampleur du choc traversé, si le nombre de congés reçus par la Société est resté limité à 57, et si le taux de vacance financier récurrent demeure inférieur à 4 % à fin 2020, le risque est estimé en hausse.

B. Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine

Impact Fort/Probabilité Possible/Tendance Stable

Description du risque

En tant que société foncière, le risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine peut se matérialiser pour Mercialys dans différents cadres, notamment lors :

- de l'exploitation de ses centres (vol, attentat, agression, etc.) ;
- d'opérations de travaux réalisées sur ses centres (chute, blessure, etc.) ;
- d'activités de certains preneurs qui peuvent altérer la qualité des sols, des eaux souterraines, la structure des bâtiments *via* les installations en toiture, et donc occasionner une dépréciation des actifs en raison de la pollution ou de la dégradation associée ;
- d'événements météorologiques extrêmes ou lors d'une présence de parasites (termites, mérules, etc.) qui peuvent dégrader la structure du bâtiment ;
- d'une crise sanitaire, telle que celle liée à la Covid-19, qui peut engendrer des charges et des investissements liés à la santé et à la sécurité au sein des centres commerciaux, ou aboutir à des fermetures partielles voire totale des sites.

En cas d'apparition, ce risque pourrait avoir des conséquences très significatives d'ordres juridique et réputationnel pour la Société.

Gestion et couverture du risque

Plusieurs types d'actions sont menés pour gérer ce risque :

- des procédures de sécurité sont mises en place et revues régulièrement sur l'ensemble des centres, en coordination avec le Property manager de Mercialys. Les prestataires associés à ces procédures sont audités annuellement par le Property manager, et en cas de résultats jugés insatisfaisants par celui-ci, des actions correctives sont mises en œuvre, sous peine de résiliation du contrat. Mercialys procède par ailleurs à des audits de sécurité et veille à la mise en place de mesures correctrices par le Property manager le cas échéant ;
- des procédures de gestion de crise sont disponibles et testées régulièrement. Les équipes du Property manager sensibilisent également les commerçants sur ces thématiques ;
- le Property manager s'assure de la conformité réglementaire des activités des locataires ;
- le Property manager veille, en coordination avec Mercialys, à la mise en œuvre de mesures de maintenance préventive des bâtiments dans le cadre des Plans Pluriannuels de travaux, et à la réalisation de travaux suite à des événements particuliers (phénomènes météorologiques par exemple) afin de garantir la sécurité du public ;
- les centres commerciaux de Mercialys sont régulièrement audités par les ingénieurs « prévention incendie » des assureurs, selon des priorités annuelles, déterminées notamment en fonction de l'importance des actifs. Tous les sites sont audités au moins une fois tous les 5 ans. Les rapports des ingénieurs prévention des assureurs sont communiqués après chaque expertise sur site, accompagnés de recommandations qui font l'objet d'un suivi commun entre Mercialys et la Direction des assurances du groupe Casino, dans le cadre de la Convention de prestation de services conclues entre les deux sociétés ;
- lors de situations exceptionnelles telles que des mouvements sociaux (« gilets jaunes », agriculteurs, par exemple), ou de la pandémie liée à a la Covid-19, Mercialys prend également des mesures fortes pour assurer la santé et la sécurité de ses visiteurs, enseignes et collaborateurs, en direct et avec la collaboration des équipes du Property manager ;
- enfin, Mercialys dispose de couvertures *via* ses différentes polices d'assurance, celles-ci étant calibrées au regard du coût de reconstruction des actifs et des pertes d'exploitation qui pourraient intervenir en fonction de différents scénarios envisagés.

(1) INSEE.

Tendance du risque : stable

La sécurité du public accueilli sur les centres commerciaux de Mercialys fait partie de la responsabilité de base de la Société. Elle met donc en œuvre tous les moyens nécessaires pour assurer le plus haut niveau de sécurité aux visiteurs. La Société y est particulièrement vigilante dans le contexte de récurrence d'actes terroristes sur le territoire national, le plan Vigipirate étant d'ailleurs en statut « sécurité renforcée, risque attentat » à fin 2020.

Dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de Covid-19, Mercialys a par ailleurs mis en place des mesures sanitaires strictes afin d'assurer la santé et la sécurité de ses clients, de ses commerçants et de son personnel. Ces mesures intègrent notamment des systèmes de comptage des clients en temps réel, une organisation des flux de circulation, la distribution de gel hydroalcoolique aux entrées, le nettoyage et la désinfection en continu des espaces et équipements, l'encadrement et l'adaptation des structures communes, et un renouvellement accru de l'air intérieur.

Plus structurellement, l'entretien régulier du patrimoine permet d'en assurer la pérennité d'exploitation, et les garanties offertes par les contrats d'assurance en cours sont jugées bien calibrées au regard des dommages pouvant être subis par la Société.

Par conséquent, ce risque est considéré comme stable.

C. Risque lié aux acquisitions et constructions
Impact Fort/Probabilité Possible/Tendance Stable

Description du risque

Mercialys met en œuvre une stratégie dynamique de rotation d'actifs dans le cadre de son modèle de croissance. Les actifs présentant une exposition géographique et un potentiel de croissance jugés non optimaux sont cédés, afin de financer le portefeuille de projets de développement de la Société ou des acquisitions d'actifs.

En effet, depuis son introduction en Bourse en 2005, Mercialys n'a pas construit de sites « greenfields » (soit des sites *ex nihilo*), et aucun projet de cet ordre ne fait partie de son portefeuille actuel de projets. Celui-ci comporte essentiellement des restructurations de surfaces existantes et des extensions. Les éventuelles démolitions et constructions relatives à ces projets sont menées au travers de différentes typologies de contrats : maîtrise d'ouvrage déléguée ou en direct, contrat de promotion immobilière, etc. Ces structurations entraînent des niveaux de responsabilité juridique et de risques financiers divers. Ceux-ci portent notamment sur l'exposition ou non à des dépassements budgétaires de travaux ou à l'impact de délais dans la livraison de l'ouvrage.

Par ailleurs, Mercialys peut acquérir des actifs sur le marché. À ce titre, la Société peut être exposée aux conséquences de diligences incomplètes au moment de l'acquisition, entraînant des conséquences notamment fiscales ou financières.

Enfin, que ce soit au travers de la mise en œuvre de projets ou d'acquisitions, Mercialys est exposée au risque constructif en propre, une fois les garanties décennales expirées. Ce risque implique la nécessité de réaliser, le cas échéant, des travaux coûteux pour une remise aux normes ou une réhabilitation de l'actif pour en assurer une exploitation dans de bonnes conditions. Une perte d'exploitation peut représenter un coût additionnel dans ce cadre.

Gestion et couverture du risque

En tant que donneur d'ordre dans le cadre de projets gérés par des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, Mercialys mène des contrôles et des audits de façon régulière, visant à s'assurer :

- du suivi budgétaire et financier : outre la gestion courante entre l'Asset management et la Maîtrise d'ouvrage déléguée au travers de points réguliers sur le déroulement des projets, des *post mortem* sont réalisés sur les projets livrés l'année précédente, dont l'objectif est de s'assurer que tous les dépassements de coûts sont bien justifiés (demande du donneur d'ordre et changements de programme ou contrainte non anticipée). Des économistes indépendants réalisent les chiffrages sur les projets les plus significatifs ;
- du suivi opérationnel et technique : des points réguliers sont réalisés entre les équipes d'Asset management et la Maîtrise d'ouvrage déléguée afin de s'assurer du bon déroulé et du suivi du cahier des charges ;
- du suivi du respect du risque lié à la santé et à la sécurité : bien que Mercialys ne porte pas la responsabilité directe en cas d'incident sur les chantiers, il existe un risque d'image associé à un impact financier. Ce risque est géré à la fois par Mercialys et la Maîtrise d'ouvrage déléguée au travers de la nomination d'un coordinateur en matière de sécurité et de protection de la santé. Ce dernier est désigné afin d'orchestrer sous l'angle de la sécurité les activités des différentes entreprises. À noter que sa présence ne décharge pas le maître d'ouvrage de ses responsabilités légales. Mercialys, quant à elle, s'assure d'un passage régulier de ses équipes sur les chantiers en cours et des alertes en cas d'incident sont remontées directement à la Maîtrise d'ouvrage déléguée et transmise à Mercialys.

Lors des procédures d'acquisitions, Mercialys conduit des audits sur les actifs ou sociétés détenant les actifs, sur les aspects immobiliers, fiscaux, comptables et juridiques, afin de circonscrire le risque de surévaluation du prix d'achat. Ces audits sont menés par des conseils externes (avocats, fiscalistes, notaires notamment), et coordonnés par les services internes de la Société (Juridique corporate, Juridique immobilier, Direction administrative et financière et Asset management).

Enfin, une fois les garanties décennales expirées sur les sites acquis ou ayant fait l'objet de développements, Mercialys s'assure, tout au long de la vie des actifs, de leur correct entretien au travers de plans pluriannuels de travaux. Cette vigilance permet de garantir la sécurité de l'exploitation des centres commerciaux, et de répartir de façon équilibrée les dépenses d'investissements nécessaires pour en assurer la pérennité.

Tendance du risque : stable

Mercialys dispose à fin 2020 d'un portefeuille de projets de développement de 407,0 millions d'euros à horizon 2027. Sa profondeur et sa flexibilité permettent à Mercialys des mises en chantier rapides et séquencées en fonction des opportunités pouvant apparaître sur les différents sites et notamment la dynamique des besoins au sein de leur zone de chalandise.

Compte tenu du contexte, Mercialys a suspendu depuis 2019 ses développements, limitant ses engagements aux stricts investissements de maintenance et aux projets déjà engagés, soit un montant s'établissant à 3,0 millions d'euros en 2020. La Société a également acquis 3 actifs en 2020, l'ensemble à 100 % présentant un prix net vendeur de 42 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertises à fin juin 2020.

La Société dispose de l'ensemble des compétences juridiques spécifiques au montage de projets. Elle fait en parallèle appel à des conseils juridiques et fiscaux reconnus pour l'accompagner sur ses projets de développements et d'acquisitions. La Société a également renforcé en 2020 ses compétences techniques internes, mettant en place une Direction technique pouvant avoir un regard critique sur les procédures de maintenance et de construction. Des partenariats avec des promoteurs de premier rang sont enfin mis en œuvre et participent à la bonne maîtrise de ce risque.

Compte tenu de ces diligences, le risque lié aux acquisitions et constructions est considéré comme stable.

D. Risque lié aux prestataires, fournisseurs et sous-traitants

Impact Modéré/Probabilité Probable/Tendance Baissière

Description du risque

Pour mener à bien sa gestion courante, ainsi que ses projets de développement, Mercialys fait appel à des prestataires extérieurs. Ces prestataires se dénombrent en centaines, participant aux frais de structure qui se sont élevés en 2020 à 16,2 millions d'euros et en 2019 à 16,5 millions d'euros.

Une potentielle défaillance de l'un ou plusieurs d'entre eux pourrait avoir un effet perturbateur sur le déploiement de la stratégie et la continuité des opérations de Mercialys, notamment dans un contexte de réintégration progressive de certaines prestations jusqu'ici externalisées.

Mercialys recourt notamment à des systèmes informatiques et des logiciels comptables et de gestion, ce qui pourrait entraîner des perturbations si les fournisseurs de ces services (vendeurs de solutions, hébergeurs et consultants informatiques) venaient à rencontrer des difficultés en ce qui concerne la sécurité, la maîtrise et la récupération des données appartenant à Mercialys.

Par ailleurs, du fait de la structure organisationnelle historique de Mercialys, les prestations réalisées par des entités du groupe Casino représentent toujours à ce stade près de 8,25 % des frais de structure de Mercialys, ce qui entraîne pour la Société une concentration du risque lié aux prestataires et fournisseurs.

Pour rappel, le groupe Casino fournit des services à Mercialys dans le cadre des accords suivants conclus entre les deux groupes :

- la Convention de prestation de services, au travers de laquelle certaines fonctions support de Mercialys restent à ce jour assurées par des équipes du groupe Casino ;
- les mandats de gestion technique et administrative et de gestion locative conclus avec Sudeco, filiale du groupe Casino ;
- le contrat-cadre non exclusif au titre de la Maîtrise d'ouvrage déléguée conclu avec une autre filiale du groupe Casino.

À noter que la Convention de partenariat, au travers de laquelle Mercialys bénéficiait d'un accès privilégié aux opérations de promotion d'actifs d'immobilier commercial conduites par le groupe Casino, a pris fin le 31 décembre 2020. Le potentiel de développement de Mercialys demeure inchangé, la Société ayant constitué un portefeuille de projets à moyen terme significatifs (407,0 millions d'euros à l'horizon 2027) en dehors des modalités de cette convention.

Enfin, du fait de la multitude de prestataires auxquels elle recourt, Mercialys reste exposée, bien qu'elle mette en place toutes les diligences nécessaires sur ce point, aux risques liés au non-respect du Règlement général pour la protection des données (RGPD) par un ou plusieurs d'entre eux, voire à des risques liés au non-respect des principes de l'éthique et de la déontologie professionnelle.

Gestion et couverture du risque

Mercialys se prémunit contre les risques liés à ses fournisseurs en ayant tout d'abord recours principalement à des prestataires bénéficiant d'une solide réputation et position de place. Ceci lui permet de s'adosser à des *leaders* sur leurs marchés respectifs, tout particulièrement en ce qui concerne ses logiciels comptables et de gestion. Les outils utilisés sont en effet ceux des acteurs majeurs du marché (Microsoft, Sopra et SAP notamment), dont la pérennité demeure établie à ce jour.

Mercialys a intégré dans ses contrats des clauses concernant le respect du règlement RGPD et de l'éthique des affaires. La collaboration avec des acteurs établis permet de renforcer ces aspects. En effet, du fait des obligations légales qui incombent généralement à ces groupes, ces derniers ont généralement mis en place les procédures et investissements nécessaires à leur propre conformité réglementaire. Mercialys reçoit par ailleurs, notamment dans le cadre de l'externalisation de ses activités de gestion immobilière, de gestion technique et administrative, des reportings réguliers de son prestataire Sudeco relatifs aux audits fournisseurs qu'il mène pour le compte de Mercialys.

Concernant plus spécifiquement les relations de prestations avec le groupe Casino, le risque associé est géré au travers :

- de contrôles réguliers aléatoires appuyés par des *benchmarks* et consultations de marché ;
- un engagement contractuel du prestataire à la poursuite des mandats de gestion technique et administrative et de gestion locative jusqu'au 31 décembre 2022. Si le mandataire devait faire défaut ou dénoncer ces mêmes contrats avant cette échéance, Mercialys s'est assurée en 2019 de sa capacité à mandater des prestataires alternatifs sur des conditions tarifaires globalement comparables (5,4 millions d'euros versés au titre de 2020 et 6,5 millions d'euros au titre de 2019 ;
- de l'internalisation progressive d'une partie des fonctions support jugée sensible par l'entreprise :
  - les prestations relatives au *fund management*, au développement immobilier et au juridique immobilier ont pris fin au 31 décembre 2019,
  - les prestations relatives à l'informatique, au contrôle de gestion immobilier et au support aux ressources humaines se sont achevées en 2020.

Dès lors, la facturation au titre de la Convention de prestation de services est estimée à 1,0 million d'euros pour 2021, alors qu'elle s'est élevée à 1,3 million d'euros en 2020 et à 2,0 millions d'euros en 2019.

Concernant les aspects relatifs aux constructions effectuées dans le cadre des restructurations ou extensions, le contrat-cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée conclu avec le groupe Casino n'est pas exclusif. Mercialys peut donc avoir recours à de multiples prestataires au niveau national, là encore sur la base de conditions tarifaires comparables. Mercialys y a recouru de manière non significative sur l'exercice 2020.

Tendance du risque : baissière

Le risque lié aux prestataires, fournisseurs et sous-traitants est estimé en baisse.

La concentration des prestataires, fournisseurs et sous-traitants poursuit en effet sa réduction au fur et à mesure de la réinternalisation progressive des activités jusqu'ici externalisées auprès du groupe Casino. Ce processus, débuté en 2019, se poursuivra en 2021, avec la dénonciation contractuelle des activités de comptabilité, de juridique corporate, de gestion des assurances, et d'assistance fiscale et financière.

Par ailleurs, si le contexte de crise économique et sanitaire pourrait avoir fragilisé certains acteurs du marché, le risque de défaillance de prestataires, fournisseurs et sous-traitants apparaît faible. Mercialys travaille en effet, d'une part, avec des acteurs de premiers plans et, d'autre part, son exposition à chacun d'entre eux individuellement est limitée (hors groupe Casino).

Enfin, les diligences mises en œuvre par Mercialys depuis 2017 pour s'assurer du respect par sa chaîne de valeur des principes d'éthique des affaires, notamment de la déontologie professionnelle et de la sécurité des données personnelles, constituent également un élément modérateur de ce risque.

5.2.2.3 Risques liés à la situation financière

A. Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement

Impact Fort/Probabilité Probable/Tendance Haussière

Description du risque

La crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19 a accru l'aversion au risque des acteurs du marché de la dette, notamment bancaires, vis-à-vis du secteur de l'immobilier commercial, réduisant la diversité des sources de financement de Mercialys et renchérissant leur coût. Néanmoins, le contexte de taux d'intérêt historiquement bas a perduré en 2020. Une remontée graduelle ou plus prononcée des taux engendrerait potentiellement un accroissement du coût de financement de la Société, soit au travers du coût de la dette déjà existante, soit au travers d'éventuelles opérations de refinancement.

Par ailleurs, les *spreads* obligataires de Mercialys se sont écartés sensiblement des niveaux constatés sur les instruments financiers des grandes foncières françaises. Cette tendance a pu matérialiser une perception, par les investisseurs, d'un risque associé à la concentration de l'exposition locative sur le groupe Casino et aux problématiques financières de ce dernier, actionnaire à 20 % de Mercialys.

La situation financière de Mercialys à fin 2020 fait ressortir les éléments suivants :

Endettement financier *(en millions d'euros)*	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Trésorerie	464,6	72,0
Dette financière brute (1)	(1 653,4)	(1 445,2)
Dette financière nette	**(1 188,8)**	**(1 373,2)**

(1) Dont variation de juste valeur de la dette financière, valeur nette comptable des primes et frais d'émission obligataire, et juste valeur des produits dérivés adossés aux emprunts obligataires.

Au 31 décembre 2020, le montant de la dette tirée par Mercialys s'élève à 1 651,2 millions d'euros et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal résiduel de 568,7 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 1,787 %, avec une échéance en mars 2023 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 1,80 %, avec une échéance en février 2026 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 4,625 %, avec une échéance en juillet 2027 ;
- un placement privé obligataire d'un montant nominal de 150 millions d'euros, rémunéré à un coupon fixe de 2,00 %, avec une échéance en novembre 2027 ;
- 332,5 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie à un taux proche de zéro.

La maturité moyenne de la dette tirée s'élève à 3,5 ans au 31 décembre 2020, pratiquement stable par rapport au 31 décembre 2019 (3,8 ans).

Mercialys dispose par ailleurs de ressources financières non tirées à hauteur de 405 millions d'euros lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit *revolving* bancaire de 225 millions d'euros à échéance décembre 2022. La marge sur Euribor est de 125 pb (pour une notation BBB) et lorsqu'elle n'est pas tirée cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40 % de la marge ;
- cinq lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 145 millions d'euros, de maturité comprise entre janvier 2022 et juin 2023. Les marges sur Euribor sont inférieures ou égales à 150 pb (pour une notation BBB) ou établies à taux fixe, et lorsqu'elles ne sont pas tirées ces lignes donnent lieu au paiement de commissions de non-utilisation jusqu'à 40 % des marges ;
- une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 millions d'euros, à échéance au 31 décembre 2022. La marge sur Euribor est progressive et lorsqu'elle n'est pas tirée cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40 % de la marge.

De plus, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros mis en place au 2d semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 332,5 millions d'euros (encours au 31 décembre 2020).

Ci-dessous l'échéancier de la dette obligataire et des ressources financières non tirées (hors billets de trésorerie) de Mercialys au 31 décembre 2020 :



La situation financière de Mercialys montre par ailleurs un respect des covenants contractuels.

Le ratio d'endettement (LTV : *Loan To Value*) ressort bien en dessous des limites fixées (comprises entre un LTV inférieur à 50 % et 55 % en fonction des lignes de crédit).

Loan To Value *(en millions d'euros)*	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Dette financière nette	(1 188,8)	(1 373,2)
Valeur d'expertise hors droits des actifs [1]	3 122,0	3 479,3
Loan To Value **(LTV)**	**38,1 %**	**39,5 %**

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 56,4 millions d'euros au titre de 2020 et 59,7 millions d'euros au titre de 2019, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.

Le ratio d'ICR (ICR : *Interest Coverage Ratio*) s'établit quant à lui à 5,0x, bien au-dessus du minimum fixé (ICR supérieur 2).

Interest Coverage Ratio *(en millions d'euros)*	**31/12/2020**	**31/12/2019**
EBITDA	131,2	163,0
Coût de l'endettement financier net	(26,2)	(22,0)
Interest Coverage Ratio **(ICR)**	**5,0x**	**7,4x**

Gestion et couverture du risque

Dans le cadre de la gestion du coût de sa dette, Mercialys pilote de manière dynamique sa politique de couverture de taux. Celle-ci vise à :

- conserver un taux de couverture optimal et respecter une structure de la dette satisfaisant ses engagements bancaires. Le montant de la dette à taux fixe s'établit ainsi à 92 % au 31 décembre 2020 contre 55 % demandé par la documentation bancaire. Dans le cadre de la notation financière établie par l'agence Standard & Poor's (actuellement fixée à BBB/perspective négative), Mercialys adopte par ailleurs une stratégie prudente en préservant une marge de manœuvre significative sur le ratio de couverture des frais financiers par l'EBITDA (ICR) qui ressort à 5,0x au 31 décembre 2020, contre un niveau supérieur 2x requis par le covenant bancaire ;
- limiter le risque sur des instruments de couverture. Mercialys a défini une liste d'instruments qu'elle s'autorise à mettre en place compte tenu de leur profil de risque associé et des contraintes de la comptabilité de couverture ;
- anticiper les impacts des variations de taux d'intérêt. Cette anticipation s'effectue non seulement par la mise en place d'une veille régulière à destination de la Direction générale des informations traitant des évolutions des politiques monétaires de la FED et de la BCE ainsi que des marchés financiers, mais aussi par les tests de sensibilité réalisés au minimum annuellement entre le taux d'intérêt et le coût de la dette.

Le dispositif de gestion du risque sur les taux d'intérêt prévoit également :

- de limiter le choix des contreparties bancaires. Mercialys ne traite qu'avec des banques de premier plan ;
- d'être en mesure de faire preuve d'une réactivité forte en cas de variations significatives des taux d'intérêt compte tenu de la modélisation quotidienne de l'ensemble du portefeuille de Mercialys en *mark-to-market*. Les outils de modélisation externes sont immédiats. La société Forex, en tant que valorisateur externe, réalise des reportings réguliers sur l'ensemble du portefeuille et sur le risque de contrepartie. Des tests avec modélisation à la juste valeur de la dette en fonction des taux sont réalisés trimestriellement.

Le risque de hausse des taux d'intérêt doit être analysé dans le cadre de la politique de couverture mise en place par Mercialys au travers d'instruments financiers dérivés. La sensibilité du résultat avant impôt de la Société à une variation des taux reste significative :

Critères de sensibilité	**Impact sur le résultat avant impôt** *(K€)*
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	(4 267)
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	3 153

Tendance du risque : haussière

Ce risque est un enjeu structurellement majeur pour Mercialys, du fait de l'intensité capitalistique du secteur immobilier, et est estimé en hausse.

La fragilisation de certaines enseignes locataires du fait de la pandémie de Covid-19 participe en effet à une augmentation de l'aversion au risque des parties prenantes financières de la Société, qui pourrait subsister jusqu'à la normalisation de la situation sanitaire. Dans ce contexte d'attentisme, la disponibilité et le coût des financements pourraient se dégrader pour Mercialys, au détriment de sa performance financière. Une absence de normalisation des primes de risque sur les prochains trimestres, voire d'hypothétiques anticipations de remontée des taux, pourrait peser à la fois sur le coût de la dette existante et sur les opérations de refinancement qui pourraient être envisagées.

De même, bien que les instruments financiers de Mercialys soient dissociés de la situation du groupe Casino, les *spreads* obligataires de Mercialys peuvent se montrer volatiles en fonction des nouvelles concernant cet actionnaire et locataire majeur. Cette situation engendre potentiellement des conditions de crédit moins favorables, en termes relatifs, que pour d'autres acteurs du marché des centres commerciaux, et plus généralement que pour d'autres sociétés de taille ou d'équilibres bilantiels similaires.

En tout état de cause, un suivi étroit de la situation de liquidité et une couverture de la dette adaptable aux possibles variations des taux d'intérêt sont en place, cette gestion dynamique de sa politique financière par Mercialys participant activement à la maîtrise de ce risque.

5.2.3 Risques liés à l'évolution de la stratégie de l'actionnaire de référence

Mercialys est une société constituée en 1999 par le groupe Casino. En 2005, dans une volonté de gestion plus active et de valorisation de son patrimoine immobilier, le groupe Casino a transféré à Mercialys une partie de ses actifs immobiliers situés en France, et introduit Mercialys en Bourse sur Euronext Paris. Cet apport partiel d'actifs à Mercialys a porté sur un ensemble de murs de grandes surfaces spécialisées et de galeries marchandes situées sur des sites ancrés par des hypermarchés et supermarchés du groupe Casino, ainsi que des cafétérias et quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes louées à des tiers.

L'introduction en Bourse de Mercialys, effectuée dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne, a marqué le début d'une réduction progressive, au fil des années, de la participation du concert constitué de Monsieur Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle, au capital de Mercialys.

À fin décembre 2020, le groupe Casino détient 20,16 % du capital de Mercialys.

Du fait de l'historique de Mercialys, il demeure un certain nombre de relations contractuelles établies entre Mercialys et le groupe Casino. Celles-ci sont détaillées au chapitre 6, § 6.2, p. 344 et suivantes. Les risques jugés prioritaires pouvant se matérialiser du fait des relations existantes entre Mercialys et le groupe Casino sont ventilés, quant à eux, par catégorie dans le présent chapitre 5, conformément à la méthodologie de l'ESMA, avec la répartition ci-dessous :

- **Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation** (traité au § 5.2.2.2, A, p. 330 et suivantes) : ici figurent les éléments relatifs à l'exposition locative de Mercialys au groupe Casino (22,7 % des loyers annualisés à fin 2020, 19,1 % d'exposition économique) et à l'impact potentiel sur les loyers, les valeurs d'actifs et les ratios financiers, d'évolutions du positionnement de Casino sur ses enseignes Géant et Monoprix ;
- **Risque lié aux prestataires, fournisseurs et sous-traitants** (traité au § 5.2.2.2, D, p. 335 et suivantes) : ici sont situés les éléments relatifs à la structure organisationnelle de Mercialys, notamment au fait que des entités du groupe Casino assurent toujours à ce jour certaines fonctions support pour Mercialys dans le cadre d'une Convention de prestation de services, dont le coût représente environ 8 % des frais de structure de la Société à fin 2020. Les mandats de gestion technique et administrative et de gestion locative existant entre les deux entités sont également abordés ;
- **Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement** (traité au § 5.2.2.3, A, p. 336 et suivantes) : ici est expliqué l'impact négatif sur les *spreads* obligataires de Mercialys que peuvent avoir certaines nouvelles concernant le groupe Casino et donc par extension sur les potentielles opérations de refinancement à venir de la Société. À noter que l'avance en compte courant de 35 millions d'euros existant entre Mercialys et le groupe Casino au 31 décembre 2020 n'a pas fait l'objet d'un tirage par Mercialys à cette date.

5.2.4 Risques juridiques

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers dans lesquels sont ou seront exploitées des galeries marchandes, Mercialys est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC (Société d'investissement immobilier cotée), les règles de droit commun. Celles-ci concernent l'attribution de permis de construire, ainsi que de nombreuses autres réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.

Toute modification importante de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme cela est usuellement le cas pour les propriétaires de centres commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, en particulier sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. D'éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à Mercialys, en qualité de propriétaire, qui pourraient nuire à ses résultats et sa situation financière.

5.2.4.1 Risques liés à la réglementation sur les baux commerciaux

Mercialys est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Certaines stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la marge de manœuvre dont disposent les propriétaires afin d'ajuster les loyers en fonction des conditions de marché.

Lors de la conclusion du contrat de bail, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable. Cette disposition fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti, afin de limiter les risques supportés par Mercialys en période de récession économique. L'indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer à la réglementation. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) doit alors être prévue aux termes du contrat.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel »), publiée au *Journal Officiel* le 19 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au *Journal Officiel* le 5 novembre 2014, ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

Les modifications d'ordre public ont été intégrées aux baux commerciaux conclus ou renouvelés par Mercialys depuis l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

5.2.4.2 Risques liés à la réglementation en matière d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'exploitation des centres commerciaux

L'activité de Mercialys est soumise aux règles d'urbanisme, et notamment au régime des autorisations d'exploitation commerciale. Outre les sanctions administratives en cas de non-respect de ce régime (mise en demeure sous astreinte, par le Préfet, de ramener la surface commerciale concernée à l'autorisation accordée et décision préfectorale de fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement sous astreinte, jusqu'à régularisation effective), des sanctions pénales peuvent être prononcées.

Par ailleurs, en tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies. Le maire n'autorise ainsi l'ouverture de l'établissement par arrêté qu'après avis positif de la Commission de sécurité suite à une visite de réception effectuée par cette dernière. Par ailleurs, la Commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé. En cas d'infraction à la réglementation, la fermeture du site peut être décidée par le maire ou par le préfet.

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme ou aux exigences de sécurité mises à la charge des établissements recevant du public, entraînant un accroissement des restrictions ou des contraintes en matière de développement de ces centres commerciaux, pourrait limiter les possibilités et les perspectives de croissance de Mercialys. De même, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance des permis de construire ou d'autorisation de construire (autorisation d'exploitation commerciale) pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de Mercialys en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux centres commerciaux.

5.2.4.3 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'investissement immobilier cotées) depuis le 1er novembre 2005. Elle est à ce titre exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné, notamment, par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

En application de la loi de finances rectificative pour 2006, le régime fiscal des SIIC est également conditionné à la non-détention, par une ou plusieurs personnes agissant de concert, de 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société, cette condition s'appréciant de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Le non-respect de ce plafond de détention à compter du 1er janvier 2010, au titre d'un exercice, est susceptible d'entraîner l'imposition de Mercialys à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice concerné. Depuis la date d'application de ces dispositions, la participation du groupe Casino est toujours demeurée en dessous de ce seuil.

La perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait bien entendu susceptible d'affecter significativement l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

5.2.5 Risques liés à l'épidémie de coronavirus (Covid-19)

L'exercice 2020 a été fortement impacté par l'épidémie de Covid-19, qui s'est traduite en France par deux phases de confinement national, accompagnées de fermetures de tous les commerces non considérés par le Gouvernement comme « essentiels à la vie de la Nation ». Ces restrictions visant à protéger la santé publique ont lourdement pesé sur la consommation et l'activité des commerçants du 15 mars au 11 mai 2020, puis du 29 octobre au 28 novembre 2020. La forte incertitude, tant sur le plan sanitaire qu'économique, générée dès la première phase de fermeture par ces restrictions, a amené Mercialys à suspendre, le 23 mars 2020, les objectif annuels qu'elle avait annoncés à l'occasion de la publication de ses résultats annuels 2019 le 12 février 2020 après Bourse. Des objectifs actualisés, annoncés le 27 juillet 2020 après Bourse à l'occasion de la publication des résultats du 1er semestre 2020, ont dû à nouveau être suspendus le 2 novembre 2020, suite à l'annonce par le Gouvernement de nouvelles mesures de restrictions entrainant la fermeture des commerces considérés comme « non essentiels ».

Bien que l'État français ait mis en place d'importantes mesures exceptionnelles d'aides aux entreprises et que Mercialys ait consenti des abandons significatifs de loyers et des facilités de paiement à ses locataires, un nombre certain d'enseignes a pu s'en trouver fragilisé. L'impact 2020 de la crise sanitaire s'est élevé pour la Société à 29,4 millions d'euros, soit l'équivalent de 1,5 mois de quittancement de loyers et charges hors taxes, constitués à la fois d'avoirs émis ou à émettre aux bénéfices de ses enseignes locataires et de provisions pour créances douteuses. 24,1 millions d'euros ont fait l'objet d'un traitement en compte de résultat à fin décembre 2020, le reliquat de 5,3 millions d'euros correspondant à des avoirs émis ou à émettre relatifs à des négociations finalisées avec des locataires et ayant donné lieu à des contreparties, impliquant une reconnaissance lissée sur la durée ferme résiduelle des baux correspondants conformément aux règles comptables. Les impacts sur les exercices 2021 à 2026 seront les suivants : 1,5 million d'euros, 1,4 million d'euros, 1,3 million d'euros, 0,6 million d'euros, 0,3 million d'euros et 0,1 million d'euros. Dans le cadre des renouvellements de baux ayant pu acter ces aides, Mercialys est parvenue à pérenniser ses flux locatifs, allongeant la durée ferme moyenne de l'ensemble de son portefeuille de baux de 6,7 mois au 31 décembre 2020.

Le 29 janvier 2021, le Premier Ministre a ordonné une nouvelle fermeture des commerces, s'appliquant à l'ensemble des commerces non alimentaires de plus de 20 000 m² de surface commerciale utile, ainsi que des commerces non alimentaires des centres commerciaux et galeries marchandes d'une surface commerciale utile supérieure à 20 000 m². Ce seuil a ensuite été abaissé à 10 000 m² début mars 2021, dans un certain nombre de départements français jugés « à risque » d'un point de vue sanitaire.

La définition de ces surfaces est extrêmement large, le métrage se calculant en additionnant, sur un même site, l'ensemble des surfaces des commerces, alimentaires ou non, et leurs réserves, les bureaux étant également intégrés.

Les commerces alimentaires des centres commerciaux restent ouverts, qu'il s'agisse des supermarchés ou des magasins alimentaires spécialisés (boulangeries par exemple). Les pharmacies restent également, par dérogation, ouvertes. Un renforcement des jauges pour l'ensemble des espaces commerciaux (commerces de plus de 400 m² et centres commerciaux) s'applique également, à raison d'une personne pour 10 m² contre une personne pour 8 m² précédemment.

Enfin, les commerces fermés n'ont pas la possibilité de proposer le *Click & Collect* ou le retrait de commandes. En revanche, la livraison de leurs produits reste possible.

Ces mesures de fermeture sont entrées en vigueur dimanche 31 janvier 2021. Elles s'appliquent également, depuis le 11 février 2021, à l'île de La Réunion, où Mercialys opère aussi.

Compte tenu de ces dispositions, au 6 mars 2021 et jusqu'à allègement de ces restrictions, 42 % de la base locative de Mercialys peut rester ouverte.

À la suite de l'annonce de ces mesures, il a été indiqué par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, qu'un accompagnement sera mis en place pour soutenir les enseignes.

Le Ministère a réitéré en date du 9 mars 2021 son engagement, indiquant qu'il attendait l'autorisation de Bruxelles afin de pouvoir effectivement commencer à aider les enseignes contraintes de fermer à payer les loyers et charges dus à leurs bailleurs.

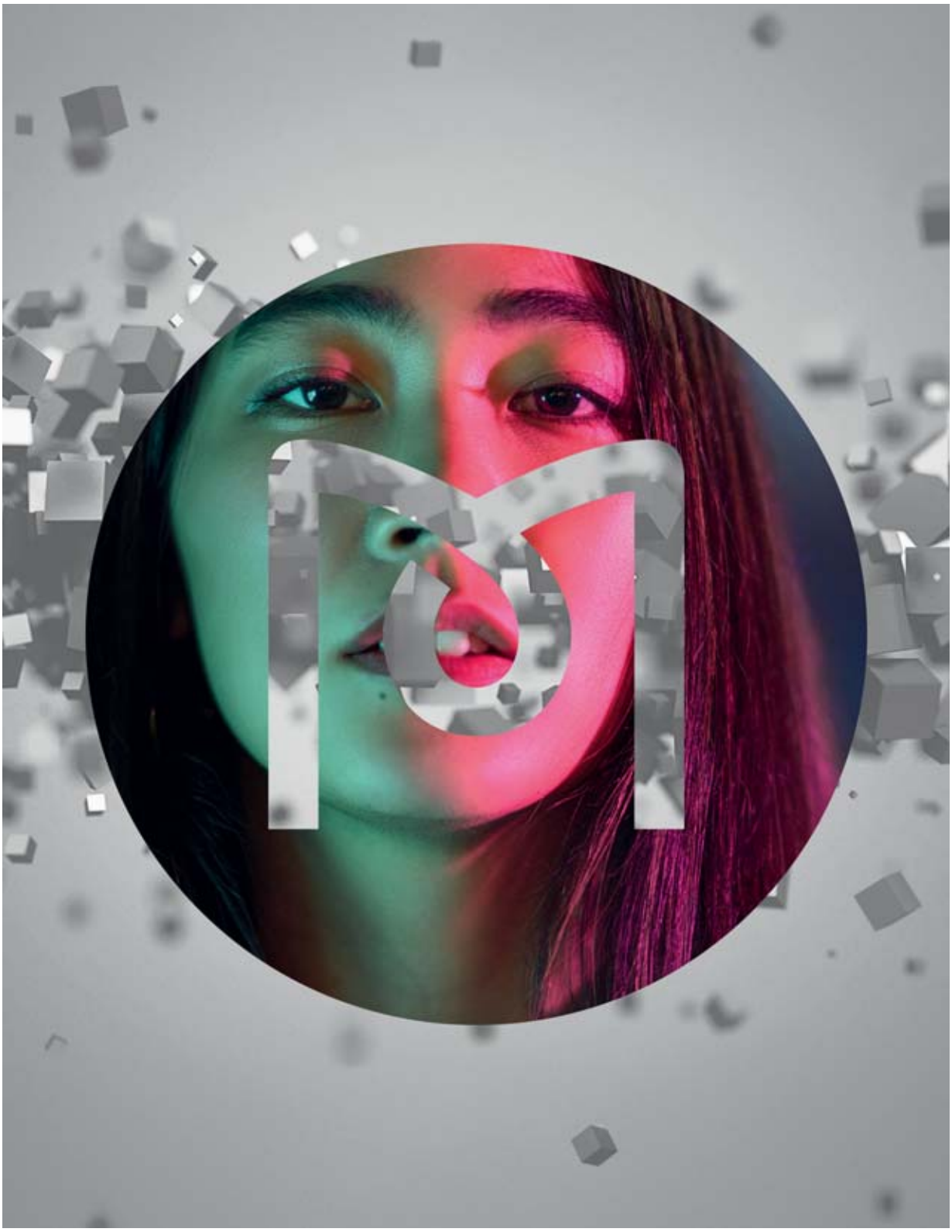
Les modalités et détails de cette prise en charge, potentiellement indirecte, ne sont pas connus à date de publication.

Compte tenu de ces incertitudes et des très fortes contraintes d'exploitation qui se poursuivent en ce début d'année 2021, Mercialys n'a pas été en mesure à date de publication de communiquer d'objectifs précis au titre de l'exercice 2021. Ces objectifs seront actualisés dès que les perspectives le permettront.

Au-delà des commerçants, cette crise sans précédent peut avoir un impact sur les autres parties prenantes de Mercialys, contribuant à faire augmenter le niveau moyen de risque auquel est confrontée la Société.

Les risques jugés prioritaires pouvant se matérialiser en conséquence de l'épidémie de Covid-19 sont ventilés par catégorie dans le présent chapitre 5, conformément à la méthodologie de l'ESMA, avec la répartition ci-dessous :

- **Risque lié au taux de capitalisation, à la valeur du patrimoine et à la liquidité des actifs immobiliers sur le marché** (traité au § 5.2.2.1, A, p. 327 et suivantes) : ici est évoqué l'impact de la crise de la Covid-19 sur les transactions sur le marché de l'immobilier commercial physique et les valorisations d'actifs par les experts immobiliers indépendants ;
- **Risque lié aux nouveaux modes de consommation** (traité au § 5.2.2.1, C, p. 328 et suivantes) : ici sont abordés les aspects relatifs à l'évolution des paradigmes de consommation et aux arbitrages entre canaux de distribution qu'ont pu générer, pendant les phases de confinement, les contraintes imposées aux commerces physiques ;
- **Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation** (traité au § 5.2.2.2, A, p. 330 et suivantes) : ici figurent des éléments relatifs à l'exposition locative de Mercialys. La qualité de son portefeuille et le caractère défensif de ses mix marchands participent à la sécurisation des revenus de la Société en dépit des difficultés rencontrées par certains locataires ;
- **Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine** (traité au § 5.2.2.2, B, p. 333 et suivantes) : ici sont notamment évoquées les mesures sanitaires mises en place afin d'assurer la santé et la sécurité des visiteurs, des enseignes et des collaborateurs sur les centres, ainsi que de se conformer aux protocoles imposés par le Gouvernement ;
- **Risque lié aux prestataires, fournisseurs et sous-traitants** (traité au § 5.2.2.2, D, p. 335 et suivantes) : ici est rappelé, bien que Mercialys ne traite qu'avec des partenaires de premiers plans et que son exposition individuelle à chacun d'entre eux soit limitée (hors groupe Casino), la plausibilité d'une défaillance, dans le contexte actuel, de certains prestataires, fournisseurs ou sous-traitants ;
- **Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement** (traité au § 5.2.2.3, A, p. 336 et suivantes) : ici est rappelée notamment la hausse des primes de risque appliquées à un certain nombre d'acteurs du segment de l'immobilier commercial par les parties prenantes financières, du fait de leur augmentation de l'aversion au risque dans le contexte d'incertitude actuel.



407 M€
Portefeuille de projets à horizon 2027

29 M€
Loyers additionnels potentiels

32
Nombre d'actifs concernés

6

ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC DES SOCIÉTÉS DU GROUPE CASINO

6.1 Organisation opérationnelle 344

6.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino 344

6.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino 345

6.2.2 Convention de partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon 345

6.2.3 Activités de gestion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée 345

6.2.4 Convention de prestations de services avec Casino 346

6.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino 347

6.2.6 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino 348

6.2.7 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon 348

6.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis 348

6.2.9 AFUL 349

6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys 349

6.3.1 Filiales 351

6.3.2 Participations 354

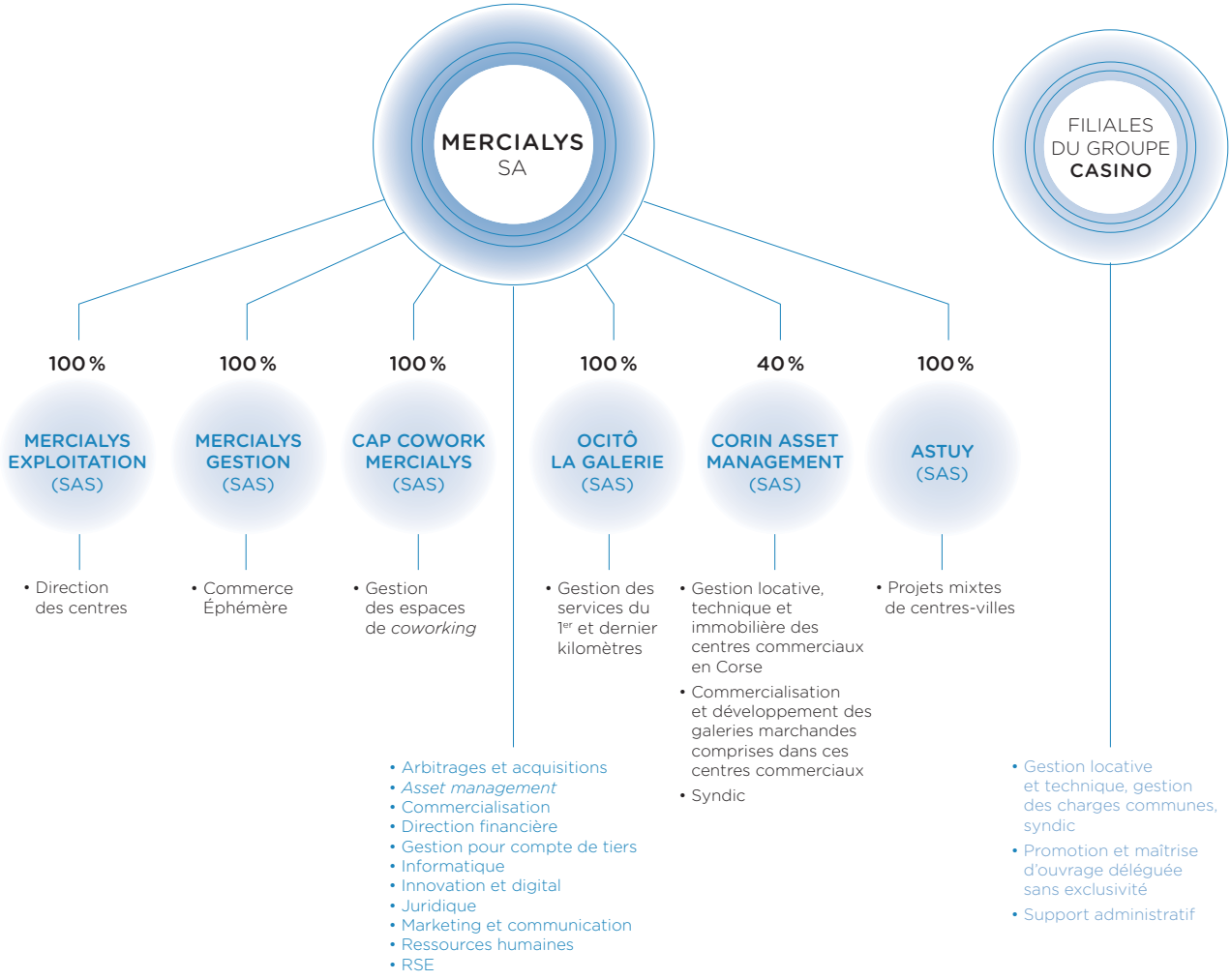
6.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 356

Annexe : Tableau récapitulatif des conventions réglementées en cours et à voter 360

6.1 Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite succinctement au chapitre 4, p. 234 et suivantes, et au chapitre 5, p. 316 et suivantes.

L'organigramme ci-dessous présente de façon synthétique la structure opérationnelle du groupe Mercialys, ainsi que les principales relations existantes (hors baux) avec des sociétés du groupe Casino.



6.2 Relations avec des sociétés du groupe Casino

Mercialys entretient un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du groupe Casino. La Société a conclu avec plusieurs entités du groupe Casino diverses conventions portant sur :

- un accès privilégié aux opérations de promotion d'actifs d'immobilier commercial conduites par le groupe Casino (hors magasins alimentaires) et entrant dans le cadre de l'activité de la Société (cf. § 6.2.2, p. 345). La Convention organisant cet accès est arrivée à échéance à fin décembre 2020 ;
- des activités de gestion locative immobilière, des activités de gestion technique et d'administration de ses biens, des activités de syndic et de maîtrise d'ouvrage déléguée (cf. § 6.2.3, p. 345 et 346) ;
- des services administratifs et financiers (cf. § 6.2.4, p. 346 et 347) ;
- des prestations de conseil pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux (cf. § 6.2.8, p. 348 et 349). La Convention organisant cet accès est arrivée à échéance à fin décembre 2020.

Les principales conventions conclues par la Société avec Casino, Guichard-Perrachon ou des sociétés du groupe Casino sont présentées ci-dessous.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 11 février 2015, le Conseil d'administration, dans le cadre du renforcement de la gouvernance de Mercialys, a autorisé la mise en place d'une procédure pour les conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys et les parties liées (cf. chapitre 4, § 4.1.6.1, p. 270).

Lors de sa réunion du 12 décembre 2019, le Conseil d'administration a mis à jour la charte relative aux conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys et les parties liées, afin d'y intégrer une procédure de détermination et d'évaluation des conventions courantes conclues par Mercialys, pour répondre aux exigences de la loi « Pacte » du 22 mai 2019.

Les conventions suivantes ont fait l'objet de la procédure d'autorisation par le Conseil d'administration de Mercialys :

- la Convention de partenariat (cf. § 6.2.2, p. 345) ;
- la Convention d'avance en compte courant (cf. § 6.2.5, p. 347 et 348) ;
- les contrats de licence de marques (cf. § 6.2.6 et 6.2.7 p. 348) ;
- la Convention de prestation de conseil du 23 mars 2015 avec L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis (cf. § 6.2.8, p. 348 et 349) ;

Un tableau récapitulatif de ces conventions est disponible en Annexe, page 360.

Les autres conventions portent sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au sens de l'article L. 225-39 du Code de commerce.

6.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino

Mercialys et ses filiales gèrent des baux conclus avec diverses entités du groupe Casino (hors Casino Restauration) : Distribution Casino France, CODIM 2, Floréal et Monoprix pouvant utiliser divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2020 au titre de ces baux se sont élevés à 48,8 millions d'euros, en baisse de 2,3 millions d'euros par rapport à 2019.

Ces baux comportent des modalités similaires à celles contenues dans les baux conclus avec les sociétés hors groupe Casino.

Par ailleurs, en vue de l'installation de panneaux et centrales photovoltaïques au sein des AFUL relatives à certains centres commerciaux situés en Métropole, à La Réunion et en Corse, Mercialys a consenti des baux emphytéotiques aux sociétés d'exploitation des centrales dont les dates d'échéance s'étalent entre 2031 et 2036.

Casino Restauration, filiale à 100 % du groupe Casino, exploite 6 points de restauration (dont cinq cafétérias totalisant 5 236 m²), dans des locaux donnés à bail par Mercialys. Les baux relatifs aux cafétérias comportent des modalités similaires à celles contenues dans les baux conclus avec les sociétés hors groupe Casino.

Les loyers facturés pour l'exercice clos en 2020 au titre des baux consentis par Mercialys à Casino Restauration se sont élevés à 1,3 million d'euros, stables par rapport à 2019.

6.2.2 Convention de partenariat avec Casino, Guichard-Perrachon

La Convention de partenariat (ci-après « la Convention ») signée le 2 juillet 2012 entre Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon a été prorogée en 2014 jusqu'au 31 décembre 2017. En janvier 2017, cette Convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020, l'Assemblée générale ayant approuvé en avril 2017 cet acte modificatif.

Cette Convention organisait un accès privilégié pour Mercialys aux projets d'immobilier commercial développés par Casino et/ou ses filiales en France dans son domaine d'activité (droit de priorité) et la possibilité pour Mercialys de proposer des projets en amont.

En 2020, aucun projet n'a été acquis par la Société dans le cadre de la Convention de partenariat.

La Convention de Partenariat a pris fin le 31 décembre 2020, n'ayant pas fait l'objet d'une nouvelle prolongation de sa durée par les parties. Mercialys étant copropriétaire ou co-volumiste sur la plupart de ses sites avec le groupe Casino, les deux sociétés seront amenées à négocier au cas par cas sur des opportunités de développements ou restructurations.

Par ailleurs, Mercialys reste liée, via une clause de survie d'une durée de trois ans à compter de la cessation de la Convention à un engagement de ne pas investir dans un projet neuf susceptible d'avoir un impact significatif sur un site à enseigne alimentaire du groupe Casino (surface de vente des magasins alimentaires visés de plus de 1 000 m²).

6.2.3 Activités de gestion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée

Un contrat-cadre non exclusif est signé entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino, au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée. À ce titre, en fonction des projets menés par Mercialys, des contrats de promotion immobilière spécifiques à des opérations peuvent être conclus, ou celles-ci peuvent être menées dans le cadre de commandes au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée. Ce contrat-cadre non exclusif a fait l'objet d'avenants en 2018, ceux-ci visant essentiellement à prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires (notamment liées à la loi Sapin II) en matière de conformité et de sécurité, et à apporter des précisions sur les étapes des missions à réaliser par Sudeco.

Par ailleurs, Mercialys délègue à Sudeco, filiale à 100 % de L'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites, à l'exception de ses sites corses gérés par Corin Asset Management (cf. § 6.3.2, C, p. 354) les missions de gestion locative et de gestion technique et administrative immobilière.

Créée en 1988, Sudeco est spécialisée dans l'activité de gestion locative et d'administration de biens. Elle intervient à titre principal pour le compte de la Société et du groupe Casino ainsi que pour d'autres clients propriétaires de galeries marchandes, principalement des investisseurs institutionnels.

En ce qui concerne l'activité de gestion locative assurée par Sudeco, des contrats de mandat ont été conclus par site entre Mercialys et Sudeco. Au titre de ces mandats, Sudeco intervient comme mandataire de la Société, afin d'assurer la gestion locative des sites concernés et notamment : (i) la facturation, le recouvrement et le quittancement des loyers et charges dus à Mercialys, (ii) le suivi et la vérification des engagements contractuels des locataires et (iii) sur instruction de la Société, la gestion administrative du renouvellement des baux arrivés à échéance (congé, offre de renouvellement et procédure de fixation du loyer et des conditions du nouveau bail).

Dans le cadre de l'activité de gestion technique et administrative immobilière, des contrats de mandat ont également été conclus, par site, entre Mercialys et Sudeco.

Au titre de ces mandats, Sudeco assure la gestion administrative des immeubles. Le mandataire assure la gestion, sur les parties privatives, de toutes les questions techniques et de contrôles réglementaires ainsi que les relations avec les autorités administratives telles que les services de sécurité. Le mandataire souscrit les polices d'assurance multirisques afférentes aux immeubles. Le mandataire a aussi la charge de la mise en œuvre des mesures de sécurité et conservatoires adéquates en cas de crise ainsi que procéder à la gestion des sinistres.

Sudeco fournit également à Mercialys un certain nombre de prestations particulières, notamment la surveillance et l'exécution des travaux exceptionnels et des grosses réparations.

Au titre de ces mandats, Sudeco perçoit une rémunération exprimée en pourcentage des loyers encaissés à la fin de chaque trimestre civil échu. Les contrats avec Sudeco (mandat de gestion des loyers et impayés et mandat de gestion technique et administrative) ont été renouvelés par anticipation à compter du 1er janvier 2018 pour une durée de cinq ans. À l'issue de la durée initiale, ces mandats peuvent être renouvelés chaque année pour une durée d'un an. Ces mandats ne peuvent être renouvelés plus de cinq fois.

La procédure interne conduisant au choix du sous-traitant repose à la fois sur un dialogue entre les équipes d'Asset management et de Commercialisation ainsi que la Direction générale. Les actifs détenus par Mercialys étant souvent imbriqués avec des actifs détenus par le groupe Casino, le choix de Sudeco sur ces fonctions permet de réaliser des économies d'échelle pour Mercialys.

Dans le cadre de la mise en place au cours de l'exercice 2015 d'une charte relative aux conventions conclues entre parties liées, le Comité d'audit, des risques et du développement durable de Mercialys s'est prononcé sur l'équilibre des parties au titre des avenants apportés au mandat de gestion technique et administrative, au mandat de gestion locative ainsi qu'au contrat-cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée.

L'ensemble des mandats, qu'ils concernent la gestion locative ou la gestion technique et administrative immobilière, présente les caractéristiques communes décrites ci-après.

Mercialys se réserve le droit de faire diligenter des opérations d'audit par un organisme tiers afin d'évaluer la qualité des prestations, le montant de la rémunération et le respect des obligations mises à la charge de Sudeco en vertu de chaque mandat.

Des modalités d'indemnisation sont prévues en cas de rupture des mandats de gestion technique et administrative et de gestion locative en cas de résiliation anticipée. Par ailleurs, chacun de ces contrats est résiliable de plein droit, sans indemnité et sans préavis, au gré de la Société en cas de (i) non-respect des obligations légales et réglementaires mises à la charge de Sudeco (carte professionnelle, garantie financière), (ii) cessation de l'assurance professionnelle que Sudeco s'est engagée à maintenir tout au long de l'exercice de son mandat et (iii) en cas d'inexécution par Sudeco des obligations mises à sa charge.

Les honoraires versés par la Société et ses filiales à Sudeco en 2020 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 5 443 milliers d'euros contre 6 488 milliers d'euros au 31 décembre 2019 (cf. chapitre 3, note 24.3, p. 191).

Enfin, pour les volumes propriété de Mercialys organisés en AFUL ainsi que les copropriétés au sein desquels Mercialys dispose d'actifs immobiliers, Sudeco peut fournir des prestations de syndic et de gestion des parties communes dans le cadre de mandats spécifiques à chaque site.

En vertu de ces mandats, Sudeco procède à une répartition des charges communes générales pour définir la part qui incombe à chaque propriétaire. Sudeco (i) établit le budget prévisionnel des charges et procède à leur recouvrement, (ii) participe à la négociation et à l'élaboration des contrats signés avec des prestataires de services, et (iii) assure le suivi et la réalisation des prestations, (iv) souscrit aux contrats obligatoires (contrôle sécurité, vérification des installations électriques) et (v) procède à l'arrêté des comptes en fin d'année.

Sudeco perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage du budget de charges communes annuel. Pour la gestion des travaux, en sa qualité de syndic, Sudeco perçoit une rémunération fixée selon un barème prenant en compte le type de travaux.

La rémunération due à Sudeco en cas de modification du Règlement de jouissance, du Règlement intérieur ou de tout autre document visant à réglementer la vie dans un centre commercial, fait l'objet d'une facturation d'honoraires distincte.

La plupart des mandats de syndic sont conclus entre les copropriétés ou les AFUL dans lesquelles Mercialys ou ses filiales sont propriétaires et Sudeco pour une durée généralement d'un an, renouvelable, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant un délai de prévenance de trois mois.

6.2.4 Convention de prestations de services avec Casino

Mercialys a conclu une Convention de prestations de services avec le groupe Casino le 8 septembre 2005 dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement.

Conformément aux dispositions de cette Convention de prestations de services du 8 décembre 2005, les parties ont souhaité actualiser le périmètre des prestations en fonction de l'évolution de leurs modèles respectifs et réaliser un *benchmark* afin de définir la base de la rémunération correspondante.

Une nouvelle Convention de prestations de services (ci-après « la Nouvelle convention ») a ainsi été conclue avec le groupe Casino le 11 mars 2015, laquelle vient se substituer à la Convention de prestations de services du 8 décembre 2005.

La Nouvelle convention de prestations de services avec Casino a été signée jusqu'au 31 décembre 2019. Elle se renouvelle désormais par tacite reconduction pour une durée

de douze (12) mois. Lors de la signature de la Nouvelle convention de prestation de services signée en mars 2015, intégrant de nouvelles modalités de facturations, aucun appel d'offres n'a été réalisé. Une mission de *benchmark* de PricewaterhouseCoopers a été réalisée afin de valider la pertinence des modalités de rémunération au regard du nouveau périmètre des prestations rendues, ainsi que des pratiques en vigueur dans d'autres groupes. Sur cette base, dans le cadre de la procédure de contrôle mise en place pour les conventions entre parties liées, le Comité d'audit, des risques et du développement durable a émis un avis favorable sur cette Nouvelle convention qui a été approuvée par le Conseil d'administration de Mercialys.

Une nouvelle analyse de *benchmark*, dans le cadre du suivi de la facturation, a été demandée par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et a été réalisée au second semestre 2016, concluant à un mode de facturation équilibré pour Mercialys et Casino.

Aux termes de cette Nouvelle convention, Mercialys bénéficiait d'assistance :

- en matière de gestion administrative : juridique, ressources humaines, assurance et fiscalité ;
- en matière de comptabilité-finance : comptabilité, établissement des comptes annuels sociaux et des comptes consolidés annuels et semestriels, ingénierie et opérations financières, analyse et suivi des risques financiers, gestion des opérations bancaires et de trésorerie, assistance dans le pilotage de la structure financière, gestion et renouvellement des financements bancaires et obligataires, gestion du risque de taux ;
- en matière immobilière : *fund management* et développement immobilier ;
- en matière informatique : assistance, maintenance et évolution des outils, applications et infrastructures, exploitation des systèmes d'information, accès au support *hotline*, gestion du parc micro, gestion de la téléphonie (abonnements et équipements) ainsi qu'au cas par cas, études et développements informatiques spécifiques en mode projet.

L'exécution des prestations fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle révisée chaque année, d'un commun accord entre les parties, sur la base des coûts budgétés par Casino, qui interviendra au plus tard le 30 novembre de l'année en cours. Les parties pourront décider d'une régularisation du montant forfaitaire au 4e trimestre de chaque exercice.

En cas de désaccord entre les parties sur cette révision, la rémunération sera égale à celle de l'année précédente, à prestations identiques.

Dans les situations susceptibles de générer des risques de conflits d'intérêts avec la Société, le prestataire doit mettre en œuvre les moyens appropriés pour la préservation des intérêts de la Société, en concertation avec celle-ci.

Mercialys a la possibilité de faire procéder à une étude *(benchmark)* qualitative et financière des prestations, Casino s'engageant à prendre en compte les conclusions du *benchmark* pour proposer à la Société l'amélioration de la qualité et/ou des coûts des prestations.

Le coût des prestations particulières (conventions de compte courant, de gestion locative, de gestion des charges communes ou d'occupation de locaux) est défini dans le cadre de conventions spécifiques qui les régissent.

Les parties ont la faculté, à tout moment, de résilier en tout ou partie cette Nouvelle convention, en mettant fin à l'exécution d'une ou plusieurs prestations, sans indemnité à leur charge, sous réserve d'observer un préavis de douze mois, donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

En décembre 2018, Mercialys a procédé à la résiliation des prestations en matière de juridique immobilier, d'assistance en matière de développement immobilier et de *fund management*. Cette résiliation a été effective au terme d'un préavis de 12 mois, soit le 31 décembre 2019. Au 30 juin 2019, Mercialys a procédé à la résiliation des prestations de contrôle de gestion immobilier et d'informatique. Cette résiliation sera également effective au terme d'un préavis de 12 mois, soit le 30 juin 2020. À fin 2019, Mercialys a dénoncé la prestation relative au support en ressources humaines. Cette résiliation a été effective au terme d'un préavis de 12 mois, soit le 31 décembre 2020.

Sur cette base, au titre de 2020, le montant des prestations facturées est ressorti à 1 322 milliers d'euros, hors taxes, contre 2 011 milliers d'euros, hors taxes en 2019 (cf. chapitre 3, note 24.5, p. 192), la baisse étant liée à l'impact *prorata temporis* de l'internalisation des fonctions de *fund management*, contrôle de gestion immobilier et informatique.

En décembre 2020, Mercialys a dénoncé les prestations relatives à la gestion des assurances et à l'assistance sur la fonction de juridique corporate. Cette résiliation sera effective au terme d'un préavis de 12 mois, soit le 31 décembre 2021.

Dès lors, les prestations se poursuivant en 2021 concernent le support en matière de gestion administrative (juridique corporate, assurances et fiscalité), et en matière de comptabilité et gestion des financements et de la trésorerie.

Ainsi, au titre de 2021, la facturation au titre de la Convention de Prestation de Services est estimée à 0,9 million d'euros.

6.2.5 Convention d'avances en compte courant avec Casino

Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon ont signé le 25 juillet 2012 une Convention d'avances en compte courant de maturité 3 ans, permettant à Mercialys de bénéficier d'une avance confirmée de Casino à hauteur de 50 millions d'euros. Par acte modificatif en date du 26 février 2015, cette convention a été prorogée jusqu'en décembre 2017 et Casino Finance a été substituée à Casino, Guichard-Perrachon dans ses droits et engagements.

La maturité de cette ligne, qui participe au dispositif de liquidité de Mercialys et contribue favorablement à son ratio de liquidité a été étendue au travers de différents avenants, qui ont également formalisé l'évolution des conditions financières associées ainsi que le montant de cette avance. Celle-ci n'a jamais fait l'objet d'un tirage par Mercialys.

Ainsi, par un avenant n° 1 à l'acte modificatif à ladite Convention, signée le 14 février 2017, Mercialys et Casino Finance ont décidé de prolonger cette Convention jusqu'en décembre 2019 et d'en faire évoluer les conditions compte tenu du coût des ressources financières de Casino.

Le Conseil d'administration du 12 décembre 2018 a autorisé la signature d'un avenant n° 2 à l'acte modificatif à ladite Convention entre Mercialys et Casino Finance à l'effet de prolonger la convention jusqu'en décembre 2020. Les conditions de la convention demeurent inchangées.

Le Conseil d'administration réuni le 12 décembre 2019 a autorisé la mise en place de l'avenant n° 3 à la Convention d'avances en compte courant, la prorogeant jusqu'au 31 décembre 2021, le montant étant revu à la baisse d'un

montant maximal de 50 à 35 millions d'euros. Les conditions associées ont également été revues, compte tenu du coût des ressources financières de Casino.

Enfin, le Conseil d'administration réuni le 10 décembre 2020 a autorisé la mise en place de l'avenant n° 4 à la Convention d'avances en compte courant, la prorogeant jusqu'au 31 décembre 2022. Les conditions associées ont également été revues, compte tenu du coût de ressources financières de Casino.

Cette avance est composée de deux tranches, de respectivement 10 millions d'euros (disponibles le jour même) et de 50 millions d'euros (disponible sous trois jours). Une commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge est associée à cette avance.

Pour 2020, le montant versé par Mercialys au titre de la non-utilisation de cette ligne s'est élevé à 519 milliers d'euros, hors taxes, contre 193 milliers d'euros, hors taxes au titre de 2019.

6.2.6 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino

Mercialys a conclu le 8 septembre 2005 un contrat de licence de marques avec la société L'Immobilière Groupe Casino aux termes duquel cette dernière concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif à Mercialys portant sur la marque « Cap Costières » déposée à l'Institut National de la Propriété Industrielle le 14 octobre 2002, enregistrée sous le numéro 023 188 709 dans la classe 35, renouvelée en 2012.

Cette licence est consentie *intuitu personae*, pour le seul territoire français et pour une durée initiale de dix ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, chaque partie conservant néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Dans le cas où L'Immobilière Groupe Casino souhaiterait céder cette marque, Mercialys bénéficie alors d'un droit prioritaire d'achat qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours.

En cas de faute grave ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse durant un délai de huit jours.

6.2.7 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon

Mercialys a conclu le 24 mai 2007 un contrat de licence de marques avec la société Casino Guichard-Perrachon aux termes duquel Casino concède, à titre gratuit, à Mercialys, un droit d'exploitation non exclusif portant sur les marques françaises identifiées ci-dessous :

Marque	Date de dépôt	Date de déclaration de renouvellement	Numéro d'enregistrement	Classes
BEAULIEU (dénomination)	23/01/2006	06/01/2016	06 3 405 097	16, 35 et 36
BEAULIEU… pour une promenade (visuel en couleurs)	21/03/2006	07/01/2016	06 3 417 884	5, 16, 35 et 36
NACARAT (dénomination)	20/01/2006	22/01/2016	06 3 404 612	16, 35 et 36
NACARAT (visuel en couleurs)	27/01/2006	22/01/2016	06 3 406 367	16, 35 et 36

Cette licence est consentie *intuitu personae*, pour le seul territoire français et pour une durée initiale de dix ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction d'année en année, chaque partie conservant toutefois la faculté de mettre fin au contrat, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Dans le cas où Casino souhaiterait céder l'une (ou plusieurs) des marques objets du contrat, la Société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de la (ou des) marque(s) qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours. En cas de faute grave ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse durant un délai de huit jours.

6.2.8 Convention de prestation de conseil consentie par Mercialys aux sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis

Le 23 mars 2015, les sociétés Mercialys, L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis ont conclu un acte modificatif à la convention cadre de prestation de conseil (ci-après « la Convention cadre de prestation de conseil ») intégrant les aménagements apportés à la Convention le 27 juillet 2007 ainsi que l'ensemble des clauses qui demeurent inchangées.

Mercialys, en sa qualité de prestataire, s'engageait à fournir une prestation de services fonctionnels pour la réalisation de projets de valorisation de centres commerciaux. Ces prestations de services pouvaient recouvrir des missions d'asset management, des missions de commercialisation sur des sites en exploitation ou en projets (hors projets réalisés dans le cadre de la Convention de partenariat entre Mercialys et Casino) et des missions de marketing.

La facturation au titre de cette Convention cadre de prestation de conseil était établie en fonction du temps passé par les équipes d'asset management de Mercialys sur la détermination et la mise en œuvre de projets portés par le groupe Casino.

Les parties ont décidé de mettre un terme à cette convention le 31 décembre 2018.

Une nouvelle convention, à durée déterminée, avec une première période de 6 (six) mois, commençant à courir du 1er janvier au 30 juin 2019 a été conclue entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino, ayant pour objet des prestations d'asset management délivrées par les équipes de Mercialys au titre des projets gérés pour le compte de la société L'Immobilière Groupe Casino et ou de ses filiales.

Cette Convention était automatiquement et tacitement reconduite pour une nouvelle période de 6 (six) mois, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, étant précisé que la durée totale de cette convention ne pourra pas excéder 48 mois.

Cette nouvelle Convention était conclue à des conditions normales ; il s'agissait d'une convention courante.

La Convention de prestation de conseil n'a pas été renouvelée par les parties, et est ainsi arrivée à son terme à fin 2020.

Il n'y a pas eu de prestations au titre de cette convention en 2020, la société Mercialys n'a donc pas perçu de rémunération à ce titre sur l'exercice (contre une rémunération de 97 milliers d'euros au 31 décembre 2019).

6.2.9 AFUL

Parmi les actifs immobiliers apportés en octobre 2005 par L'Immobilière Groupe Casino, un très grand nombre fait l'objet de divisions en volumes et est organisé en AFUL (« Association foncière urbaine libre »), dans laquelle chaque membre dispose d'un nombre de voix proportionnel aux surfaces existantes dans le volume dont il est propriétaire. Suivant la nature des décisions à prendre, l'Assemblée générale de l'AFUL statue à la majorité simple, la majorité absolue, la majorité des deux tiers des voix ou à l'unanimité.

Les décisions de l'Assemblée générale sont en principe prises à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Cependant, la décision d'autorisation d'installation d'une enseigne ou d'une antenne ou d'instauration d'un stationnement payant sur le parc de stationnement est prise à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'AFUL. À défaut de décision prise à la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée générale statuant à la majorité simple.

Les décisions relatives aux travaux d'amélioration, à la création d'équipements nouveaux, à l'extension du parking, à l'amélioration des accès extérieurs au parking ou encore à l'action en exécution forcée des dispositions, autres que le recouvrement des charges, de l'état descriptif de division en volumes ou du Règlement intérieur du centre commercial, sont prises à la majorité des membres de l'AFUL représentant au moins les deux tiers des voix. La décision relative à la modification de ces deux actes est également prise à la majorité des deux tiers. Enfin, la modification de la répartition des charges, autre que résultant d'une modification de la consistance d'un volume, est prise à l'unanimité des voix des membres de l'AFUL.

6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys

L'organigramme ci-après présente la structure du groupe Mercialys.

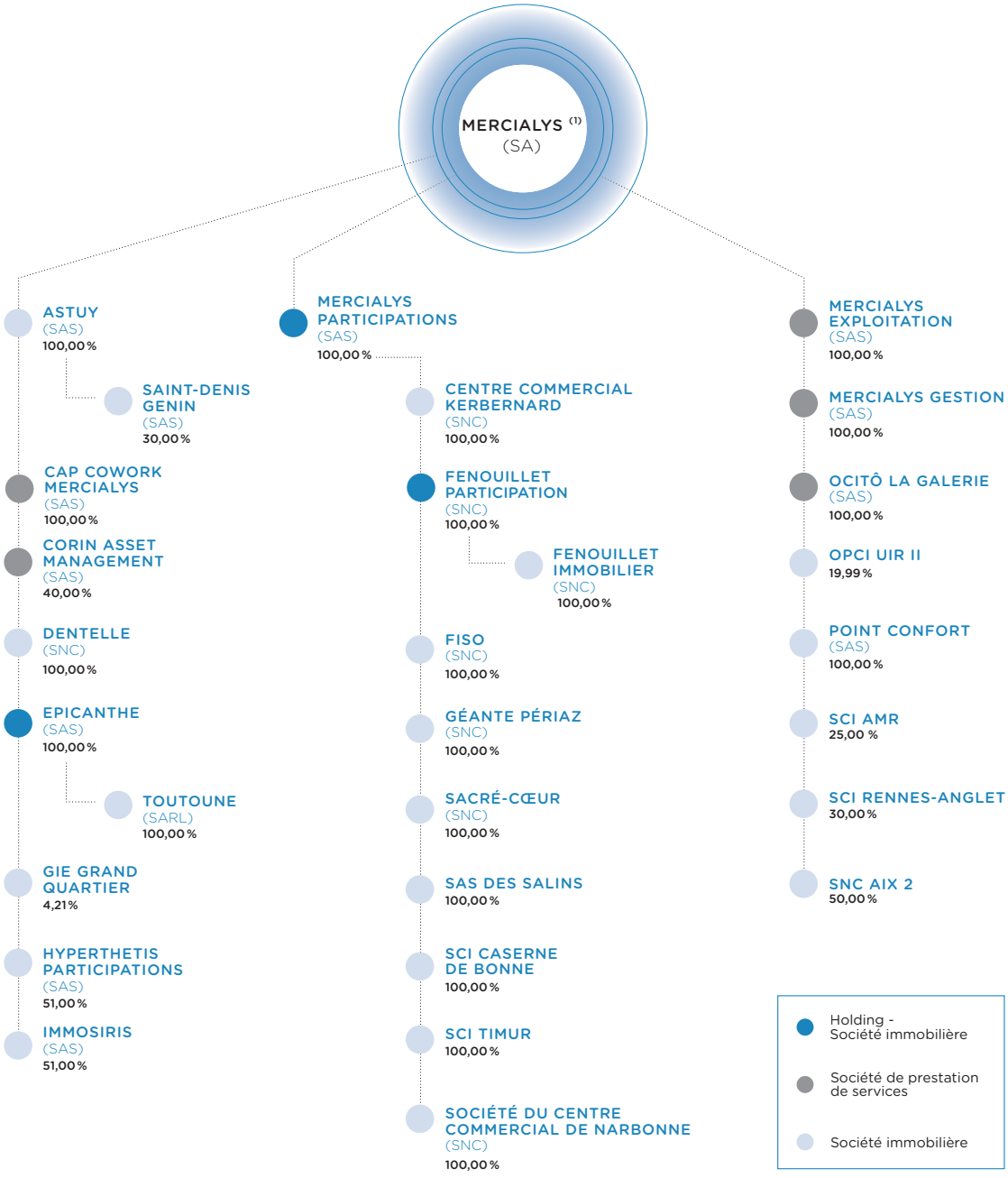
En 2017, la détention du capital de huit filiales (toutes implantées en France) a été transférée de Mercialys SA à la SARL La Diane qui bénéficie du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Au cours de l'exercice 2019, les sociétés Cap Cowork Mercialys et Ocitô la Galerie ont été créées, et sont détenues à 100 % par Mercialys SA, elles portent respectivement les activités de *coworking* déployés actuellement sur deux sites, ainsi que l'activité de *marketplace* et de livraison pouvant opérer sur l'ensemble du territoire national. En 2019, la société Saint-Denis Genin a été constituée, la société Astuy étant actionnaire à hauteur de 30 %. Cette société est détenue majoritairement par Panhard Développement et porte un projet de développement mixte.

Le 25 novembre 2020, la société La Diane a fait apport à la société Mercialys Participations, (nouvellement créée le 13 octobre 2020), à titre de fusion-absorption, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine.

Le tableau des filiales et participations figure au chapitre 3, note 25, p. 225 et 226. Outre le chiffre d'affaires réalisé et le résultat de l'exercice, ce tableau indique notamment, pour chacune des sociétés, les capitaux propres, la valeur d'inventaire des titres et les dividendes encaissés.

ORGANIGRAMME DU GROUPE MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2020



(1) Détention directe et indirecte.
Les pourcentages indiqués correspondent aux pourcentages de détention du capital au niveau du Groupe Mercialys.

6.3.1 Filiales

6.3.1.1 Société de prestation de services

A. Mercialys Gestion, SAS

Cette filiale regroupe les activités de gestion des grands centres commerciaux, de commercialisation des galeries marchandes et de développement du Commerce Éphémère.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 10,8 millions d'euros contre 13,6 millions d'euros en 2019. Le bénéfice de l'exercice 2020 ressort à 157 milliers d'euros, contre 1 293 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

B. Mercialys Exploitation, SAS

Cette filiale, constituée le 3 décembre 2015, a pour activité l'exploitation commerciale des centres commerciaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3,9 millions d'euros, contre 4,3 millions d'euros au 31 décembre 2019. Le résultat de l'exercice 2020 est une perte de 154 milliers d'euros contre un bénéfice de 377 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

C. Cap Cowork Mercialys, SAS

Cette filiale, constituée le 7 juin 2019, a pour activité l'exploitation d'espaces de *coworking*, location de bureaux et d'espaces de travail privatifs ou partagés nécessaires pour l'exercice de l'activité de *coworking*, de salles de réunion, de réception ; la fourniture de services associés à l'activité de *coworking* et aux utilisateurs de cette activité, ainsi qu'une activité de domiciliation d'entreprise.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 21 milliers d'euros et une perte de 26 milliers d'euros (aucun chiffre d'affaires ni résultat au titre de l'exercice 2019).

D. Ocitô La Galerie, SAS

Cette filiale, constituée le 7 juin 2019, a pour activité la mise en relation entre la clientèle et des restaurateurs partenaires au moyen de tout support numérique (site Internet, application mobile, etc.), et l'exploitation de plateformes numériques (Internet, applications, etc.) destinées à mettre en relation des commerçants partenaires et la clientèle en vue de commercialiser des produits et des services à retirer ou réaliser dans les commerces ou à faire livrer à domicile ou en des lieux prédéfinis, la prestation de tous services dans le domaine de la restauration à domicile, sur le lieu de travail ou à emporter.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et une perte de 235 milliers d'euros (aucun chiffre d'affaires et une perte de 4,6 milliers d'euros au titre de l'exercice 2019).

6.3.1.2 Sociétés Immobilières

A. Dentelle, SNC

La société Dentelle est propriétaire de diverses parcelles de terrain situées sur les Communes du Puy-en-Velay et de Vals-Près-le-Puy (Haute-Loire), sur lesquelles un *retail park* de 6 100 m² SHON (surface hors œuvre nette) a été construit et ouvert en 2013, à proximité directe de l'hypermarché Géant Casino.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a enregistré un chiffre d'affaires hors taxes de 300 milliers d'euros contre 352 milliers d'euros au 31 décembre 2019. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 105 milliers d'euros contre 145 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

B. Fiso, SNC

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein des galeries marchandes des centres commerciaux d'Istres et d'Angers composées respectivement de 42 et 116 locaux commerciaux. Elle détient également une participation dans l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes 1,9 million d'euros contre 1,9 million d'euros en 2019. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,2 million d'euros contre 1,1 million d'euros au 31 décembre 2019.

C. Géante Périaz, SNC

La société Géante Périaz est propriétaire de volumes dépendant d'un ensemble immobilier situé à Seynod (Haute-Savoie), au sein desquels une extension de la galerie marchande représentant la création de 4 900 m² GLA et 32 boutiques, a été réalisée et a ouvert au public le 20 octobre 2010.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,3 million d'euros contre 1,4 million d'euros en 2019. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 281 milliers d'euros contre 703 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

D. Hyperthetis Participations, SAS

La société Hyperthetis Participations est détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI SPF2 Hyperthe, et est propriétaire de neuf hypermarchés : Aix-en-Provence, Angers, Brest, Nîmes, Niort, Fréjus, Istres, Narbonne et Vals-près-le-Puy.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 15,2 millions d'euros contre 14,9 millions d'euros au 31 décembre 2019. La perte de l'exercice s'élève à 5,4 millions d'euros contre un bénéfice de 5,0 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Un pacte a été signé entre les associés d'Hyperthetis Participations afin d'organiser la gouvernance de la société. Le pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la société qui s'achève le 30 avril 2022, hors cas de cessions libres telles que définies dans le pacte.

Le groupe Casino bénéficie d'une option d'achat sur les titres et sur les actifs immobiliers de la société, cette dernière option ne pouvant être exercée qu'une seule fois et sur l'ensemble des actifs Immobiliers.

Mercialys bénéficie d'une option d'achat portant sur l'intégralité des titres de SPF2 Hyperthe et sur les actifs immobiliers de la société.

En outre, les associés disposent d'une option d'achat réciproque si l'un des associés ne bénéficiait plus du régime d'exonération visé à l'article 208 C du Code général des impôts, soit de façon temporaire, soit de façon définitive. En cas d'exercice de cette option, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime n'aura pas à indemniser la société de l'éventuel préjudice subi par cette dernière du fait de la perte du régime d'exonération. En revanche, si l'option d'achat réciproque n'est pas exercée, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime devra indemniser la société du préjudice subi par cette dernière du fait de la perte de ce régime d'exonération.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

Un contrat de prestation de services avec concession de licence de marque a été conclu entre les sociétés Hyperthetis Participations et Mercialys.

E. Immosiris, SAS

Cette société est détenue à 51 % par Mercialys et à 49 % par l'OPCI Real Estate Access Fund géré par BNP Paribas REIM France, et est propriétaire de la galerie marchande de Clermont-Ferrand, ainsi que de l'hypermarché attenant à la galerie.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 6,6 millions d'euros contre 7,5 millions d'euros au 31 décembre 2019. La perte de l'exercice s'élève à 1,3 million d'euros contre un bénéfice de 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2019. Un pacte a été signé entre les associés de la société Immosiris afin d'organiser la gouvernance de la société. Le pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la société qui s'achève le 30 avril 2023, hors cas de cessions libres telles que définies dans le pacte.

Mercialys bénéficie d'une clause de liquidité portant sur l'intégralité des titres détenus par Real Estate Access Fund. Cette option n'existe que dans le cas d'un changement de gestionnaire ou d'un changement de contrôle de Real Estate Access Fund, ou dans le cadre de l'entrée d'un concurrent au capital de Real Estate Access Fund, ou de nouveaux investisseurs.

Le pacte prévoit par ailleurs l'exercice d'une option d'achat sur l'hypermarché au bénéfice de Casino (ou l'un de ses affiliés).

En outre, les associés disposent d'une option d'achat réciproque si l'un des associés ne bénéficiait plus du régime d'exonération visé à l'article 208 C du Code général des impôts, soit de façon temporaire, soit de façon définitive. En cas d'exercice de cette option, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime n'aura pas à indemniser la société de l'éventuel préjudice subi par cette dernière du fait de la perte du régime d'exonération. En revanche, si l'option d'achat réciproque n'est pas exercée, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime devra indemniser la société du préjudice subi par cette dernière du fait de la perte de ce régime d'exonération.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

Enfin, Real Estate Access Fund bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession de la galerie marchande qui interviendrait consécutivement ou postérieurement à l'exercice, par Casino (ou l'un de ses affiliés), de l'option d'achat sur l'hypermarché.

Par ailleurs, un contrat de prestation de services ainsi qu'un contrat d'asset management ont été signés entre Immosiris et Mercialys.

F. Point Confort, SAS

Cette filiale est propriétaire d'une extension de 1 500 m² de la galerie commerciale d'Aurillac.

Elle détient également une participation dans les sociétés Fiso SNC, Société du Centre Commercial de Narbonne SNC, SNC Dentelle, SNC Géante Périaz, SCI Timur, SCI Caserne de Bonne, SNC Kerbernard, SNC Fenouillet Participation, SNC Sacré-Cœur et OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 413 milliers d'euros contre 467 milliers d'euros en 2019. Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 176 milliers d'euros contre une perte de 856 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

G. SAS des Salins

La SAS des Salins est propriétaire de l'extension de la galerie commerciale du site de Fréjus, située Allée des Hirondelles, composée de 23 boutiques, acquise en juillet 2012 ainsi que cinq locaux commerciaux sur le site de Carcassonne situé dans la Zone Industrielle de la Bouriette à Carcassonne.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1,2 million d'euros, contre 1,4 millier d'euros en 2019. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 694 milliers d'euros contre 969 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

H. SCI Caserne de Bonne

Cette filiale, entrée dans le périmètre le 31 décembre 2010, détient le centre commercial de centre-ville « la Caserne de Bonne » à Grenoble regroupant 19 100 m² GLA de commerces : neuf grandes et moyennes surfaces dont Monoprix, Au Vieux Campeur et Décathlon, 40 boutiques, dont six restaurants, 1 100 m² de bureaux et 300 places de stationnement. Le centre, ouvert en septembre 2010, s'inscrit dans un programme plus vaste de revalorisation de 8,5 hectares d'anciens terrains militaires incluant également 850 logements, une résidence hôtelière, un hôtel 4 étoiles, une résidence étudiante, un cinéma, une piscine, une école et deux parcs paysagers.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,8 millions d'euros contre 5,5 millions d'euros en 2019. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1 million d'euros contre 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2019.

I. SCI Timur

La société Timur est propriétaire des parkings du centre commercial Sainte-Marie Duparc sur l'île de La Réunion ainsi que d'un ensemble commercial, d'une surface d'environ 15 500 m² GLA, incluant des surfaces à destination de services et de restauration et des surfaces à destination de commerces.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,7 millions d'euros contre 5,8 millions d'euros en 2019. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,6 millions d'euros contre 4,0 millions d'euros au 31 décembre 2019.

J. Société du Centre Commercial de Narbonne, SNC

Cette filiale, entrée dans le Groupe le 30 juillet 2008, loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial de Narbonne qui compte 29 locaux commerciaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 million d'euros contre 1,3 million d'euros en 2019. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 474 milliers d'euros contre 987 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

K. Centre Commercial Kerbernard, SNC

Cette société est propriétaire de la majeure partie des volumes constituant la galerie marchande du centre commercial Géant Casino de Brest (29) ainsi que les parkings. En décembre 2017, la structure juridique de la société a été

modifiée, passant du statut de Société Civile Immobilière à Société en Nom Collectif.

En décembre 2017, la société La Diane a fait l'acquisition des 50 parts (soit 1,69 % du capital) détenues par un associé minoritaire et détient ainsi 100 % de cette filiale.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3,7 millions d'euros contre 4,0 millions d'euros en 2019. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,3 millions d'euros contre 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2019.

L. Astuy, SAS

La société Astuy a été créée le 3 août 2016. Cette société a pour vocation d'intégrer les projets de promotion immobilière, notamment autour des actifs Monoprix de centre-ville. Elle détient 30 % de la SAS Saint-Denis Genin.

Le résultat au 31 décembre 2020 est une perte de 4,8 milliers d'euros contre une perte de 3,8 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

M. Fenouillet Immobilier, SNC

La société Fenouillet Immobilier détient l'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet. Ce projet a été développé par Foncière Euris dans le cadre d'un partenariat avec Mercialys.

La société Fenouillet Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires au 31 décembre 2020 de 5,7 millions d'euros contre 5,9 millions d'euros au 31 décembre 2019. Le résultat au 31 décembre 2020 est un bénéfice de 804 milliers d'euros contre un bénéfice de 1 533 milliers d'euros en 2019.

N. Sacré-Cœur, SNC

Cette société a été acquise par la société La Diane le 28 décembre 2017 et n'a fait l'objet d'aucun flux d'activité entre cette date et le 31 décembre 2017. La société Sacré-Cœur détient l'extension du centre commercial Cap Sacré-Cœur, situé dans la commune du Port à La Réunion. Cette extension de 9 200 m² accueillant 45 nouvelles boutiques a été inaugurée le 6 novembre 2018.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3 782 milliers d'euros contre 3 463 milliers d'euros au 31 décembre 2019. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 435 milliers d'euros contre un bénéfice de 2 335 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

O. Toutoune, SARL

Cette société est propriétaire d'un terrain de 8 hectares à La Réunion. Il n'y a eu aucun chiffre d'affaires au 31 décembre 2020 tout comme au 31 décembre 2019. Le résultat est une perte de 281 milliers d'euros au 31 décembre 2020 contre une perte de 466 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

6.3.1.3 Holdings Immobilières

A. Mercialys Participations, SAS

La SAS Mercialys Participations, créée le 13 octobre 2020, a procédé à une opération de fusion-absorption avec La Diane SARL. Elle détient depuis le 25 novembre 2020, date de réalisation de la fusion-absorption et de la transmission universelle du patrimoine, la totalité du patrimoine de la société La Diane, soit neuf sociétés immobilières et est également propriétaire d'une participation au sein de l'OPCI UIR II. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires. La perte de l'exercice s'élève à 3,1 millions d'euros.

La société a opté pour le statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

B. La Diane, SARL

La société La Diane a été absorbée aux termes d'une opération de fusion-absorption au sein de la société Mercialys Participations le 25 novembre 2020. Elle détenait les participations de neuf sociétés immobilières depuis 2017. Elle était également propriétaire d'une participation au sein de l'OPCI UIR II.

En décembre 2017, la structure juridique de la société a été modifiée, passant du statut de Société Civile Immobilière à Société à Responsabilité Limitée. Cette société bénéficie du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

La radiation de la société est intervenue le 23 décembre 2020.

C. Epicanthe, SAS

La société Mercialys a acquis en octobre 2015 la SAS Epicanthe.

Cette dernière a acquis en novembre 2015 les parts de la SARL Toutoune, propriétaire d'un terrain de 8 hectares à Saint-André de La Réunion.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a affiché une perte de 178 milliers d'euros contre une perte 14 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

D. Fenouillet Participation, SNC

La société Fenouillet Participation détient 100 % de la société Fenouillet Immobilier. À fin 2016, Mercialys a exercé l'option à la juste valeur qu'elle détenait sur le projet d'extension du centre commercial. La société Mercialys possédait auparavant 10 % des titres de la société Fenouillet Participation.

Au 31 décembre 2016, la société Mercialys était propriétaire de 100 % des titres. Ces titres ont été apportés à la SARL La Diane en 2017.

La société Fenouillet Participation a clôturé l'exercice 2020 sur un bénéfice de 1 548 milliers d'euros contre un bénéfice de 931 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

6.3.2 Participations

A. SNC Aix 2

Dans le cadre de la Convention de partenariat, Mercialys a acquis, le 2 décembre 2013, auprès du groupe Casino sa participation dans la société SNC Aix 2, en sorte que cette dernière est dorénavant détenue à parité par Mercialys et le groupe Altarea.

Cette société a développé le projet d'extension de la galerie marchande du centre commercial d'Aix-en-Provence, permettant d'accueillir 28 nouvelles boutiques. L'ouverture au public s'est déroulée en deux phases : l'une en mai 2014, l'autre en avril 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,9 million d'euros contre 2,2 millions d'euros en 2019. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 623 milliers d'euros contre 866 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

B. SCI AMR

En avril 2013, Mercialys a initié un partenariat avec Amundi au travers de la constitution de la SCI AMR, détenue à hauteur de 43,4 % par Mercialys et de 56,6 % par OPCIMMO (OPCI grand public géré par Amundi), à qui Mercialys a cédé ou fait apport de quatre galeries marchandes : Paris Saint-Didier, Montauban, Valence 2 et Angoulême. La SCI AMR a acquis également le 29 décembre 2016 les sites de Niort et Albertville, cédés par Mercialys. Suite à cette opération et l'arrivée de deux SCPI au capital de la SCI AMR, la participation de Mercialys a été ramenée à 39,9 %.

Un pacte a été signé entre les associés de la SCI AMR afin d'organiser la gouvernance de cette société. Les associés ont le 29 décembre 2016 signé un avenant au pacte initial afin, notamment d'y insérer les deux nouveaux actifs, Niort et Albertville, d'y intégrer les deux SCPI mais également afin de proroger la durée de la SCI, celle-ci étant initialement de dix années.

Le 23 décembre 2020, les associés ont procédé à la signature d'un nouveau pacte d'associés, suite à l'acquisition par la SCI AMR des sites Monoprix de Chaville, Marcq-en-Baroeul et Puteaux, ainsi que des hypermarchés de Besançon et Gassin auprès de Mercialys. À cette même date, la SCI AMR a cédé à Mercialys les sites de Montauban et Valence 2. Dans le cadre du financement de ces opérations, une augmentation de capital non-proportionnelle de la SCI AMR a été réalisée par ses associés, résultant en une dilution de la participation de Mercialys au sein du véhicule de 39,9 % à 25,0 %

Mercialys dispose par ailleurs d'un mandat d'asset management, d'un mandat de commercialisation et d'un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (loyers comptabilisés) de 11,1 millions d'euros contre 9,6 millions d'euros en 2019. Le résultat de l'exercice est une perte de 13,6 millions d'euros contre une perte de 9,6 millions d'euros au 31 décembre 2019.

C. Corin Asset Management, SAS

Cette société est détenue par Mercialys en partenariat avec la société Corin qui détient 60 % du capital.

Elle assure la gestion locative, technique et immobilière des cinq centres commerciaux corses dont Mercialys a acquis 60 % des droits immobiliers indivis en décembre 2006 et janvier 2007. Elle assure également la commercialisation et le développement des galeries marchandes comprises dans ces centres commerciaux ainsi que la gérance de l'indivision existant entre Corin et la Société.

Les statuts de Corin Asset Management prévoient une clause d'incessibilité des actions. Cette période a pris fin le 19 septembre 2015.

Un droit de préemption existe en cas de cession d'actions à des tiers autres que les associés et les sociétés de leur groupe, proportionnel à la participation de chacun des associés dans le capital, compte non tenu des actions offertes.

3 mandats ont été conclus entre Corin Asset Management et l'indivision propriétaire de cinq centres commerciaux en Corse (dont Mercialys détient 60 % des droits immobiliers indivis) : un mandat de gestion locative et de gestion des charges, un mandat concernant la gestion technique et administrative, et un mandat au titre de l'asset management et de la commercialisation.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 million d'euros contre 1,1 million d'euros en 2019. La perte de l'exercice s'élève à 71 milliers d'euros contre une perte de 27 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

D. OPCI UIR II

En juillet 2011, les sociétés Mercialys et Union Investment, un gérant de fonds allemand très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI, dénommé OPCI UIR II, dont la vocation est d'accueillir des actifs commerciaux matures en fonction des opportunités offertes par le marché.

Cet OPCI, détenu à hauteur de 19,99 % par Mercialys, a acquis, en 2011, la galerie marchande du centre commercial de Bordeaux-Pessac (33).

Mercialys et Union Investment ont conclu un *shareholder agreement* qui prévoit que Mercialys dispose d'une option de vente en cas d'acquisition par l'OPCI de nouveaux actifs ou de dilution de ses parts.

Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription en cas de transfert partiel ou total des parts d'un ou des associés.

Le *Shareholder Agreement* prévoit également un droit de sortie conjointe totale ou proportionnelle ainsi qu'un droit de sortie forcée.

Il existe entre Mercialys et UIR II un mandat d'asset management, un mandat de commercialisation et un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, l'OPCI UIR II a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (produits immobiliers comptabilisés) de 5,5 millions d'euros. Le bénéfice de l'exercice s'est élevé à 2,8 millions d'euros.

E. SCI Rennes-Anglet

La société SCI Rennes-Anglet, créée le 15 juin 2016, détient et exploite essentiellement les hypermarchés ancrant les centres commerciaux de Rennes et Anglet. Elle est détenue à 30 % par Mercialys et 70 % par L'Immobilière Groupe Casino. Cette dernière a acquis le 31 juillet 2018, les parts sociales détenues auparavant par l'OPCI SEREIT France suite à la levée de l'option d'achat sur les titres de la société exercée par Distribution Casino France en janvier 2018. En 2019, la SCI Rennes-Anglet a cédé les hypermarchés de Rennes et Anglet et ne détient donc plus que des lots isolés à Anglet.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 0,4 million d'euros contre 1,7 million d'euros en 2019. Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 0,2 million d'euros contre un bénéfice de 1,1 million d'euros au 31 décembre 2019.

Un nouveau pacte d'associé a été signé le 31 juillet 2018 entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino en présence de la SCI Rennes-Anglet visant essentiellement à organiser les mouvements de titres et la gouvernance de la société.

Le pacte prévoit ainsi une période d'inaliénabilité des titres de la société s'achevant le 30 juin 2022 (inclus), hors cas de cessions « libres » telles que définies au sein du pacte.

À l'issue de cette période d'inaliénabilité, tout projet de cession de ses titres par un associé sera soumis à un droit de première offre au profit de l'autre associé. Mercialys bénéficie d'un droit de sortie conjointe.

Une obligation de sortie conjointe est également prévue, à l'issue de la période d'inaliénabilité, en cas de réception par L'Immobilière Groupe Casino, d'une offre d'acquisition portant sur l'intégralité des titres de la société. Mercialys bénéficiant d'un droit de préemption.

Le pacte prévoit un droit de premier refus au bénéfice de l'associé L'Immobilière Groupe Casino sur les autres actifs situés sur l'emprise des ensembles immobiliers.

F. Saint-Denis Genin, SAS

Cette filiale, constituée le 13 décembre 2019, a pour activité, dans le cadre d'une opération immobilière à réaliser sur un terrain situé à Saint-Denis (93) – boulevard Anatole France, square Pierre-de-Geyter et rue Genin, cadastré section BJ numéro 115, (i) l'acquisition de tous biens et droits immobiliers ainsi que la réalisation de tous travaux de démolition, construction, d'extension, de restructuration, d'aménagement, d'amélioration, de rénovation, d'entretien ou autres, (ii) la gestion de programmes immobiliers et la promotion immobilière portant sur tous types d'immeubles quels qu'ils soient et quelles que soient leurs destinations, (iii) l'aménagement de tous terrains, l'équipement de tous ensembles immobiliers et (iv) la commercialisation et la vente (à l'unité ou en bloc) de tous biens et droits immobiliers, dans leur état futur d'achèvement ou achevés, et en cas de vente, la gestion par tous moyens du produit financier de cette cession ou de ces cessions. Conformément à ses statuts, la société a clôturé son premier exercice comptable au 31 décembre 2020. Elle est détenue à 30 % par la SAS Astuy.

6.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée générale de la société Mercialys,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Avec la société Casino Finance

Personnes concernées

M. David Lubek, administrateur de votre Société et Président-Directeur général et administrateur de la société Casino Finance.

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre Société et de la société Casino, Guichard-Perrachon, contrôlant la société Casino Finance.

Nature et objet

Avenant n° 3 à l'acte modificatif à la convention d'avance en compte courant conclu le 18 décembre 2019.

Lors de sa réunion du 15 octobre 2014, votre Conseil d'administration a autorisé la signature d'un acte modificatif à la convention d'avance en compte courant conclue entre la société Casino, Guichard-Perrachon et votre Société le 25 juillet 2012 aux termes de laquelle la société Casino, Guichard-Perrachon a consenti à votre Société une ouverture de crédit d'un montant maximal de 50 millions d'euros sous forme d'Avances A qui désigne toute avance d'un montant en principal inférieur à 10 millions d'euros et/ou d'Avances B qui désigne toute avance d'un montant en principal égal ou supérieur à 10 millions d'euros, ces avances étant exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de votre Société.

L'acte modificatif à la convention d'avance en compte courant a été signé le 26 février 2015 et la société Casino Finance, filiale de la société Casino, Guichard-Perrachon, entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino, a été substituée à la société Casino, Guichard-Perrachon dans les droits et obligations de cette dernière. La convention d'avance en compte courant venant à échéance au 31 décembre 2015 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

Lors de sa réunion du 14 décembre 2016, votre Conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant n° 1 à la convention d'avance en compte courant conclue avec la société Casino Finance, telle que modifiée le 26 février 2015. Cet avenant a été signé le 14 février 2017 et a permis de proroger la convention jusqu'en décembre 2019. Les conditions sont les suivantes :

S'agissant des intérêts, toute Avance A est productrice d'un intérêt EURIBOR 1 mois majoré de la Marge A et toute Avance B est productrice d'un intérêt EURIBOR applicable à la période de tirage majoré de la Marge B, étant précisé que ces marges peuvent évoluer chaque année en fonction des coûts de refinancement actualisés de la société Casino Finance. La Marge A et la Marge B correspondent, respectivement, à 0,40 % et 0,95 % l'an au titre de l'exercice 2016.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2018, votre Conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant n° 2 à la convention d'avance en compte courant conclue avec la société Casino Finance, telle que modifiée le 26 février 2015. Cet avenant a été signé le 18 janvier 2019 et a permis de proroger la convention jusqu'en décembre 2020, dans des conditions inchangées.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2019, votre Conseil d'administration a autorisé la mise en place de l'avenant n° 3 à la convention d'avance en compte courant, la prorogeant jusqu'au 31 décembre 2021, le montant étant revu à la baisse d'un montant maximal de M€ 50 à M€ 35. Les conditions associées ont également été revues, compte tenu du coût des ressources financières de la société Casino, Guichard-Perrachon. Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées. L'avenant n° 3 a été signé le 18 décembre 2019.

Lors de sa réunion du 10 décembre 2020, votre Conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant n° 4 à la convention d'avance en compte courant conclue avec la société Casino Finance, telle que modifiée le 26 février 2015. Cet avenant a été signé le 24 décembre 2020 et a permis de proroger la convention jusqu'en décembre 2022. Les conditions associées ont également été revues, compte tenu du coût des ressources financières de la société Casino, Guichard-Perrachon :

- pour les Avances A, une rémunération au taux EURIBOR 1 mois (avec plancher à 0 %) majoré d'une marge de 150 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de la société Casino, Guichard-Perrachon (marge A) ;
- pour les Avances B, une rémunération au taux EURIBOR 1 mois, EURIBOR 2 mois ou EURIBOR 3 mois, majoré d'une marge de 390 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de la société Casino, Guichard-Perrachon (marge B) ;
- une commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge, en ligne avec le mécanisme de la ligne de crédit revolving bancaire de votre Société.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, votre Société a versé à la société Casino Finance une commission de non-utilisation de K€ 519 hors taxes.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : Afin que cette source de financement non tirée puisse continuer à être intégrée dans le ratio de liquidité [...] il est nécessaire de prolonger cette convention jusqu'en décembre 2022.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

A) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société L'Immobilière Groupe Casino

Personnes concernées

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre Société et de la société Casino, Guichard-Perrachon, contrôlant la société L'Immobilière Groupe Casino.

Contrat de licence de marques

Nature et objet

Au titre de ce contrat, conclu le 8 septembre 2005, la société L'Immobilière Groupe Casino concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur la marque « Cap Costières ».

Modalités

Votre Société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de cette marque en cas d'intention de vente par la société L'Immobilière Groupe Casino.

Avec la société Casino, Guichard-Perrachon

Personnes concernées

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre Société et de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Contrat de licence de marques

Nature et objet

Au titre de ce contrat, conclu le 24 mai 2007, la société Casino, Guichard-Perrachon concède à votre Société, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur :

- la marque verbale et figurative « NACARAT » ;
- la marque verbale « BEAULIEU » et la marque semi-figurative « Beaulieu... pour une promenade ».

Modalités

Votre Société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de ces marques en cas d'intention de vente par la société Casino, Guichard-Perrachon.

B) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Casino, Guichard-Perrachon

Personnes concernées

MM. Michel Savart et Jacques Dumas, administrateurs de votre Société et de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Acte modificatif à la convention de partenariat immobilier

Nature et objet

La convention de partenariat, signée le 2 juillet 2012, entre la société Casino, Guichard-Perrachon et votre Société, pour une durée expirant le 31 décembre 2015, a fait l'objet d'aménagements et de prorogations successifs, ces derniers étant intervenus par acte modificatif en date du 31 janvier 2017, autorisé par votre Conseil d'administration réuni le 14 décembre 2016 et approuvé par votre Assemblée générale du 27 avril 2017. Aux termes de cet acte modificatif, ladite convention a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2020 et divers aménagements ont été apportés afin d'améliorer les modalités de collaboration entre les parties, tout en maintenant les principes généraux de la convention et l'équilibre originel des droits et obligations respectifs des parties.

Le périmètre de la convention de partenariat correspond au domaine d'activité de votre Société (galeries marchandes et moyennes surfaces hors magasins alimentaires, c'est-à-dire supermarchés et hypermarchés).

Les principes généraux de cette convention de partenariat sont les suivants :

- un accès privilégié aux projets d'immobiliers commercial développés par la société Casino, Guichard-Perrachon et/ou ses filiales en France dans son domaine d'activité (droit de priorité) ;

  Les trois types de projets entrants ou pouvant entrer dans le champ d'application de la convention de partenariat sont les suivants :

  - les « Nouveaux Projets » correspondant aux projets entrant dans le périmètre de la convention dont la société Casino, Guichard-Perrachon viendrait à décider d'engager le développement et qui font l'objet d'un engagement de présentation par la société Casino, Guichard-Perrachon à votre Société. Votre Société a la faculté de présenter à la société Casino, Guichard-Perrachon tout projet, entrant ou non dans le périmètre de la convention, la société Casino, Guichard-Perrachon s'engageant à l'étudier afin de déterminer si elle souhaite ou non s'engager dans le développement de ce dernier,
  - les « Projets à Confirmer » correspondant aux « Nouveaux Projets » approuvés par les instances de gouvernance des parties qui s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour parvenir à leur validation,
  - les « Projets Validés » correspondant aux « Projets à Confirmer » ayant fait l'objet d'une commande ;
- des engagements réciproques et gradués en plusieurs étapes pour accompagner le développement des projets :
  - identification des « Projets à Confirmer » (projets en cours de développement n'ayant pas encore atteint un stade de visibilité et de sécurisation suffisant pour permettre une passation de commande),
  - passation de commande des « Projets Validés » (projets offrant une bonne visibilité et un niveau de rentabilité suffisant pour les deux parties),
  - réitération de la commande sur la base du projet définitif et déterminé (sauf flexibilité usuelle/demandes locataires) à l'obtention des autorisations définitives et une fois atteint un taux de précommercialisation de 60 % de baux signés (en valeur),
  - vente de l'actif (transfert de propriété à l'ouverture du projet et paiement par votre Société à la livraison avec partage à 50/50 de l'« upside/downside »), avec possibilité d'asseoir la valorisation de l'actif sur la base d'un TRI projet prévisionnel.
- la convention prévoit la faculté de mettre en place une procédure de validation accélérée des projets par la signature directe d'un acte authentique de vente après validation par les instances de gouvernance ;
- une valorisation des projets sur la base des loyers prévisionnels, les modalités de fixation et d'ajustement du prix étant les suivantes :
  - fixation du prix, lors de la passation de la commande, à partir des loyers réels ou prévisionnels déterminés par un expert indépendant, capitalisés sur la base de taux arrêtés selon la typologie des actifs concernés (cf. infra), les surfaces prises en compte étant les surfaces « Gross Leasing Area » (GLA) des centres après extension et en y intégrant la grande surface alimentaire,
  - actualisation du prix lors de la réitération pour tenir compte de l'évolution de la commercialisation et du taux de capitalisation,
  - actualisation du prix lors de la vente en fonction de la situation locative deux mois avant l'ouverture au public, sans actualisation du taux de capitalisation.

À cet effet, en vue de tenir compte des fluctuations des conditions de marché, les taux de capitalisation, applicables dans le cadre de la convention de partenariat, sont révisés par les parties chaque semestre. Les taux de capitalisation ont été les suivants au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

1er semestre 2020

	Galerie Marchande		*Retails Parks*		
Type d'actif	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**Centre-ville**
> 20 000 m²	5,6 %	6,2 %	6,2 %	6,6 %	5,4 %
5 000 à 20 000 m²	6,1 %	6,6 %	6,6 %	6,9 %	5,7 %
< 5 000 m²	6,6 %	6,9 %	6,9 %	7,6 %	6,2 %

2e semestre 2020

	Galerie Marchande		*Retails Parks*		
Type d'actif	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**France continentale**	**Corse et DOM TOM**	**Centre-ville**
> 20 000 m²	5,9 %	6,5 %	6,5 %	6,8 %	5,7 %
5 000 à 20 000 m²	6,4 %	6,8 %	6,8 %	7,2 %	6,0 %
< 5 000 m²	6,8 %	7,2 %	7,2 %	7,9 %	6,5 %

La convention de partenariat prévoit, par dérogation aux dispositions qui précèdent, que l'une ou l'autre des parties puisse proposer, pour un projet déterminé, de calculer le prix de vente prévisionnel sur la base d'un taux de rendement interne (« TRI ») prévisionnel dudit projet. Ce TRI sera calculé sur la base du business plan prévisionnel établi pour le projet. À titre indicatif, l'objectif des parties est de cibler des projets susceptibles de délivrer un TRI prévisionnel de l'ordre de 8 % à 10 %.

En contrepartie du droit de priorité dont bénéficie votre Société, la convention de partenariat prévoit une clause de non-concurrence au bénéfice de la société Casino, Guichard-Perrachon applicable pendant toute la durée de la convention de partenariat. Cette clause de non-concurrence a été renforcée dans le cadre de l'aménagement de la convention de partenariat. Ainsi, votre Société ne peut investir dans un « Projet Neuf » concurrent d'une enseigne alimentaire du groupe Casino sans l'accord de la société Casino, Guichard-Perrachon, un « Projet Neuf » étant défini comme :

- tout projet comprenant un nouveau magasin alimentaire d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² situé sur un site vierge ; ou
- tout centre commercial existant avec une surface alimentaire d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² faisant l'objet d'une extension représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 30 % de la surface de plancher du centre commercial existant ; ou
- tout centre commercial existant avec une surface alimentaire faisant l'objet d'une extension conduisant à ce que la surface de vente après extension devienne supérieure à 1 000 m².

Cette clause de non-concurrence est applicable pendant une période de trois ans à compter de la cessation de la convention de partenariat.

- clause de « rendez-vous » annuelle.

Cette convention a pris fin le 31 décembre 2020, votre Conseil d'administration réuni le 10 décembre 2020 ayant pris acte de la non-reconduction de cette convention.

Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucun projet n'a été acquis par votre société dans le cadre de la Convention de partenariat.

Paris-La Défense et Lyon, le 10 mars 2021

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.
Régis Chemouny

ERNST & YOUNG et Autres
Nicolas Perlier

ANNEXE : TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES EN COURS ET À VOTER

Le tableau ci-dessous récapitule les conventions visées à l'article R. 225-31 du Code de commerce, à savoir :

- les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs et qui se sont poursuivies au cours de l'exercice 2020 ;
- la convention autorisée par le Conseil d'administration au cours de l'exercice 2020 et soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2021.

Nature de la convention	Date du Conseil d'administration	Date de signature	Date de l'Assemblée générale et résolution	Échéance
Avec la société L'Immobilière Groupe Casino				
Contrat de licence de marques	05/09/2005	08/09/2005	27/04/2006 N° 4	10 ans à compter de la date de signature, renouvelable tacitement an/an
Avec la société Casino, Guichard-Perrachon				
Contrat de licence de marques	26/04/2007	24/05/2007	06/05/2008 N° 4	10 ans à compter de la date de signature, renouvelable tacitement an/an
Convention de partenariat immobilier (1)	22/06/2012	02/07/2012	21/06/2013 N° 5	31/12/2015
Dernier acte modificatif : prorogation de la durée et modification des conditions	*14/12/2016*	*31/01/2017*	*27/04/2017 N° 4*	*31/12/2020*
Convention ayant pris fin le 31 décembre 2020	*10/12/2020*	-	-	-
Avec la société Casino Finance				
Convention d'avance en compte courant	22/06/2012	25/07/2012	21/06/2013 N° 6	31/12/2015
Acte modificatif : substitution de Casino Finance à Casino, Guichard-Perrachon et prorogation de la durée	*15/10/2014*	*26/02/2015*	*05/05/2015 N° 5*	*31/12/2017*
Avenant n° 1 à l'acte modificatif : prorogation de la durée	*14/12/2016*	*14/02/2017*	*27/04/2017 N° 5*	*31/12/2019*
Avenant n° 2 à l'acte modificatif : prorogation de la durée	*12/12/2018*	*18/01/2019*	*25/04/2019 N° 6*	*31/12/2020*
Avenant n° 3 à l'acte modificatif : prorogation de la durée et modification des conditions	*12/12/2019*	*18/12/2019*	*23/04/2020 N° 12*	*31/12/2021*
Prorogation de la durée et modification des conditions proposées à l'AG du 22 avril 2021, 12e résolution (Avenant n° 4)	*10/12/2020*	*24/12/2020*	-	*31/12/2022*

(1) Convention n'ayant pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice 2020.



0,43 €
Dividende/action
proposé au titre de 2020

6,0 %
Rendement sur
le cours à fin 2020

#1
du SBF 120 en matière de
transparence de l'information

7

VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL

7.1 Vie boursière 364

7.1.1 Marché du titre Mercialys 364
7.1.2 Programme de rachat d'actions 366
7.1.3 Politique de distribution 368
7.1.4 Politique de communication 370
7.1.5 Agenda financier 2021 373

7.2 Capital et actionnariat 374

7.2.1 Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années 374
7.2.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration 375
7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote 376
7.2.4 Titres non représentatifs du capital 381
7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions 381

7.1 Vie boursière

7.1.1 Marché du titre Mercialys

Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris depuis le 12 octobre 2005 (Code ISIN : FR0010241638 – Mnémonique : MERY). Mercialys a appartenu au compartiment A jusqu'au 29 janvier 2021, avant de passer dans le compartiment B. Ses actions ont été éligibles au Service à règlement différé (SRD) « classique » du 26 février 2008 au 29 décembre 2020, date depuis laquelle elles sont éligibles au SRD « long seulement ».

Mercialys fait partie de l'indice SBF 120 ainsi que de différents indices spécifiques au secteur de l'immobilier (EPRA, IEIF) et ISR (Gaïa index notamment).

La Société a par ailleurs émis au fil des années 6 emprunts obligataires dont le dernier en date du 7 juillet 2020.

4 emprunts sont actuellement en cours, le remboursement de l'emprunt du 23 mars 2012 (Code ISIN : FR0011223692) étant intervenu à son échéance le 26 mars 2019.

Date d'émission	Date d'échéance	Montant	Coupon	Code ISIN	Cotation
2 décembre 2014 et 27 novembre 2015 (1)	31 mars 2023	568,7 M€	1,787 %	FR0012332203	Paris (Euronext)
3 novembre 2017	3 novembre 2027	150,0 M€	2,000 %	FR0013293362	Paris (Euronext)
27 février 2018	27 février 2026	300,0 M€	1,800 %	FR0013320249	Paris (Euronext)
7 juillet 2020	7 juillet 2027	300,0 M€	4,625 %	FR0013522091	Paris (Euronext)

(1) Abondement de la souche émise le 2 décembre 2014.

Le 5 janvier 2021, la Société a signé avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (Cacib), un mandat de rachat obligataire portant sur l'emprunt à échéance mars 2023 (Code ISIN : FR0012332203). Le rachat a débuté le 5 janvier 2021 pour s'effectuer au fil de l'eau pour un montant maximum de 50 millions d'euros à l'horizon mi-juin. Le règlement devrait intervenir le 21 juin 2021.

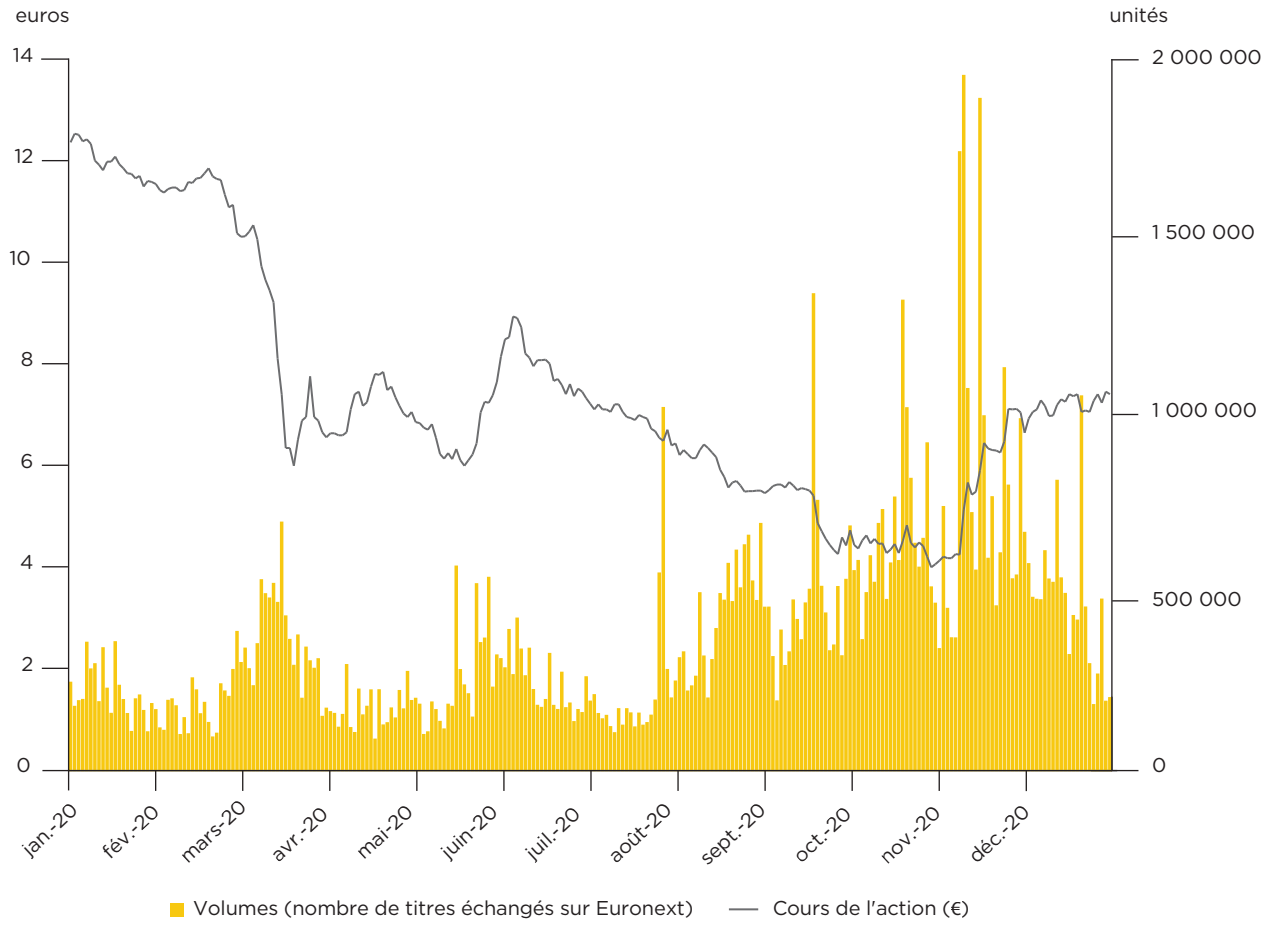
Mercialys est notée BBB/perspective négative par Standard & Poor's.

VOLUMES TRAITÉS ET ÉVOLUTION DES COURS DEPUIS 18 MOIS (1)

	Cours extrêmes *(en euros)*		Nombre de titres échangés *(en milliers)*	Capitaux échangés *(en milliers d'euros)*
	Plus haut	Plus bas		
2019				
Août	11,000	10,090	3 029	31 668
Septembre	12,360	10,650	4 695	54 996
Octobre	12,880	11,850	4 358	53 489
Novembre	12,780	11,670	3 623	44 140
Décembre	12,400	11,690	3 578	43 042
2020				
Janvier	12,640	11,380	4 740	56 630
Février	11,980	10,350	3 613	40 919
Mars	10,860	5,700	7 930	64 285
Avril	7,920	6,405	3 424	24 723
Mai	7,465	5,775	4 971	32 867
Juin	9,150	7,295	5 549	44 749
Juillet	7,485	6,150	5 038	34 208
Août	6,545	5,275	8 762	50 757
Septembre	5,725	4,136	10 453	53 293
Octobre	4,866	3,890	14 438	63 278
Novembre	7,270	4,038	17 615	102 761
Décembre	7,540	6,580	10 497	74 973
2021				
Janvier	7,815	6,710	9 114	67 261

(1) Source : Euronext Paris.

COURS DE L'ACTION ET NOMBRE DE TITRES ÉCHANGÉS EN 2020



PERFORMANCE BOURSIÈRE SUR 5 ANS

	2016	2017	2018	2019	2020
Cours *(en euros)* (1)					
Plus haut	21,94	19,70	18,75	13,82	12,64
Plus bas	17,43	16,51	11,74	10,09	3,89
31 décembre (cours de clôture)	19,25	18,45	11,97	12,33	7,22
Capitalisation boursière au 31 décembre *(en millions d'euros)*	**1 771**	**1 698**	**1 102**	**1 135**	**665**

(1) Source : Euronext Paris.

7.1.2 Programme de rachat d'actions

7.1.2.1 Programme de rachat en cours

L'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020 a autorisé le Conseil d'administration à acheter ou à faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2016/1952 du 8 mars 2016), en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions peuvent être effectués par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions peuvent, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

Le prix d'achat des actions ne doit pas excéder dix-sept (17) euros (hors frais d'acquisition) par action de un (1) euro de nominal.

Cette autorisation peut être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale du 23 avril 2020, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne peut excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne peuvent en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourra utiliser la présente autorisation qu'à l'effet de satisfaire des engagements de livraisons de titres, notamment dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique.

7.1.2.2 Opérations réalisées en 2020 et jusqu'au 31 janvier 2021

A. Contrat de liquidité

En vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité de la cotation, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché, la Société a confié à Oddo Corporate Finance, depuis le 20 février 2006, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité. Celui-ci est conforme à la charte de déontologie établie par l'Association française des marchés financiers (AMAFI) approuvée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) par décision du 1er octobre 2008. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la Société a affecté au compte de liquidité la somme de 1 600 000 euros.

Des apports complémentaires ont été effectués le 20 janvier 2009 (800 000 euros), le 9 mars 2009 (3 000 000 euros) et le 25 mai 2009 (6 000 000 euros) portant ainsi à 11 400 000 euros la somme affectée au compte de liquidité par la Société. Le 5 décembre 2011, la Société a décidé d'effectuer un retrait partiel de 3 400 000 euros portant de 11 400 000 euros à 8 000 000 euros le montant des apports affectés au contrat de liquidité.

Le 9 septembre 2019, la Société a conclu un nouveau contrat de liquidité, avec prise d'effet rétroactivement au 2 janvier 2019, avec Oddo BHF SCA. Ce nouveau contrat de liquidité, établi suite aux évolutions de la réglementation relative aux contrats de liquidité et conformément à la décision de l'AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018, remplace le précédent contrat signé le 14 février 2006.

Pour la mise en œuvre de ce nouveau contrat, il a été alloué au compte de liquidité 345 930 actions et 2 389 808,95 euros.

Durant l'exercice 2020, 4 078 172 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 7,040 euros et 3 953 623 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 6,912 euros. Au 31 décembre 2020, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 404 427 actions et 1 854 919,91 euros.

Du 1er janvier 2021 au 31 janvier 2021, 463 114 actions ont été achetées au prix moyen de 7,360 euros et 468 310 actions ont été cédées au prix moyen de 7,395 euros. Au 31 janvier 2021, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 399 231 actions et 1 909 538,82 euros.

B. Autres opérations

Le 23 octobre 2020, la Société a confié à Oddo BHF SCA un mandat de rachat de ses actions aux fins de couvrir toute attribution gratuite d'actions, prenant effet à compter du 23 octobre 2020 jusqu'au 31 décembre 2020 inclus et portant sur 100 000 titres.

Ainsi, la Société a acquis en 2020 par l'intermédiaire de ce prestataire de services d'investissement, intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance, 100 000 actions au prix moyen de 4,448 euros.

Entre le 1er janvier 2021 et le 31 janvier 2021, hormis les opérations décrites ci-dessus, la Société n'a procédé à aucune autre opération sur ses propres titres.

Au cours de la période du 1er février 2019 au 31 janvier 2021 (période de 24 mois), aucune action n'a été annulée.

C. Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020, ainsi que du 1er janvier 2021 au 31 janvier 2021 et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019	**296 302**	**0,32**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	4 078 172	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(3 953 623)	
Nombre d'actions acquises	100 000	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	(9 304)	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020	**511 547**	**0,56**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	463 114	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(468 310)	
Nombre d'actions acquises	0	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	0	
Nombre d'actions détenues au 31 janvier 2021	**506 351**	**0,55**

La situation de la Société au 31 décembre 2020 et au 31 janvier 2021 est la suivante :

	31/12/2020	31/01/2021
Nombre de titres détenus en portefeuille	511 547	506 351
Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,56 %	0,55 %
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	0	0
Valeur comptable du portefeuille *(en millions d'euros)*	3,5	3,5
Valeur de marché du portefeuille *(en millions d'euros)* (1)	3,7	3,8

(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2020 soit 7,22 euros et du dernier cours au 29 janvier 2021, soit 7,48 euros.

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 506 351 actions auto-détenues au 31 janvier 2021 sont affectées aux objectifs suivants :

- 399 231 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 107 120 actions à la mise en œuvre de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux exécutifs de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

7.1.2.3 Descriptif du programme de rachat d'actions par la Société soumis à l'autorisation des actionnaires

Il est proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 (anciennement L. 225-209) et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2016/1052 du 8 mars 2016), en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;

- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-56 (anciennement L. 225-177) et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux article L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59, L.22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourraient être effectués par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions pourraient, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

Le prix d'achat des actions ne devrait pas excéder douze (12) euros (hors frais d'acquisition) par action d'un (1) euro de nominal.

Cette autorisation pourrait être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de la présente Assemblée générale, soit à titre indicatif, 8 698 565 actions sur la base du capital au 31 janvier 2021, déduction faite des 506 351 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 104,4 millions d'euros, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne pourrait excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne pourraient en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

L'autorisation conférée au Conseil d'administration serait donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle mettrait fin et remplacerait celle précédemment accordée par la 16e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourrait utiliser la présente autorisation, qu'à l'effet de satisfaire des engagements de livraisons de titres, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions, engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique.

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 25 avril 2019 a réitéré l'autorisation conférée au Conseil d'administration de réduire le capital social par annulation des actions détenues en propre. Cette autorisation donnée pour une durée de 26 mois est valable jusqu'au 24 juin 2021. Le renouvellement de cette autorisation sera proposé lors de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 22 avril 2021.

7.1.3 Politique de distribution

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Elle bénéficie ainsi d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles. De même, les SIIC doivent obligatoirement distribuer au moins 70 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

Compte tenu d'un contexte sanitaire très incertain et marqué par de nouvelles mesures restrictives appelant à préserver la trésorerie de la Société, le Conseil d'administration de Mercialys du 21 octobre 2020 a décidé à l'unanimité de ne pas distribuer d'acompte sur dividende ordinaire au titre de l'exercice 2020.

Au 31 décembre 2020, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 69,8 millions d'euros dont 61,5 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 8,3 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Il est proposé lors de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 de verser un dividende au titre de 2020 de 0,43 euro par action, représentant un montant global de 39,6 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2020, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres auto-détenus au jour de la mise en paiement. Le dividende proposé correspond ainsi à 41 % du FFO 2020 et offre un rendement de 5,9 % sur le cours moyen annuel 2020.

Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles. Elle n'intègre pas la 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 euro par action. Au travers des exigences du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), ce montant devra obligatoirement être distribué au plus tard en 2022. Cependant, si l'environnement sanitaire et économique devait s'améliorer au cours de l'année 2021, le Conseil d'administration pourrait

décider de distribuer un acompte sur dividende au second semestre 2021 qui correspondrait à une partie de ces plus-values de cessions réalisées en 2020.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021, les actionnaires pourraient, au choix, opter (i) soit pour le paiement du dividende en actions (ii) soit pour le paiement en numéraire.

Le dividende serait détaché le 29 avril 2021. La mise en paiement du dividende en numéraire et la remise des actions le cas échéant interviendraient le 21 mai 2021, compte tenu des délais nécessaires à la mise en place de cette optionnalité.

Il est rappelé que les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) n'ouvrent pas droit à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts ; seules les distributions de dividendes issus des bénéfices non exonérés de SIIC sont éligibles à cette réfaction.

Par ailleurs, les prélèvements sociaux (17,2 %) dus sur les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont prélevés à la source par l'établissement payeur. En outre, depuis le 1er janvier 2018, un acompte d'impôt sur le revenu (12,8 %) est également prélevé sur ces dividendes par l'établissement payeur.

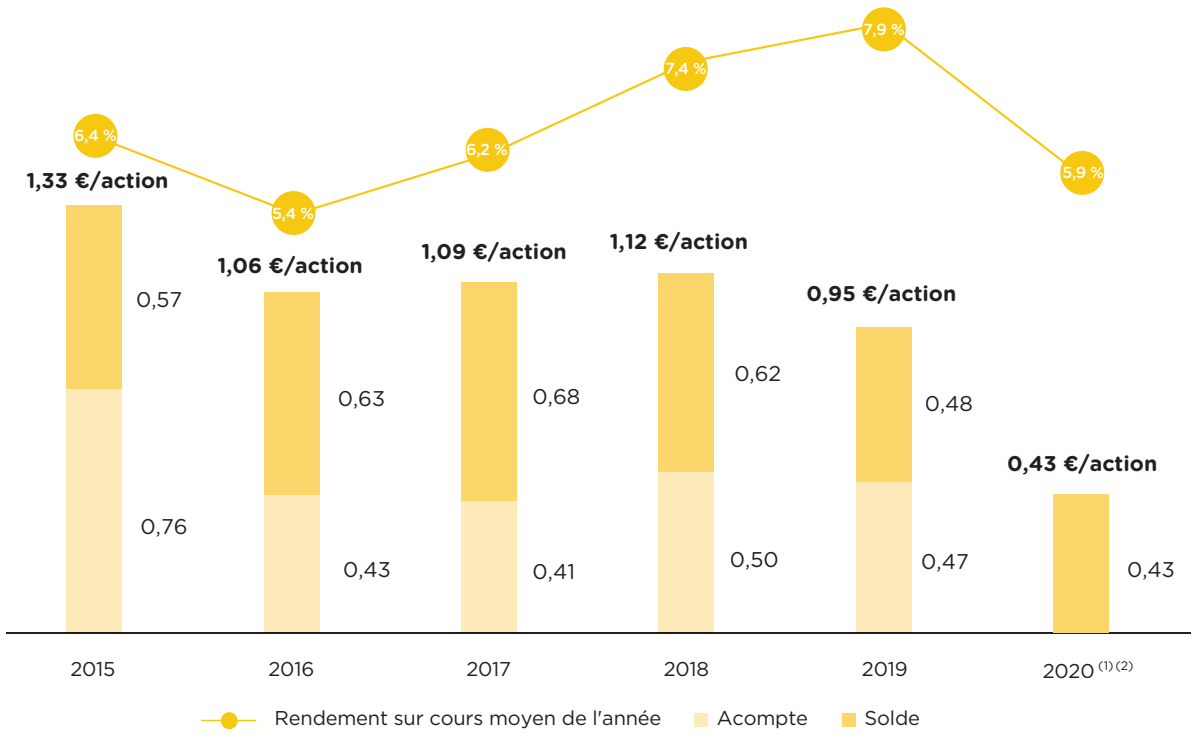
Les dividendes versés au titre des cinq derniers exercices sont les suivants :

Exercice clos le	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 % (1)	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 %
31 décembre 2015	1,33 €	Néant	1,33 €
31 décembre 2016	1,06 €	Néant	1,06 €
31 décembre 2017	1,09 €	Néant	1,09 €
31 décembre 2018	1,12 €	Néant	1,12 €
31 décembre 2019	0,95 €	Néant	0,95 €

(1) Prévu à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts pour les personnes physiques.

Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits et reversés au Trésor Public, conformément aux articles L. 1126-1 et L. 1126-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

HISTORIQUE DE LA DISTRIBUTION ET DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



(1) Compte tenu du contexte économique et sanitaire incertain, marqué par des mesures restrictives appelant à préserver la trésorerie de la Société, le Conseil d'administration de Mercialys du 21 octobre 2020 a décidé à l'unanimité de ne pas distribuer d'acompte sur dividende ordinaire au titre de l'exercice 2020.

(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 22 avril 2021.

7.1.4 Politique de communication

Mercialys dispose d'une communication financière organisée et efficace, reflétant sa volonté forte de transparence sur son activité, ses résultats et la pédagogie de son métier.

L'équipe en charge de la communication financière et des relations investisseurs peut répondre aux demandes d'information et de documentation de tout actionnaire individuel ou investisseur institutionnel existant ou potentiel.

Le site Internet (www.mercialys.fr) présente les activités et l'organisation du Groupe, ainsi que l'ensemble des données financières et extra-financières le concernant, en français comme en anglais.

Il héberge également toute la documentation publiée par Mercialys et notamment les informations réglementées conformément aux dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l'AMF.

À compter de leur date de diffusion, ces informations sont conservées au moins cinq ans (dix ans pour les Documents de référence/Documents d'enregistrement universel et les Rapports financiers semestriels).

La publication des revenus locatifs trimestriels ainsi que les résultats annuels et semestriels font notamment l'objet de communiqués diffusés en français et en anglais.

Ces communiqués, mis en ligne sur le site Internet de la Société et envoyés par les canaux réglementaires habituels *(wire)*, sont également diffusés par courriel à l'ensemble de la base d'investisseurs présents au sein du *Customer Relationship Management* (CRM) de Mercialys, ainsi qu'à toute personne le souhaitant. Pour ce faire, la demande peut être directement effectuée sur le site Internet de la Société, à la rubrique « Contact », ou auprès du service de Communication financière et relations investisseurs, à l'adresse suivante :

16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris

Courriel : finance@mercialys.com

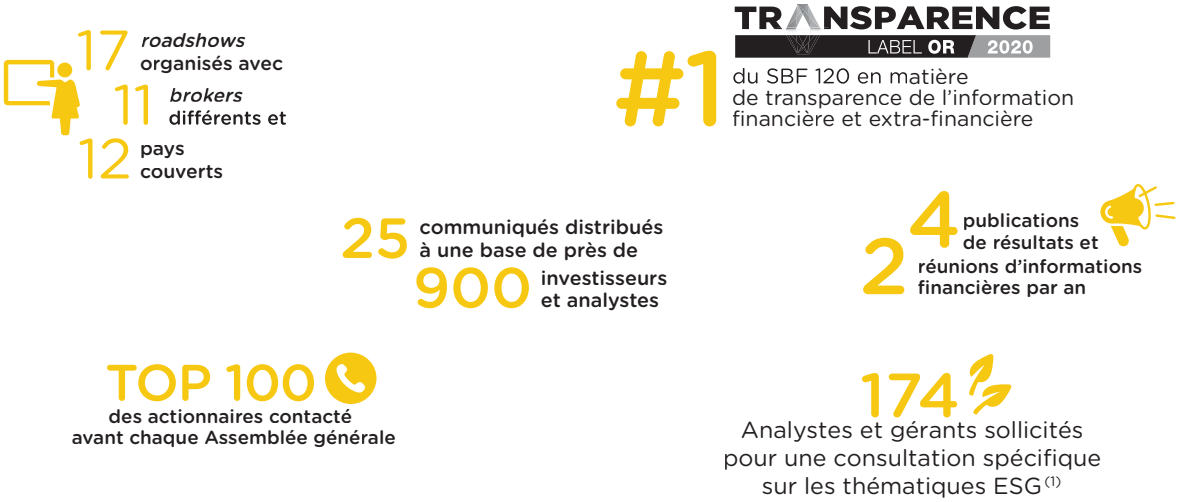
Site Internet : www.mercialys.fr

Une réunion d'information financière et une réunion téléphonique sont également organisées au moins une fois par an afin de présenter les résultats et la stratégie de la Société. Ces réunions sont traduites en salle en anglais, lorsqu'elles se tiennent en présentiel, et retransmises par téléphone et *via* Internet en français et en anglais.

Mercialys participe par ailleurs activement à des *road shows* et des conférences sectorielles et thématiques, au cours desquels elle est amenée à rencontrer un nombre important d'actionnaires et de porteurs d'obligations actuels ou potentiels de la Société.

Au cours de ces événements, Mercialys leur permet d'accéder directement à la Direction générale et à certains membres du Comité managérial.

Par ailleurs, la Direction de Mercialys s'est également entretenue, lors de rencontres physiques ou via téléphone, avec un nombre croissant d'investisseurs originaires de différents continents ayant opté pour un accès direct à la Société.



(1) Environnementales, sociales/sociétales et de gouvernance.

Ci-dessous la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialys en 2020 :

Nature des informations	Dates de publication
Activité et résultats	
Communiqué sur les résultats annuels 2019	12/02/2020
Mise en ligne de la présentation des résultats annuels 2019	12/02/2020
Communiqué de presse sur l'épidémie de coronavirus (Covid-19)	16/03/2020
Communiqué sur la modération du dividende de Mercialys suite à l'appel du Gouvernement et la tenue de l'Assemblée générale 2020 à huis clos	01/04/2020
Communiqué sur l'activité du 1er trimestre 2020	20/04/2020
Communiqué sur la réouverture de l'intégralité des centres commerciaux depuis le 11 mai 2020	25/05/2020
Communiqué *Mercialys launches a tender offer to purchase for cash up to a maximum acceptance amount its € 750 M 1,787 % bonds due March 2023*	26/06/2020
Mise en ligne de la présentation *Bond Investor*	26/06/2020
Communiqué sur le succès du placement d'une émission obligataire de 300 M€ et ouverture d'une offre de rachat partiel	30/06/2020
Communiqué sur la clôture de l'offre de rachat partiel de l'obligation à maturité mars 2023	06/07/2020
Communiqué *Mercialys announces the results of the tender offer in respect of its € 750 million bonds due March 2023*	06/07/2020
Communiqué sur les résultats semestriels 2020	27/07/2020
Mise en ligne de la présentation des résultats semestriels 2020	27/07/2020
Communiqué sur l'activité à fin septembre 2020	19/10/2020
Information relative à l'acompte sur dividende ordinaire au titre de l'exercice 2020	21/10/2020
Communiqué relatif aux achats d'actions effectués du 23 octobre au 26 octobre 2020 inclus	27/10/2020
Communiqué sur la suspension des objectifs annuels pour 2020	02/11/2020
Communiqué sur la cession du site Monoprix d'Asnières pour 30,8 M€ net vendeur	21/12/2020
Communiqué sur des cessions pour un montant net de près de 120 M€ avec Amundi Immobilier	23/12/202
Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 avril 2020	
Publication au BALO de l'avis de réunion	18/03/2020
Mise en ligne de la brochure « Avis de convocation 2020 »	19/03/2020
Mise en ligne du formulaire de vote par correspondance ou par procuration	19/03/2020
Mise en ligne du nombre de droits de vote et d'actions au 18 mars 2020	19/03/2020
Amendement à la 3e résolution et évolution des modalités d'organisation et de participation à l'Assemblée générale	01/04/2020
Communiqué sur les modalités de mise à disposition des documents préparatoires	02/04/2020
Publication au BALO de l'avis de convocation	08/04/2020
Publication aux Petites Affiches de l'avis de convocation	08/04/2020
Mise en ligne de la présentation	23/04/2020
Mise en ligne du quorum général	23/04/2020
Mise en ligne des réponses aux questions écrites au Conseil d'administration	23/04/2020
Mise en ligne du compte rendu et votes	23/04/2020
Vie de la Société	
Communiqué sur le maintien de la position au sein de la « A List » du *Carbon Disclosure Project*	22/01/2020
Communiqué sur la nomination de Kristelle Wauters	24/02/2020
Communiqué sur la nomination de Fabrice Haurani à la Direction des acquisitions et des arbitrages	11/06/2020
Communiqué sur le partenariat inédit entre Mercialys et OneStock pour renforcer la dimension omnicanale des centres commerciaux	18/06/2020
Communiqué sur la visite de Marlène Schiappa, Secrétaire d'État chargée de l'Égalité entre les femmes et les hommes, saluant l'engagement de Mercialys	06/07/2020
Communiqué sur la solution propriétaire unifiée d'agrégation, de consolidation et de livraison du dernier kilomètre pour les commerces de son patrimoine proposée par Mercialys	09/07/2020
Communiqué sur les résultats des EPRA Awards 2020 : Mercialys de nouveau récompensée pour la qualité de son reporting financier et extra-financier	09/09/2020
Communiqué sur les résultats Grands Prix de la Transparence : Mercialys, lauréate 2020 du Grand Prix de la Transparence Toutes Catégories, en tête du SBF 120	06/10/2020
Communiqué sur les résultats du GRESB 2020 : Mercialys maintient son statut d'excellence « Green Star » et progresse d'une place au sein de sa catégorie	24/11/2020

Nature des informations	Dates de publication
Communiqué sur les résultats du *Carbon Disclosure Project* 2020 : maintien de la position au sein de la « A List » pour la 3e année consécutive	08/12/2020
Communiqué sur le taux de certification environnementale de 77 % du patrimoine de Mercialys	17/12/2020
Communiqué sur le classement 2020 de l'agence de notation ESG *Gaïa Rating* : Mercialys à la 1re place dans sa catégorie	18/12/2020
Vie du titre	
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 décembre 2019	14/01/2020
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2019	21/01/2020
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 janvier 2020	06/02/2020
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 29 février 2020	18/03/2020
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mars 2020	08/04/2020
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 avril 2020	05/05/2020
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mai 2020	08/06/2020
Communiqué sur la réduction de moyens au contrat de liquidité avec Oddo BHF	06/07/2020
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 juin 2020	07/07/2020
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2020	29/07/2020
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 juillet 2020	04/08/2020
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 août 2020	15/09/2020
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 septembre 2020	12/10/2020
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 octobre 2020	10/11/2020
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 novembre 2020	07/12/2020
Autres informations réglementées	
Communiqué sur la rémunération des dirigeants du 6 mars 2020	06/03/2020
Communiqué sur la mise à disposition du Document d'enregistrement universel 2019 et commentaires relatifs aux objectifs 2020	23/03/2020
Dépôt et mise en ligne du Document d'enregistrement universel 2019	23/03/2020
Mise en ligne du chapitre RSE du Document d'enregistrement universel 2019	23/03/2020
Mise en ligne du chapitre rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux du Document d'enregistrement universel 2019	23/03/2020
Mise en ligne des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2019	23/03/2020
Mise en ligne du Rapport sur le contrôle interne et la gouvernance	23/03/2020
Mise en ligne de la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialys en 2019	23/03/2020
Mise en ligne du Rapport intégré 2019	23/03/2020
Communiqué sur la mise à disposition du Rapport financier semestriel 2020	27/07/2020
Mise en ligne du Rapport financier semestriel 2020	27/07/2020
Communiqué sur la rémunération des dirigeants du 11 décembre 2020	11/12/2020

7.1.5 Agenda financier 2021

L'agenda financier de Mercialys est présenté ci-dessous. Il est également disponible sur le site Internet de la Société, www.mercialys.fr.

AGENDA FINANCIER 2021

19 AVRIL 2021 (après Bourse)	22 AVRIL 2021	28 JUILLET 2021 (après Bourse)	29 JUILLET 2021	18 OCTOBRE 2021 (après Bourse)
Activité du 1er trimestre	**Assemblée générale**	**Résultats du 1er semestre**	**Réunion d'informations financières**	**Activité à fin septembre**
Période d'embargo (1) du 4 avril 2021 avant Bourse au 19 avril 2021 après Bourse		*Période d'embargo (1) du 13 juillet 2021 avant Bourse au 28 juillet 2021 après Bourse*		*Période d'embargo (1) du 4 octobre 2021 avant Bourse au 18 octobre 2021 après Bourse*

(1) Période pendant laquelle la Société se refuse à donner aux analystes financiers et aux investisseurs des informations nouvelles sur la marche à suivre de ses affaires et de ses résultats.

7.2 Capital et actionnariat

7.2.1 Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années

Au 31 décembre 2020, le capital social s'élevait à 92 049 169 euros, divisé en 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées. Au cours de l'exercice 2020, le capital n'a fait l'objet d'aucune modification.

Celui-ci est également inchangé au 31 janvier 2021.

ÉVOLUTION/HISTORIQUE DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

	Nombre d'actions créées	Montant des variations de capital *(en euros)*		Montants successifs du capital *(en euros)*	Nombre d'actions cumulées	Valeur nominale par action *(en euros)*
		Nominal	Prime [1]			
2016	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2017	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2018	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2019	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2020	**-**	**-**	**-**	**92 049 169**	**92 049 169**	**1**

(1) Constatée lors de l'augmentation de capital, avant tous prélèvements autorisés, le cas échéant, par l'Assemblée générale.

7.2.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration

Le Conseil d'administration bénéficie des autorisations suivantes pouvant conduire à l'émission de titres donnant accès au capital, octroyées par l'Assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2019 :

	Opération	Montant maximal	Durée	Échéance
a)	Augmentation de capital avec maintien du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances	32 millions d'euros [2] [3]	26 mois	24 juin 2021
b)	Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre au public	9,2 millions d'euros [2] [3]	26 mois	24 juin 2021
c)	Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par voie de placement privé visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier	9,2 millions d'euros [2] [3]	26 mois	24 juin 2021
d)	Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	32 millions d'euros [3]	26 mois	24 juin 2021
e)	Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS [1]	10 % du capital à la date de la décision de l'émission [3]	26 mois	24 juin 2021
f)	Émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du DPS [1]	9,2 millions d'euros [2] [3]	26 mois	24 juin 2021
g)	Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS [1]	2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 1 840 983 actions)	26 mois	24 juin 2021
h)	Attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel salarié de la Société et des mandataires sociaux exécutifs de la Société, ainsi qu'aux membres du personnel salarié des sociétés qui lui sont liées	0,5 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 460 245 actions) dont 0,15 % pour les mandataires sociaux (soit 138 073 actions)	26 mois	24 juin 2021

(1) DPS = droit préférentiel de souscription.

(2) Le montant nominal global des titres de créances qui pourront être émis sur la base de la délégation ne pourra excéder 200 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

(3) Le montant nominal global des émissions de titres de créances qui peuvent être réalisées, sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies. Le montant nominal global des augmentations de capital qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations a), b), c), d), e) et f) ne peut dépasser 32 millions d'euros étant précisé que le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription, ne pourra dépasser 9,2 millions d'euros, compte non tenu du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément à la loi.

Aucune des autorisations conférées n'a été utilisée au cours de l'exercice 2020 à l'exception de celles relatives à l'attribution gratuite d'actions.

En vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 25 avril 2019, le Conseil d'administration a procédé à l'attribution gratuite de 261 323 actions à raison de 72 890 en 2019 et de 188 433 actions en 2020, sous réserve de la satisfaction de conditions de présence et/ou de performances (cf. § 7.2.5.3, p. 382 et suivantes).

Il est proposé à l'Assemblée générale du 22 avril 2021 de renouveler l'ensemble des autorisations arrivant à échéance.

Le Conseil d'administration est, par ailleurs, autorisé à réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation et ce, par périodes de 24 mois. Il n'a pas été fait usage de cette autorisation qui a été conférée pour une durée de vingt-six mois à compter du 25 avril 2019, soit jusqu'au 24 juin 2021. Le renouvellement de cette autorisation est également proposé à l'Assemblée générale du 22 avril 2021.

7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

L'article 28-III des statuts de la Société prévoit les dispositions suivantes en matière de droit de vote :

« Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation, à la seule exception des cas prévus par la loi ou les statuts. »

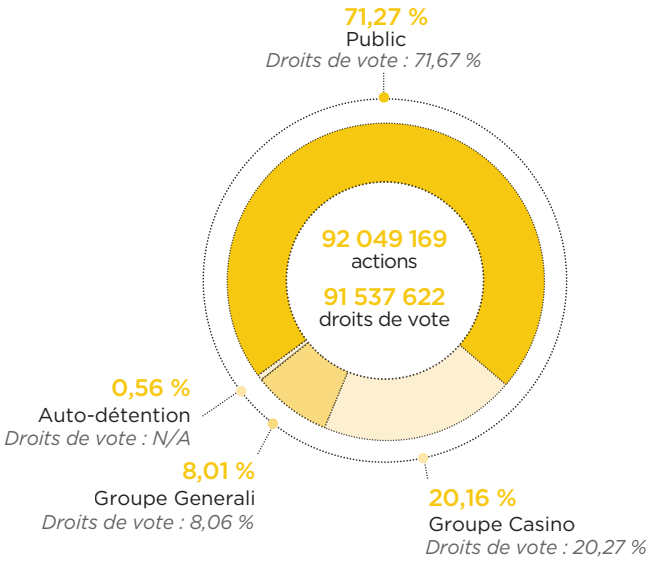
En outre, l'Assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2015 a rétabli statutairement le principe « une action, une voix ». En application de la faculté prévue par l'article L. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce, il n'est ainsi pas conféré de droit de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire.

« Le vote ou le pouvoir émis par un intermédiaire qui, soit ne s'est pas déclaré en tant qu'intermédiaire inscrit comme détenteur de titres pour le compte de tiers non domiciliés en France, soit n'a pas révélé l'identité des propriétaires des actions au titre desquels il est inscrit, conformément à la réglementation en vigueur, ne sera pas pris en compte. »

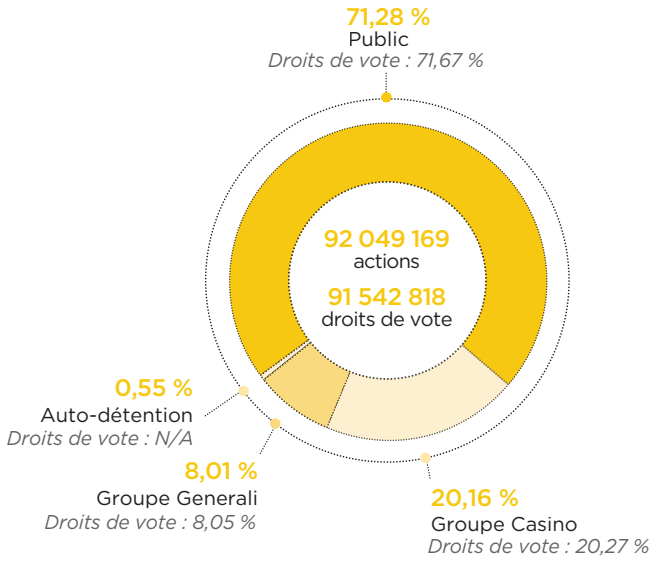
Au 31 décembre 2020, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 91 537 622 attachés à 92 049 169 actions ayant droit de vote. Le nombre de droits de vote est différent de celui du nombre d'actions composant le capital social en raison de la détention par la Société d'un certain nombre de ses propres actions.

Au 31 janvier 2021, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 91 542 818 attachés à 92 049 169 actions ayant droit de vote. Le nombre de droits de vote est différent de celui du nombre d'actions composant le capital social en raison de la détention par la Société d'un certain nombre de ses propres actions.

RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 DÉCEMBRE 2020



RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 JANVIER 2021



La répartition du capital et des droits de vote à la clôture des trois derniers exercices ainsi qu'au 31 janvier 2021 est présentée ci-après.

Le contrat financier portant sur 13 807 375 actions Mercialys (*Total Return Swap* – TRS) conclu le 26 juillet 2018 par la société Casino, Guichard-Perrachon auprès de Cacib, dénouable à compter du 27 juillet 2018 et jusqu'au 28 décembre 2020, en espèces exclusivement, donnant à Casino, Guichard-Perrachon un effet économique similaire à la possession de ces actions au sens de l'article L. 233-9 4° bis du Code de commerce, a été dénoué totalement le 24 août 2020.

Le 25 août 2020, la société La Forézienne de Participations a cédé à Cacib 4 602 459 actions Mercialys dans le cadre du renouvellement de la couverture du contrat financier conclu par Casino, Guichard-Perrachon auprès de Cacib le 26 juillet 2018 visé ci-avant, modifié par avenant en date du 21 août 2020 et effectif à compter du 25 août 2020.

Ainsi, la société Casino, Guichard-Perrachon a précisé détenir par assimilation, au sens de l'article L. 233-9 I 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du Règlement général de l'AMF, 4 602 459 actions Mercialys (prises en compte dans la détention par assimilation visée au 1er alinéa), résultant du renouvellement de la couverture du contrat susvisé (AMF 220C3282).

Ce contrat financier « Total Return Swap – TRS » a été écoulé le 21 octobre 2020.

L'ensemble des contrats financiers portant sur les actions Mercialys conclus par les sociétés Foncière Euris et Rallye ont été dénoués en 2019 et 2020.

Au 31 janvier 2021, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de contrats financiers portant sur les actions Mercialys.

HISTORIQUE DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020		31/01/2021	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	**24 080 373**	**26,16**	**24 268 588**	**26,36**	**18 559 506**	**20,16**	**18 559 506**	**20,16**
dont groupe Casino (1)	23 161 639	25,16	23 161 639	25,16	18 559 180	20,16	18 559 180	20,16
dont autres actionnaires (2)	918 734	1,00	1 106 949	1,20	326	NS	326	NS
Crédit Agricole/ Cacib/Caceis Bank (3)	**16 349 829**	**17,76**	**9 156 378**	**9,95**	**699 772**	**0,76**	**699 772**	**0,76**
Groupe Generali (4)	**7 373 745**	**8,01**	**7 373 745**	**8,01**	**7 373 745**	**8,01**	**7 373 745**	**8,01**
Auto-détention (5)	**381 424**	**0,41**	**296 302**	**0,32**	**511 547**	**0,56**	**506 351**	**0,55**
Public	**43 863 798**	**47,65**	**50 954 156**	**55,36**	**64 904 599**	**70,51**	**64 909 795**	**70,52**
dont au porteur	43 420 535	47,17	50 537 065	54,90	64 377 167	69,94	64 372 992	69,93
dont au nominatif	443 263	0,48	417 091	0,45	527 432	0,57	536 803	0,58
TOTAL	**92 049 169**	**100**	**92 049 169**	**100**	**92 049 169**	**100**	**92 049 169**	**100**

HISTORIQUE DE LA RÉPARTITION DES DROITS DE VOTE (6)

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020		31/01/2021	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	**24 080 373**	**26,27**	**24 268 588**	**26,45**	**18 559 506**	**20,27**	**18 559 506**	**20,27**
dont groupe Casino (1)	23 161 639	25,27	23 161 639	25,24	18 559 180	20,27	18 559 180	20,27
dont autres actionnaires (2)	918 734	1,00	1 106 949	1,21	326	NS	326	NS
Crédit Agricole/ Cacib/Caceis Bank (3)	**16 349 829**	**17,84**	**9 156 378**	**9,98**	**699 772**	**0,76**	**699 772**	**0,76**
Groupe Generali (4)	**7 373 745**	**8,04**	**7 373 745**	**8,04**	**7 373 745**	**8,06**	**7 373 745**	**8,05**
Auto-détention (5)	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**
Public	**43 863 798**	**47,85**	**50 954 156**	**55,53**	**64 904 599**	**70,90**	**64 909 795**	**70,91**
dont au porteur	43 420 535	47,37	50 537 065	55,08	64 377 167	70,33	64 372 992	70,32
dont au nominatif	443 263	0,48	417 091	0,45	527 432	0,58	536 803	0,59
TOTAL	**91 667 745**	**100**	**91 752 867**	**100**	**91 537 622**	**100**	**91 542 818**	**100**

(1) Le dénouement, exclusivement monétaire, du contrat financier (Total Return Swap – TRS), conclu le 26 juillet 2018 avec Cacib, portant sur 13 807 375 actions, qui a débuté en mai 2019 s'est achevé le 24 août 2020.

La société La Forézienne de Participations a cédé à Cacib, le 25 août 2020, 4 602 459 actions Mercialys en renouvellement de la couverture du contrat financier susvisé conclu par Casino, Guichard-Perrachon auprès de Cacib le 26 juillet 2018, modifié par avenant en date du 21 août 2020 (effectif à compter du 25 août 2020). Le contrat financier « Total Return Swap – TRS » a été écoulé le 21 octobre 2020.

(2) Actionnaires contrôlant la société Casino, Guichard-Perrachon, dont la société Foncière Euris.

La société Foncière Euris et la société Rallye Sa (contrôlée par Foncière Euris) ont engagé en 2019 et 2020 le dénouement de l'ensemble des contrats Equity Swap portant sur les actions Mercialys.

(3) Sur la base des déclarations de franchissements de seuils faites auprès de l'AMF :

- *La société anonyme Crédit Agricole qui avait déclaré le 28 septembre 2018 détenir 16 349 829 actions représentant 17,76 % du capital et des droits de vote, indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle à savoir Cacib détenant 16 043 225 actions représentant 17,43 % du capital et des droits de vote et Caceis Bank détenant 306 604 actions représentant 0,33 % du capital et des droits de vote (déclaration AMF 218C1600 du 1er octobre 2018), a déclaré au 4 avril 2019 détenir 13 793 532 actions représentant 14,98 % du capital et des droits de vote, indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle à savoir Cacib, celle-ci détenant 13 786 146 actions représentant 14,98 % du capital et des droits de vote et Caceis Bank détenant 7 386 actions (ns) (déclaration AMF 219C0619 du 10 avril 2019) ;*
- *La société Cacib (contrôlée par Crédit Agricole S.A.) a déclaré détenir (i) au 11 septembre 2019, 9 156 378 actions représentant 9,95 % du capital et des droits de vote (déclaration AMF 219C1629 du 17 septembre 2019) (ii) au 10 janvier 2020, 4 598 408 actions représentant 4,99 % du capital et des droits de vote (déclaration AMF 220C0173 du 14 janvier 2020) (iii) au 21 août 2020, 4 793 967 actions représentant 5,21 % du capital et des droits de vote (déclaration AMF 220C3269 du 28 août 2020) (iiii) au 1er septembre 2020, 4 440 785 actions représentant 4,82 % du capital et des droits de vote (déclaration AMF 220C3320 du 1er septembre 2020).*
- *La société anonyme Crédit Agricole a déclaré détenir (i) le 16 septembre 2020, 4 766 759 actions représentant 5,18 % du capital et des droits de vote, indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle à savoir Cacib, celle-ci détenant 4 066 987 actions représentant 4,42 % du capital et des droits de vote et Caceis Bank détenant 699 772 actions représentant 0,76 % du capital et des droits de vote (déclaration AMF 220C3782 du 22 septembre 2020) (ii) le 1er octobre 2020, 699 772 actions représentant 0,76 % du capital et des droits de vote, indirectement par l'intermédiaire de la société Caceis Bank qu'elle contrôle (déclaration AMF 220C4161 du 8 octobre 2020).*

L'ensemble des déclarations de franchissements de seuils faites auprès de l'AMF figure au § 7.2.3.1, B, p. 378 et suivantes ci-après.

(4) Dont 174 actions détenues au porteur. Information communiquée par la Société.

(5) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (cf. § 7.1.2, p. 366 et suivantes).

(6) Il s'agit du nombre de droits de vote en Assemblée générale qui est différent de celui publié dans le cadre de la réglementation sur les franchissements de seuils (droits de vote théoriques). En effet dans le cadre de la publication, chaque mois, du nombre total de droits de vote et du nombre d'actions composant le capital social, le nombre total de droits de vote est calculé, conformément à l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions auto-détenues). L'écart entre les droits en Assemblée générale et les droits de vote théoriques n'est pas significatif, 0,56 % au 31 décembre 2020 et 0,55 % au 31 janvier 2021.

Au 31 décembre 2020, le groupe Casino détient directement et indirectement 20,16 % du capital et 20,27 % des droits de vote principalement au travers de la société La Forézienne de Participations (filiale de Casino, Guichard-Perrachon) qui détient directement 19,16 % du capital et 19,26 % des droits de vote de la Société.

Au 31 janvier 2021, le groupe Casino détient directement et indirectement 20,16 % du capital et 20,27 % des droits de vote principalement au travers de la société La Forézienne de Participations (filiale de Casino, Guichard-Perrachon) qui détient directement 19,16 % du capital et 19,26 % des droits de vote de la Société.

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que les sociétés visées ci-dessus ne détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société au 31 janvier 2021.

7.2.3.1 Franchissements de seuils

A. Franchissements de seuils statutaires

Le paragraphe II de l'article 11 des statuts de la Société prévoit les dispositions suivantes en matière de franchissement de seuils :

« Outre le respect de l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital et des droits de vote y attachés, toute personne physique ou morale – y compris tout intermédiaire inscrit comme détenteur de titres des personnes non domiciliées sur le territoire français – qui, seule ou de concert avec d'autres personnes physiques ou morales, vient à détenir ou cesse de détenir, de quelque manière que ce soit, une fraction égale à 1 % du capital ou des droits de vote ou un multiple de cette fraction, est tenue d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de l'un de ces seuils, du nombre d'actions ou de droits de vote qu'elle détient.

Pour la détermination de ces seuils, il est tenu compte des actions assimilées aux actions possédées et des droits de vote qui y sont attachés en application des dispositions des articles L-233-7 et L. 233-9 du Code de commerce.

Dans chaque déclaration visée ci-dessus, le déclarant doit certifier que la déclaration comprend bien tous les titres détenus ou possédés au sens de l'article précédent. Il doit également préciser : son identité ainsi que celles des personnes physiques ou morales agissant de concert avec lui, le nombre total d'actions ou de droits qu'il détient directement ou indirectement, seul ou de concert, la date et l'origine du franchissement de seuil, ainsi que, le cas échéant, les informations visées au troisième alinéa du I de l'article L. 233-7 du Code de commerce.

Ces obligations d'information cessent de s'appliquer en cas de détention, seul ou de concert, de plus de 50 % des droits de vote.

À défaut d'avoir été déclarées dans ces conditions, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires si, à l'occasion d'une Assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 5 % au moins du capital ou des droits de vote en font la demande lors de cette Assemblée. Dans les mêmes conditions, les droits de vote qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés.

La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration. »

B. Franchissements de seuils légaux

Au cours de la période du 1er janvier 2020 au 31 janvier 2021, les déclarations de franchissements de seuils suivantes ont été effectuées auprès de l'AMF :

- la société anonyme Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (contrôlée par Crédit Agricole S.A.) a déclaré avoir franchi en baisse, le 10 janvier 2020, par suite d'une cession d'actions Mercialys sur le marché, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote et détenir indirectement 4 598 408 actions Mercialys représentant autant de droits de vote, soit 4,99 % du capital et des droits de vote (AMF 220C0173) ;
- le concert constitué de M. Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement a déclaré avoir franchi, directement et indirectement, en baisse, le 13 janvier 2020, le seuil de 1/3 du capital et détenir 28 170 718 actions Mercialys représentant 23 715 392 droits de vote, soit 30,60 % du capital et 25,76 % des droits de vote (AMF 220C0210).

  Ce franchissement de seuil résulte du dénouement partiel d'un contrat financier portant sur des actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (*Total Return Swap* – TRS) conclu par la société Casino, Guichard-Perrachon auprès de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (Cacib).

  À cette occasion, la société Casino, Guichard-Perrachon (contrôlée par M. Jean-Charles Naouri), a déclaré avoir franchi individuellement en baisse le seuil de 5 % du capital de la société Mercialys et précisé détenir, au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du Règlement général de l'AMF, 4 455 326 actions Mercialys (prises en compte dans la détention par assimilation visée au 1er alinéa) résultant de la détention d'un contrat « Total Return Swap – TRS » à dénouement en espèces portant sur autant d'actions Mercialys, exerçable jusqu'au 28 décembre 2020 (sur la base d'un delta de 1 – Source Cacib) :
- le concert constitué de M. Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement a déclaré avoir franchi, directement et indirectement, en baisse, le 24 janvier 2020, par suite d'une cession d'actions Mercialys sur le maché, le seuil des 30 % du capital et détenir 27 571 358 actions Mercialys représentant 23 453 894 droits de vote, soit 29,95 % du capital et 25,48 % des droits de vote (AMF 220C0427).

  À cette occasion, la société Casino, Guichard-Perrachon (contrôlée par M. Jean-Charles Naouri), a précisé détenir, au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du Règlement général de l'AMF, 4 117 464 actions Mercialys (prises en compte dans la détention par assimilation visée au 1er alinéa) résultant de la détention d'un contrat « Total Return Swap – TRS » à dénouement en espèces portant sur autant d'actions Mercialys, exerçable jusqu'au 28 décembre 2020 (sur la base d'un delta de 1 – Source Cacib) :
- la société anonyme Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (contrôlée par Crédit Agricole S.A.) a déclaré avoir franchi en hausse, le 21 août 2020, par suite d'une acquisition d'actions Mercialys hors marché, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote et détenir indirectement 4 793 967 actions Mercialys représentant autant de droits de vote, soit 5,21 % du capital et des droits de vote (AMF 220C3269) ;
- le concert constitué de M. Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement a déclaré avoir franchi, directement et indirectement, en baisse, le 25 août 2020, le seuil des 25 % des droits de vote de la société Mercialys et détenir 23 161 965 actions Mercialys représentant 18 559 506 droits de vote, soit 25,17 % du capital et 20,17 % des droits de vote (AMF 220C3282).

Ce franchissement de seuil résulte de la cession par la société La Forézienne de Participations au profit de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (Cacib) de 4 602 459 actions Mercialys, le 25 août 2020, en renouvellement de la couverture du contrat financier sur actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (*Total Return Swap* – TRS), conclu par la société Casino, Guichard-Perrachon auprès de Cacib le 26 juillet 2018, tel que modifié par avenant du 21 août 2020 (effectif à compter du 25 août 2020).

La société Casino, Guichard-Perrachon (contrôlée par M. Jean-Charles Naouri), a par ailleurs précisé détenir par assimilation au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du Règlement général de l'AMF, 4 602 459 actions Mercialys (prises en compte dans la détention par assimilation visée au 1er alinéa) résultant du renouvellement du contrat « Total Return Swap – TRS » susvisé portant désormais sur autant d'actions Mercialys, contrat dénouable exclusivement en numéraire et arrivant à échéance le 28 décembre 2020 (sur la base d'un delta de 1 – Source Cacib).

À cette occasion, (i) la société La Forézienne de Participations a déclaré avoir franchi individuellement en baisse les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la société Mercialys par suite de la cession d'actions Mercialys au profit de Cacib, et (ii) la société Casino, Guichard-Perrachon a déclaré avoir franchi individuellement en hausse le seuil de 5 % du capital par suite de l'augmentation du nombre d'actions détenues par assimilation au titre du contrat de *Total Return Swap* - TRS dont la couverture a été renouvelée dans la transaction susvisée.

- la société anonyme Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (contrôlée par Crédit Agricole S.A.) a déclaré avoir franchi en baisse, le 26 août 2020, par suite d'une cession d'actions Mercialys sur le marché, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote et détenir 4 440 785 actions Mercialys représentant autant de droits de vote, soit 4,82 % du capital et des droits de vote (AMF 220C3320) ;
- la société anonyme Crédit Agricole a déclaré avoir franchi indirectement en hausse, le 16 septembre 2020, par suite d'une acquisition d'actions Mercialys hors marché, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote et détenir indirectement 4 766 759 actions Mercialys représentant autant de droits de vote, soit 5,18 % du capital et des droits de vote, par l'intermédiaire des société qu'elle contrôle, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank détenant 4 066 987 actions soit 4,42 % du capital et des droits de vote et Caceis Bank détenant 699 772 actions soit 0,76 % du capital et des droits de vote (AMF 220C3782) ;
- la société anonyme Crédit Agricole a déclaré avoir franchi indirectement en baisse, le 1er octobre 2020, par suite d'une cession d'actions Mercialys hors marché (diminution de la position du portefeuille de négociation) au résultat de laquelle l'exemption du trading s'applique pour le déclarant (cf. article 223-13 I, 2° du règlement général de l'AMF), les seuils de 5 % du capital et des droits de vote et détenir indirectement par l'intermédiaire de la société Caceis Bank qu'elle contrôle, 699 772 actions Mercialys représentant autant de droits de vote, soit 0,76 % du capital et des droits de vote (AMF 220C4161).

Les déclarations ont été faites sur la base des informations communiquées par la Société, en application des dispositions de l'article L. 233-8 du Code de commerce et de l'article 223-16 du Règlement général de l'AMF, à la date de déclaration de franchissement de seuil, étant précisé que le nombre total de droits de vote publié mensuellement est calculé, conformément à l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés potentiellement des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions auto-détenues).

7.2.3.2 Convention d'actionnaires

Au 31 janvier 2021, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de convention entre actionnaires ou pacte d'actionnaires.

Il n'existe plus largement, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

7.2.3.3 Actions détenues par les organes d'administration et de direction

Au 31 décembre 2020, les actions détenues directement par les membres des organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 27,22 % du capital et 27,37 % des droits de vote à l'Assemblée générale.

À la date du 31 janvier 2021, les actions détenues directement par les organes de direction ou d'administration de Mercialys représentent 27,22 % du capital et 27,37 % des droits de vote en Assemblée générale.

7.2.3.4 Déclarations des dirigeants

À la connaissance de la Société, les opérations réalisées en 2020 et jusqu'au 31 janvier 2021 sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées ou étroitement liées sont les suivantes :

Date	Personnes concernées	Instrument financier	Type d'opération	Volume	Prix unitaire *(en euros)*
02/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	20 973	12,5177
03/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	11 906	12,3900
03/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	13 759	12,4562
06/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	15 446	12,3577
07/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	20 586	12,3463
07/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	32 618	12,4033
08/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	48 733	12,2200
08/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	19 607	12,1400
08/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	59 312	12,1600
09/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	15 000	12,0028
09/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	27 586	12,0094
10/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	12 563	11,9176
10/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	32 016	11,9156
10/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	81 209	11,9411
13/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	22 128	11,8417
13/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	12 100	11,8422
13/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	19 250	11,8600
14/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	21 167	11,9337
14/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	66 729	11,9396
15/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	17 953	11,9807
15/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	37 827	11,9741
16/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	1 600	11,9721
16/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	28 079	12,0222
17/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	48 724	11,9822
20/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	35 136	11,8823
21/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	31 757	11,7736
22/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	21 130	11,7313
23/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	10 869	11,6815

Date	Personnes concernées	Instrument financier	Type d'opération	Volume	Prix unitaire *(en euros)*
24/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	28 423	11,7233
27/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	23 970	11,5305
28/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	24 921	11,5449
28/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	13 870	11,5661
29/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	15 953	11,5954
30/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	26 088	11,5216
31/01/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	23 184	11,4374
03/02/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	18 430	11,3878
04/02/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	18 697	11,4354
05/02/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	22 421	11,4267
05/02/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	36 000	11,4600
06/02/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	28 427	11,4529
07/02/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	28 476	11,4010
10/02/2020	Foncière Euris, Personne morale liée à Michel Savart, administrateur	Action	Cession	11 492	11,3750
25/08/2020	Casino, Guichard-Perrachon, personne morale liée à La Forézienne de Participations, administrateur	Instrument dérivé lié aux actions	Conclusion d'un avenant à un contrat d'échange *(swap)* sur les actions Mercialys	4 602 459	5,65
25/08/2020	La Forézienne de Participations, administrateur	Action	Cession	4 602 459	5,65

7.2.3.5 Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2020, les salariés détiennent 21 232 actions, représentant 0,02 % du capital et des droits de vote. Ces actions inscrites au nominatif proviennent d'attribution gratuite d'actions autorisée par une Assemblée générale extraordinaire postérieurement au 6 août 2015 (loi Macron), aucune action Mercialys n'étant détenue dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise et différents fonds communs de placement.

7.2.3.6 Actions nanties

À la connaissance de la Société, 5 512 actions Mercialys inscrites au nominatif étaient nanties au 31 décembre 2020.

7.2.4 Titres non représentatifs du capital

Néant.

7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions

7.2.5.1 Options d'achat d'actions

Aucun plan d'options d'achat d'actions de la Société n'était en cours de validité en 2020.

7.2.5.2 Options de souscription d'actions

Aucun plan d'options de souscription d'actions de la Société n'était en cours de validité en 2020.

7.2.5.3 Attributions gratuites d'actions

Faisant usage des autorisations conférées par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le Conseil d'administration a mis en place des plans d'attribution gratuite d'actions qui portent sur des actions existantes sans effet dilutif sur le capital.

Le détail des différents plans en cours de validité au 31 décembre 2020 figure dans le tableau ci-après :

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'administration	Nombre de droits à actions annulés	Nombre d'actions restant à attribuer définitivement en fin d'exercice
26/04/2018	26/04/2018	26/04/2021 (1)	27/04/2023	46 959	0	46 959
26/04/2018	26/04/2018	26/04/2021 (1)	27/04/2023	26 496	8 671	17 825
25/04/2019	25/04/2019	25/04/2022 (2)	26/04/2024	45 621	0	45 621
25/04/2019	25/04/2019	25/04/2022 (2)	26/04/2024	23 109	5 925	17 184
25/04/2019	25/04/2019	25/04/2021 (3)	26/04/2021	4 160	1 440	2 720
25/04/2019	23/04/2020	23/04/2023 (4)	24/04/2025	137 779	0	137 779
25/04/2019	23/04/2020	23/04/2023 (5)	24/04/2025	44 904	11 226	33 678
25/04/2019	23/04/2020	23/04/2022 (3)	24/04/2022	5 750	950	4 800
TOTAL				**334 778**	**28 212**	**306 566**

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2018, mesurée entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 50 % de la dotation initiale, la croissance organique des revenus locatifs y compris commerce éphémère (hors indexation), mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 25 % de la dotation initiale, et la croissance du FFO (hors coût de portage du financement de la dette pour 2019, pour l'exercice 2018) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour les 25 % restants de la dotation initiale.

(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2019, mesurée entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 40 % de la dotation initiale, la croissance organique des revenus locatifs y compris commerce éphémère (hors indexation), mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 20 % de la dotation initiale, et la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour les 40 % restants de la dotation initiale.

(3) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.

(4) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale, la notation CDP (Carbon Disclosure Project) pour 20 % de la dotation initiale et la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

(5) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise : la notation CDP (Carbon Disclosure Project) pour 50 % de la dotation initiale et la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 50 % restants de la dotation initiale.

Au cours de l'exercice 2020, les plans d'attribution gratuite d'actions mis en place les 20 mars 2017 et 26 avril 2018 ont donné lieu à l'attribution définitive d'actions dans les conditions suivantes :

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'administration	Nombre de droits à actions annulés	Nombre d'actions attribuées définitivement au cours de l'exercice 2020
20/04/2016	20/03/2017	20/03/2020 (1)	21/03/2022	12 283	8 808	3 475
26/04/2018	26/04/2018	26/04/2020 (2)	27/04/2020	9 744	3 915	5 829
TOTAL				**22 027**	**12 723**	**9 304**

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi que pour 50 % des actions attribuées, à la réalisation de deux critères de performance, chacun d'entre eux s'appliquant à 25 % de la dotation initiale : la croissance organique moyenne (hors indexation) sur 3 ans (2017, 2018 et 2019) supérieure ou égale à 2,5 % et la performance moyenne du cours de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR moyen), correspondant au rendement total pour l'actionnaire, sur 3 ans (2017, 2018 et 2019) supérieure ou égale à 8 %.

(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.

Deux plans d'attribution gratuite d'actions mis en place le 27 avril 2017 n'ont pas donné lieu à l'attribution définitive d'actions, les critères de performances n'ayant pas été atteints.

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'administration	Nombre de droits à actions annulés	Nombre d'actions attribuées définitivement au cours de l'exercice 2020
27/04/2017	27/04/2017	27/04/2020 (1)	28/04/2022	41 750	41 750	0
27/04/2017	27/04/2017	27/04/2020 (1)	28/04/2022	14 562	14 562	0

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance : la performance absolue du cours de l'action de Mercialys dividendes inclus (TSR absolu) mesurée en moyenne annuelle entre le 1er janvier 2017 et le 31 janvier 2019 pour 25 % de la dotation initiale et la performance relative du cours de l'action de Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2017, mesurée entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019, pour 75 % de la dotation initiale.



92 049 169
Nombre total d'actions

> 70 %
Proportion du flottant

SBF 120
Membre depuis 2009

8

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8.1 Projets de résolutions 386

8.1.1 Ordre du jour 386

8.1.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 388

8.1.3 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire 403

Annexe 1 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Président du conseil d'administration 422

Annexe 2 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Directeur général 423

Annexe 3 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés à la Directrice générale déléguée 425

8.2 Rapports des Commissaires aux comptes 428

8.2.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital 428

8.2.2 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 26 429

8.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 431

8.2.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre 432

8.1 Projets de résolutions

8.1.1 Ordre du jour

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (1re résolution) ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (2e résolution) ;
- Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende – Option pour le paiement du dividende en actions (3e résolution) ;
- 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 (4e résolution) ;
- 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 (5e à 7e résolutions) ;
- Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée (8e à 10e résolutions) ;
- Approbation de la politique de rémunération des administrateurs (11e résolution) ;
- 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 (12e résolution) ;
- 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 (13e à 16e résolutions) ;
- Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions (17e résolution).

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

- Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre (18e résolution) ;
- 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 (19e résolution) ;
- 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 (20e résolution) ;
- 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 (21e résolution) ;
- 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 (22e résolution) ;
- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital réalisée avec ou sans droit préférentiel de souscription (23e résolution) ;
- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (24e résolution) ;
- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société (25e résolution) ;
- 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 (26e résolution) ;
- Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration (27e résolution) ;
- 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 (28e résolution) ;
- Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux exécutifs de la Société et des sociétés qui lui sont liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription (29e résolution) ;
- Modifications statutaires (30e à 32e résolution) ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (33e résolution).

8.1.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolutions 1 et 2 – Approbation des comptes de l'exercice

PRÉSENTATION

Dans le cadre des 1re et 2e résolutions, les actionnaires sont appelés à approuver les comptes sociaux puis les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2020 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

Les comptes de l'exercice ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Ces comptes ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes (cf. Rapports des Commissaires aux comptes au chapitre 3, § 3.2.3, p. 227 et suivantes, et § 3.1.3, p. 197 et suivantes).

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées auxdits Rapports, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 69 785 667,51 euros.

L'Assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Elle prend acte, en outre, du virement au compte « Report à nouveau », conformément à la décision prise par l'Assemblée générale du 23 avril 2020, des dividendes alloués au titre de l'exercice 2019 aux actions détenues par la Société au jour de leur mise en paiement, représentant un montant total de 367 095,68 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées dans ces Rapports, et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 85 833 milliers d'euros.

Résolution 3 – Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende

PRÉSENTATION

Par la 3e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver la distribution d'un dividende de 0,43 euro par action avec une option pour le paiement soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la Société.

Le dividende sera détaché le 29 avril 2021 et sera mis en paiement le 21 mai 2021, date à laquelle interviendra également la livraison des actions pour ceux qui auront opté pour le paiement en actions de la totalité du dividende leur revenant.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende – Option pour le paiement du dividende en actions

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

Bénéfice de l'exercice		69 785 667,51 €
Report à nouveau	(+)	266 926 029,13 €
Bénéfice distribuable	**(=)**	**336 711 696,64 €**
Dividende	(-)	39 581 142,67 €
Affectation au compte « Report à nouveau »	(=)	297 130 553,97 €

Chaque action recevra un dividende de 0,43 euro.

La distribution au titre du secteur exonéré représente 100 % du montant du dividende.

Les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) n'ouvrent pas droit à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158, 3.2° du Code général des impôts, seules les distributions de dividendes issus des bénéfices non exonérés de SIIC étant éligibles à cette réfaction.

L'Assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents se sont élevés à :

Exercice	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 %	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 %
31 décembre 2019			
Acompte (versé en 2019)	0,47 €	Néant	0,47 €
Solde (versé en 2020)	0,48 €	Néant	0,48 €
TOTAL	**0,95 €**	**NÉANT**	**0,95 €**
31 décembre 2018			
Acompte (versé en 2018)	0,50 €	Néant	0,50 €
Solde (versé en 2019)	0,62 €	Néant	0,62 €
TOTAL	**1,12 €**	**NÉANT**	**1,12 €**
31 décembre 2017			
Acompte (versé en 2017)	0,41 €	Néant	0,41 €
Solde (versé en 2018)	0,68 €	Néant	0,68 €
TOTAL	**1,09 €**	**NÉANT**	**1,09 €**

L'Assemblée générale décide également de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions nouvelles de la Société de la totalité du dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2020, conformément à l'article 34 des statuts de la Société, chacun de ces choix étant exclusif l'un de l'autre.

Par délégation de l'Assemblée générale, le prix d'émission de chaque action remise en paiement du dividende sera fixé par le Conseil d'administration et sera égal à un prix correspondant à la moyenne des cours cotés sur Euronext Paris à la clôture des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'Assemblée générale, diminué du montant net du dividende, le cas échéant arrondi à deux décimales après la virgule au centième supérieur, conformément aux dispositions de l'article L. 232-19 du Code de commerce. Les actions ainsi émises porteront jouissance immédiate et donneront ainsi droit à toute distribution décidée à compter de leur date d'émission.

Les souscriptions devront porter sur un nombre entier d'actions. Si le montant du dividende pour lequel l'option est exercée ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront recevoir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces versées par la Société.

Le dividende sera détaché le 29 avril 2021. Le délai d'exercice de l'option débutera le 3 mai 2021 et s'achèvera le 17 mai 2021, inclus. L'option pourra être exercée par demande auprès des intermédiaires financiers habilités. Tout actionnaire qui n'aura pas exercé son option au terme du délai fixé par la présente résolution recevra le dividende lui revenant en numéraire. Le dividende sera mis en paiement le 21 mai 2021, date à laquelle interviendra également la livraison des actions pour ceux qui auront opté pour le paiement en actions de la totalité du dividende leur revenant.

L'Assemblée générale décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente résolution, et, notamment, pour :

- effectuer toutes opérations liées ou consécutives à l'exercice de l'option ;
- en cas d'augmentation de capital, conformément aux dispositions de l'article L. 232-20 du Code de commerce, suspendre l'exercice du droit d'obtenir le paiement du dividende en actions pendant un délai ne pouvant excéder trois mois ;
- imputer les frais de ladite augmentation de capital sur le montant de la prime y afférente, et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social ;
- constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital ;
- modifier les statuts de la Société en conséquence ; et
- plus généralement, accomplir toutes formalités utiles à l'émission, à l'admission aux négociations et au service financier des titres émis en vertu de la présente résolution et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire dans le cadre des lois et règlements en vigueur à la date des opérations considérées.

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

PRÉSENTATION

Sous la 4e résolution, il vous est demandé, en application de l'article L. 22-10-34, I (anciennement article L. 225-100, II) du Code de commerce, d'approuver l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 (anciennement article L. 225-37-3, I) du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la Société versée au cours de l'exercice 2020 ou attribuée au titre du même exercice en raison de leur mandat, telles que présentées à l'Assemblée générale dans le Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au Rapport de gestion.

L'ensemble des éléments relatifs à la politique de rémunération 2020 des mandataires sociaux est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2020 (cf. chapitre 4, § 4.2 p. 273 et suivantes).

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale ordinaire, en application de l'article L. 22-10-34, I (anciennement article L. 225-100, II) du Code de commerce, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, comprenant notamment les informations relatives aux rémunérations versées au cours de l'exercice 2020 ou attribuées au titre du même exercice aux mandataires sociaux de la Société en raison de leur mandat, telles qu'elles figurent dans le Document d'enregistrement universel 2020 au chapitre 4, approuve les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9, (anciennement article L. 225-37-3, I) du Code de commerce telles que présentées à l'Assemblée générale dans le Rapport précité.

Résolution 5 – Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

PRÉSENTATION

Sous la 5e résolution, en application de l'article L. 22-10-34, II (anciennement article L. 225-100, III) du Code de commerce, il vous est demandé d'approuver les éléments fixes composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 à M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant dans la partie du Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2020 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.2. B.1., p. 283).

La rémunération fixe de M. Éric Le Gentil a été fixée à la somme de 225 000 euros.

Les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Président du Conseil d'administration, au titre de l'exercice 2020, ont été soumis, conformément à l'article L. 22-10-8 (anciennement article L. 225-37-2) du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 23 avril 2020 qui les a approuvés (à une majorité de 99,88 %).

Le détail de la rémunération versée au cours de l'exercice 2020 ou attribuée au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration est présenté en annexe 1, p. 422 du Document d'enregistrement universel 2020.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale ordinaire, en application de l'article L. 22-10-34, II (anciennement article L. 225-100, III) du Code de commerce, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au Rapport de gestion, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre de ce même exercice à M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2020 au chapitre 4.

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

PRÉSENTATION

Sous la 6e résolution, en application de l'article L. 22-10-34, II (anciennement article L. 225-100, III) du Code de commerce, il vous est demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 à M. Vincent Ravat, Directeur général, en raison de son mandat, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant dans la partie du Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2020 (cf. chapitre 4, § 4.2.2, B.1. p. 289).

La rémunération fixe de M. Vincent Ravat a été fixée à la somme de 360 000 euros.

La rémunération variable annuelle est structurée autour de deux types d'objectifs :

- des objectifs quantifiables, pondérés à 85 % dont 2 objectifs RSE à 15 % ; et
- des objectifs qualitatifs, pondérés à 15 %, centrés sur les Ressources Humaines.

La rémunération variable du Directeur général est fixée à 70 % de sa rémunération annuelle fixe et peut atteindre 140 % en cas de surperformance des objectifs.

Au titre de l'exercice 2020, la rémunération variable attribuée au Directeur général s'élève à 252 000 euros, les détails de la détermination de ce montant figurant dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2020 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 3, p. 290).

En application des articles L. 22-10-8 (anciennement article L. 225-37-2) et L. 22-10-34 (anciennement article L. 225-100) du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2020 est conditionné à l'approbation de la présente résolution par l'Assemblée générale.

Les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Directeur général, au titre de l'exercice 2020, ont été soumis, conformément à l'article L. 22-10-8 (anciennement article L. 225-37-2) du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 23 avril 2020 qui les a approuvés (à une majorité de 75,37 %).

Les éléments de rémunération variable dont le versement est conditionné à l'approbation de la présente Assemblée générale ont dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. annexe 2, p. 423 et 424 du Document d'enregistrement universel 2020).

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale ordinaire, en application de l'article L. 22-10-34, II (anciennement article L. 225-100, III) du Code de commerce, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au Rapport de gestion, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre de ce même exercice à M. Vincent Ravat, Directeur général, en raison de son mandat, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2020 au chapitre 4.

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 Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

PRÉSENTATION

Sous la 7e résolution, en application de l'article L. 22-10-34, II (anciennement article L. 225-100, III) du Code de commerce, il vous est demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 à Mme Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant dans la partie du Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2020 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 1, p. 299).

La rémunération fixe de Mme Élizabeth Blaise, qui a été fixée à la somme de 265 000 euros, est versée par Mercialys pour moitié au titre de son mandat social et pour moitié au titre de son contrat de travail en sa qualité de Directrice administrative et financière.

La rémunération variable annuelle est structurée autour de deux types d'objectifs :

- des objectifs quantifiables, pondérés à 85 % dont 2 objectifs RSE et communication extra-financière à 15 % ; et
- des objectifs qualitatifs liés à la réintégration progressive des fonctions support et de l'organisation humaine afférente, pondérés à 15 %.

Au titre de l'exercice 2020, la rémunération variable attribuée à la Directrice générale déléguée s'élève à 106 000 euros, devant être versée par Mercialys pour moitié au titre de son mandat social (soit 53 000 euros) et pour moitié au titre de son contrat de travail (soit 53 000 euros). Les détails de la détermination de ce montant figurent dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2020 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 3, p. 301).

En application des articles L. 22-10-8 (anciennement article L. 225-37-2) et L. 22-10-34 (anciennement article L. 225-100) du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2020 est conditionné à l'approbation de la présente résolution par l'Assemblée générale.

Les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération de la Directrice générale déléguée, au titre de l'exercice 2020, ont été soumis, conformément à l'article L. 22-10-8 (anciennement article L. 225-37-2) du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 23 avril 2020 qui les a approuvés (à une majorité de 75,37 %).

Les éléments de rémunération variable dont le versement est conditionné à l'approbation de la présente Assemblée générale ont dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. annexe 3, p. 425 à 427 du Document d'enregistrement universel 2020).

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

L'Assemblée générale ordinaire, en application de l'article L. 22-10-34, II (anciennement L. 225-100, III) du Code de commerce, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, joint au Rapport de gestion, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre de ce même exercice à Mme Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2020 au chapitre 4.

Résolution 8 – Approbation de la politique de rémunération de M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

PRÉSENTATION

En application de l'article L. 22-10-8, II (anciennement article L. 225-37-2, II) du Code de commerce, la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, doit être soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Sous la 8e résolution, il vous est donc demandé d'approuver les principes et les éléments composant la rémunération de M. Éric le Gentil, en sa qualité de Président du Conseil d'administration, arrêtés par le Conseil d'administration du 15 février 2021 sur la recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'administration et notamment des missions spécifiques qui lui sont confiées, il a été décidé de lui verser une rémunération fixe de 225 000 euros, inchangée par rapport à l'exercice 2020.

M. Éric Le Gentil ne percevra pas de rémunération variable en numéraire ou en titres, en dehors de la part dépendante de son assiduité incluse dans sa rémunération en qualité d'administrateur.

L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération de M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2020 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.3, p. 286).

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8, II (anciennement article L. 225-37-2, II) du Code de commerce, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, joint au Rapport de gestion, approuve la politique de rémunération applicable à M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, telle que détaillée et présentée dans le Document d'enregistrement universel 2020 au chapitre 4.

Résolutions 9 et 10 – Approbation de la politique de rémunération de M. Vincent Ravat, Directeur général, et de Mme Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

PRÉSENTATION

En application de l'article L. 22-10-8, II (anciennement article L. 225-37-2, II) du Code de commerce, la politique de rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, en raison de leur mandat, doit être soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Sous la 9e résolution, il vous est donc demandé d'approuver les principes et les éléments composant la rémunération de M. Vincent Ravat, en sa qualité de Directeur général, arrêtés par le Conseil d'administration du 15 février 2021 sur la recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Au titre de ses fonctions de Directeur général, il a été décidé de lui verser une rémunération fixe de 360 000 euros, inchangée par rapport à l'exercice 2020.

S'agissant de la rémunération variable, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra ajuster les objectifs et tenir compte de l'impact de la crise résultant de l'état d'urgence sanitaire en lien avec la pandémie de la Covid-19 lors de l'appréciation de l'atteinte des objectifs de performance pour maintenir, dans l'intérêt social de la Société, une adéquation de la mise en œuvre de la politique de rémunération avec la performance.

Le Conseil d'administration pourra, dans la même logique, ajuster les seuils de déclenchement, objectifs et cibles en cas d'évolution des normes et méthodes comptables.

En outre, en cas de modification significative de la stratégie ou du périmètre du Groupe (notamment à la suite d'une fusion ou d'une cession, d'un changement de contrôle, de l'acquisition ou de la création d'une nouvelle activité significative ou de la suppression d'une activité significative), le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, aura la possibilité d'exercer son pouvoir discrétionnaire d'ajuster tant à la hausse qu'à la baisse, l'un ou plusieurs des paramètres attachés aux critères de performance (poids, seuils de déclenchement, objectifs, cibles etc.) de la rémunération variable annuelle du Directeur général, de façon à s'assurer que les résultats de l'application desdits critères reflètent tant la performance de celui-ci que celle du Groupe.

L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération de M. Vincent Ravat, Directeur général, est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2020 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.5, p. 292 et suivantes).

Sous la 10e résolution, il vous est également demandé d'approuver les principes et les éléments composant la rémunération de Mme Élizabeth Blaise, en sa qualité de Directrice générale déléguée, arrêtés par le Conseil d'administration du 15 février 2021 sur la recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Au titre de ses fonctions de Directrice générale déléguée, il a été décidé de lui verser une rémunération de 132 500 euros, inchangée par rapport à l'exercice 2020, étant précisé qu'elle percevra également la somme de 132 500 euros au titre de son contrat de travail en sa qualité de Directrice administrative et financière.

S'agissant de la rémunération variable, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra ajuster les objectifs et tenir compte de l'impact de la crise résultant de l'état d'urgence sanitaire en lien avec la pandémie de la Covid-19 lors de l'appréciation de l'atteinte des objectifs de performance pour maintenir, dans l'intérêt social de la Société, une adéquation de la mise en œuvre de la politique de rémunération avec la performance.

Le Conseil d'administration pourra, dans la même logique, ajuster les seuils de déclenchement, objectifs et cibles en cas d'évolution des normes et méthodes comptables.

En outre, en cas de modification significative de la stratégie ou du périmètre du Groupe (notamment à la suite d'une fusion ou d'une cession, d'un changement de contrôle, de l'acquisition ou de la création d'une nouvelle activité significative ou de la suppression d'une activité significative), le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, aura la possibilité d'exercer son pouvoir discrétionnaire d'ajuster tant à la hausse qu'à la baisse, l'un ou plusieurs des paramètres attachés aux critères de performance (poids, seuils de déclenchement, objectifs, cibles etc.) de la rémunération variable annuelle de la Directrice générale déléguée, de façon à s'assurer que les résultats de l'application desdits critères reflètent tant la performance de celle-ci que celle du Groupe.

L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération de Mme Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2020 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.7, p. 303 et suivantes).

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8, II (anciennement article L. 225-37-2, II) du Code de commerce, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, joint au Rapport de gestion, approuve la politique de rémunération applicable à M. Vincent Ravat, Directeur général, en raison de son mandat, telle que détaillée et présentée dans le Document d'enregistrement universel 2020 au chapitre 4.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8, II (anciennement article L. 225-37-2, II) du Code de commerce, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, joint au Rapport de gestion, approuve la politique de rémunération applicable à Mme Élizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, telle que détaillée et présentée dans le Document d'enregistrement universel 2020 au chapitre 4.

Résolution 11 – Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

PRÉSENTATION

En application de l'article L. 22-10-8, II (anciennement article L. 225-37-2, II) du Code de commerce, la politique de rémunération des administrateurs, en raison de leur mandat, doit être soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Sous la 11e résolution, il vous est demandé d'approuver la politique de rémunération des administrateurs arrêtée par le Conseil d'administration du 15 février 2021 sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

L'ensemble des éléments relatifs à la politique de rémunération des administrateurs est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2020 (cf. chapitre 4, § 4.2.1.3, p. 277).

ONZIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

L'Assemblée générale ordinaire, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8, II (anciennement article L. 225-37-2, II) du Code de commerce, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des administrateurs de la Société, joint au Rapport de gestion, approuve la politique de rémunération des administrateurs, en raison de leur mandat, telle que détaillée et présentée dans le Document d'enregistrement universel 2020 au chapitre 4.

Résolution 12 – Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

PRÉSENTATION

Par la 12e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver les conventions réglementées conclues ou exécutées par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et mentionnées dans le Rapport spécial des Commissaires aux comptes (cf. p.356 et suivantes).

Au cours de l'exercice 2020, une convention réglementée a été autorisée par le Conseil d'administration, en date du 10 décembre 2020, et est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale. Il s'agit de la mise en place de l'avenant n° 4 à la Convention d'avances en compte courant conclue le 25 juillet 2012 avec la société Casino, Guichard-Perrachon. Il est rappelé que cette Convention a fait l'objet de plusieurs modifications :

- l'acte modificatif en date du 26 février 2015, approuvé par l'Assemblée générale du 5 mai 2015, a prorogé la Convention jusqu'en décembre 2017 et Casino Finance a été substituée à Casino, Guichard-Perrachon dans ses droits et engagements ;
- l'avenant n° 1 à l'acte modificatif en date du 14 février 2017, approuvé par l'Assemblée générale du 27 avril 2017, a prorogé la Convention jusqu'en décembre 2019 et, compte tenu de l'évolution du coût du refinancement de Casino, a fait évoluer les conditions ;
- l'avenant n° 2 à l'acte modificatif en date du 18 janvier 2019, approuvé par l'Assemblée générale du 25 avril 2019, a prorogé la Convention jusqu'en décembre 2020 et l'avenant n° 3 en date du 18 décembre 2019, approuvé par l'Assemblée générale du 23 avril 2020, l'a prorogée jusqu'en décembre 2021 afin que les avances faites dans ce cadre continuent à être incluses dans le ratio de liquidité calculé par Standard & Poor's, sans apporter d'autres changements à la Convention.

L'avenant n° 4, qui a été signé le 24 décembre 2020, proroge la Convention d'avances en compte courant jusqu'au 31 décembre 2022. Les conditions associées ont également été revues compte tenu du coût de ressources financières de Casino. Les autres dispositions de la Convention demeurent inchangées.

Dans un contexte de crise sanitaire impactant notamment le secteur du commerce, les marchés de financement demeurent marqués par d'importantes incertitudes, ce qui a été matérialisé dans les conditions associées à l'émission obligataire réalisée par Mercialys en juillet 2020. Dans ce cadre, Mercialys priorise la liquidité de son bilan qui participe à sa notation financière BBB/perspective négative. La prorogation de cette Convention s'inscrit dans la consolidation du dispositif de liquidité de Mercialys. Son coût, si cette ligne devait être tirée, serait inférieur au prix de la dernière émission obligataire émise par Mercialys en juillet 2020.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et L. 225-40 du Code de commerce, approuve ledit Rapport dans toutes ses dispositions ainsi que la convention nouvelle dont il est fait état, approuvée par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Résolutions 13 à 16 – Renouvellement du mandat de quatre administrateurs

PRÉSENTATION

Le Conseil d'administration est actuellement composé de 10 administrateurs.

Suivant la recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil vous propose le renouvellement, pour une durée de 3 ans, des quatre mandats d'administrateurs venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 :

- Mme Victoire Boissier, administratrice indépendante (13e résolution) ;
- Mme Dominique Dudan, administratrice indépendante (14e résolution) ;
- La société La Forézienne de Participations, administratrice représentant l'actionnaire Casino (15e résolution) ;
- La société Generali Vie, administratrice indépendante (16e résolution) ;

(cf. présentation des administrateurs proposés au renouvellement au chapitre 4, § 4.1.1.2, C p. 246, 248, 252 et 254 du Document d'enregistrement universel 2020).

Si vous approuvez ces propositions, le Conseil restera constitué de 10 administrateurs, d'un nombre égal de femmes et d'hommes et de 60 % d'administrateurs indépendants.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Victoire Boissier

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administratrice de Mme Victoire Boissier arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler Mme Victoire Boissier dans son mandat d'administratrice pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Mme Victoire Boissier s'est préalablement engagée à accepter le renouvellement de son mandat.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Dominique Dudan

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administratrice de Mme Dominique Dudan arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler Mme Dominique Dudan dans son mandat d'administratrice pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Mme Dominique Dudan s'est préalablement engagée à accepter le renouvellement de son mandat.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administratrice de la société La Forézienne de Participations arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler la société La Forézienne de Participations dans son mandat d'administratrice pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La société La Forézienne de Participations s'est préalablement engagée à accepter le renouvellement de son mandat.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administratrice de la société Generali Vie

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administratrice de la société Generali Vie arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler la société Generali Vie dans son mandat d'administratrice pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La société Generali Vie s'est préalablement engagée à accepter le renouvellement de son mandat.

Résolution 17 – Achat par la Société de ses propres actions

PRÉSENTATION

La 17e résolution propose le renouvellement de l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 23 avril 2020, pour une durée de 18 mois, d'acheter des actions de la Société. Le prix maximum d'achat serait fixé à 12 euros par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises serait limité à 10 % du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale.

À titre indicatif, sur la base du capital au 31 janvier 2021, déduction faite des 506 351 actions détenues en propre, le montant maximal théorique que la Société pourrait consacrer à des achats d'actions serait de 104,4 millions d'euros, correspondant à 8 698 565 actions.

Dans le cadre de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 23 avril 2020 et sur la base des données au 31 janvier 2021, la Société a acquis 3 728 760 actions et cédé 3 693 141 actions.

Au 31 janvier 2021, la Société détenait 506 351 actions (0,55 % du capital) dont 107 120 actions affectées à l'objectif de couverture de tout plan d'options d'achat d'actions, de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions, et 399 231 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

Les objectifs du programme de rachat sont détaillés ci-dessous dans la 17e résolution ainsi que dans le descriptif du programme de rachat figurant au chapitre 7, § 7.1.2, p. 366 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2020.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourra utiliser la présente autorisation qu'à l'effet de satisfaire des engagements de livraison de titres, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions, engagés et annoncés avant le lancement de l'offre.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration à acheter ou faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 (anciennement article L. 225-209) et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2016/1052 du 8 mars 2016), en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une Charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-56 (anciennement article L. 225-177) et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions pourront, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

Le prix d'achat des actions ne devra pas excéder douze (12) euros (hors frais d'acquisition) par action d'un (1) euro de nominal.

Cette autorisation pourra être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de la présente Assemblée générale, soit, à titre indicatif, 8 698 565 actions sur la base du capital au 31 janvier 2021, déduction faite des 506 351 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 104,4 millions d'euros. Il est précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne pourra excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

L'autorisation conférée au Conseil d'administration est donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle met fin et remplace celle précédemment accordée par la 16e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourra utiliser la présente autorisation qu'à l'effet de satisfaire des engagements de livraisons de titres, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation, pour mettre en œuvre la présente autorisation, passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs dans les conditions légales et réglementaires applicables, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et toutes autres formalités, et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

8.1.3 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 18 – Annulation par voie de réduction de capital des actions achetées par la Société

PRÉSENTATION

L'Assemblée générale du 25 avril 2019, aux termes de sa 36e résolution, avait autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, à réduire le capital social par annulation, dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social), des actions que la Société viendrait à acquérir en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée générale des actionnaires et ce, par période de 24 mois.

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé, sous la 18e résolution, de renouveler cette autorisation pour une durée de 18 mois, dans les mêmes conditions.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 (anciennement article L. 225-209) du Code de commerce, à procéder à tout moment, en une ou plusieurs fois, à la réduction du capital social par annulation, dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social depuis l'entrée en vigueur de la présente résolution), des actions acquises par la Société en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et ce, par période de vingt-quatre mois.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet de réaliser cette ou ces opérations de réduction du capital social dans les limites ci-dessus fixées et notamment constater sa réalisation et imputer la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur le poste de réserve ou de prime de son choix, modifier les statuts en conséquence et procéder à toute formalité.

L'autorisation est conférée pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente Assemblée générale et prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 dans sa 36e résolution.

Résolutions 19 à 21 – Augmentation de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

PRÉSENTATION

L'Assemblée générale du 25 avril 2019 avait délégué au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou de toute société dont elle détient, directement ou indirectement, une participation, avec maintien du droit préférentiel de souscription (25e résolution) ainsi qu'avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (26e résolution) et par voie de placement privé (27e résolution).

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de ces délégations et il vous est proposé de les renouveler.

Dans la 19e résolution, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'administration pour une nouvelle durée de 26 mois la compétence de décider de l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou de toute société qu'elle détient, directement ou indirectement, étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser :

- 46 millions d'euros (soit 50 % du capital au 31 décembre 2020), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital (contre 32 millions d'euros précédemment) ; et
- 200 millions d'euros, s'il s'agit de titres de créances (montant inchangé).

Chacun de ces montants constituerait un plafond global en vertu de la 27e résolution qui limite le montant nominal global des émissions de titres de capital, avec et sans droit préférentiel de souscription ou de titres de créances pouvant être réalisées en vertu des 19e, 20e, 21e, 22e, 23e, 25e et 26e résolutions, à respectivement 46 millions et 200 millions d'euros.

Dans le cadre des 20e et 21e résolutions, il vous est proposé de déléguer au Conseil d'administration, pour une nouvelle période de 26 mois, la compétence de procéder à l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, soit par voie d'offre au public autres que celles visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, avec faculté d'octroyer aux actionnaires un délai de priorité (20e résolution) soit par voie d'offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (21e résolution), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de ces délégations ne pourra pas dépasser :

- 18,4 millions d'euros (correspondant, au 31 décembre 2020, à moins de 20 % du capital), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital (contre 9,2 millions d'euros précédemment), ce montant constituant en vertu de la 27e résolution un sous-plafond global pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription (hors émission au profit des adhérents à un PEE) ;
- s'agissant de la 20e résolution, en cas d'émission avec offre au public, 10 % du montant du capital social à la date de l'Assemblée générale en l'absence d'un délai de priorité conféré aux actionnaires ; et
- 200 millions d'euros, s'il s'agit de titres de créances (plafond global en vertu de la 27e résolution).

Il vous est proposé que ces délégations soient suspendues en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

La faculté d'émettre sans droit préférentiel de souscription permettrait au Conseil de saisir plus rapidement des opportunités de marché en fonction de l'évolution des marchés financiers et de la stratégie du Groupe. Le Code monétaire et financier offre ainsi aux sociétés la possibilité de réaliser des augmentations de capital dans le cadre de placements privés réalisés auprès d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Pour les émissions réalisées sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission des valeurs mobilières sera fixé de telle sorte que la Société reçoive pour chaque action émise un montant au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, soit actuellement un montant égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre au public diminuée d'une décote de 5 %.

Pour les émissions réalisées avec droit préférentiel de souscription dans le cadre de la 19e résolution, la somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions qui pourrait être émise devra être au moins égale à la valeur nominale de l'action.

Le prix d'émission de toutes valeurs mobilières donnant droit à des actions serait déterminé en fonction des pratiques et conditions de marché.

Les droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières pouvant être émises dans le cadre de ces résolutions pourraient être exercés à dates fixes, à tout moment, ou pendant une ou plusieurs périodes à fixer par le Conseil d'administration, commençant, au plus tôt, à compter de l'émission du titre primaire et s'achevant, en cas de remboursement, conversion ou échange d'un titre d'emprunt, trois mois au plus tard après l'échéance de l'emprunt ou, dans les autres cas, au plus tard sept ans après l'émission du titre y donnant accès.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital, dans le cadre des articles L. 225-127, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 22-10-49, L. 228-91, L. 228-92, L. 228-93, L. 228-94 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription d'actions de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Les émissions de bons de souscription d'actions nouvelles de la Société pourront être réalisées par offre de souscription ou par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes, étant précisé que le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires de droits au plus tard dans les trente jours suivant la date d'inscription sur leur compte du nombre entier de valeurs mobilières auquel ils ont droit.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder quarante-six (46) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

En cas d'offre de souscription, le Conseil d'administration pourra, conformément à la loi, instituer, s'il le juge utile, un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les titres de capital ou autres valeurs mobilières donnant accès au capital qui n'auraient pas été souscrits à titre irréductible seront attribués aux actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent, et en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Dans les limites fixées par l'Assemblée générale, et conformément à la loi, le Conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour décider de mettre en œuvre la présente délégation, pour fixer les conditions de la ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime, des actions et des autres valeurs mobilières à émettre et la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, le cas échéant les conditions de rachat ou d'échange des valeurs mobilières à émettre en vue de les annuler ou non, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créances, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;

- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 dans la 25e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce, et notamment celles de ses articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 22-10-49, L. 22-10-51, L. 22-10-52 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, par voie d'offre au public, à l'exception de celle s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs (visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), d'actions de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières régie par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou en toute autre devise ayant cours légal ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres de capital émis dans le cadre de la présente délégation. Toutefois, l'Assemblée générale délègue au Conseil d'administration le pouvoir d'instituer, s'il le juge utile pour tout ou partie d'une émission, un délai de priorité de souscription à titre irréductible et/ou réductible en faveur des actionnaires et d'en fixer les modalités et conditions d'exercice, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Cette priorité de souscription ne donnera pas lieu à la création de droits négociables, mais pourra, si le Conseil d'administration l'estime opportun, être exercée tant à titre irréductible que réductible.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder (i) pour le cas où un droit de priorité serait conféré aux actionnaires conformément aux dispositions susmentionnées, dix-huit millions quatre cent mille (18 400 000) euros (soit moins de 20 % du montant du capital social au 31 décembre 2020) ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie, du paragraphe 5 ci-dessous ou (ii) en l'absence d'un tel droit de priorité, 10 % du montant du capital social à la date de l'Assemblée générale ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital réalisées sans droit de priorité en vertu du (ii) s'imputera sur celui des augmentations de capital réalisées avec un tel droit en vertu du (i). Il est précisé que les plafonds prévus aux (i) et (ii) seront augmentés, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée générale décide que si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

L'Assemblée générale délègue au Conseil d'administration, lors de toute offre publique d'échange décidée par la Société sur ses propres titres, le pouvoir de remettre en échange des valeurs mobilières visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce, émises dans le cadre de la présente émission.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'administration sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, actuellement fixé aux articles L. 225-136, 1°, L. 22-10-52, alinéa 1 et R. 225-119 du Code de commerce, correspondant à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext à Paris au début de l'offre au public diminuée d'une décote maximale de 10 %, et après correction, le cas échéant, de cette moyenne en cas de différence de date de jouissance.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit, qui seront fixés par le Conseil d'administration, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Dans les limites fixées par l'Assemblée générale et conformément à la loi, le Conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation, pour décider de mettre en œuvre la présente délégation, fixer les conditions de la ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime des actions et des autres valeurs mobilières à émettre, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, le cas échéant les conditions de leur rachat ou échange en vue de les annuler ou non, pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, pour procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créances, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 dans la 26e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, dans le cadre des articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 22-10-49, L. 22-10-52 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, par voie d'offre au public s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs conformément aux termes de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, d'actions de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation, pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder dix-huit millions quatre cent mille (18 400 000) euros ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société. Il est précisé qu'en tout état de cause le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente résolution ne pourra, conformément à l'article L. 225-136, 2° du Code de commerce, excéder 20 % du capital social par an.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre au profit d'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.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

L'Assemblée décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée.

Le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'administration sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, actuellement fixé aux articles L. 225-136, 1°, L. 22-10-52, alinéa 1 et R. 225-119 du Code de commerce, correspondant à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre au public diminuée d'une décote de 10 %, et après correction, le cas échéant, de cette moyenne en cas de différence de date de jouissance.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit, qui seront fixés par le Conseil d'administration, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Dans les limites fixées par l'Assemblée générale et conformément à la loi, le Conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre la présente délégation, pour fixer les conditions de la ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime des actions et des autres valeurs mobilières à émettre, déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme, le cas échéant les conditions de leur rachat ou échange en vue de les annuler ou non, pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, pour imputer les frais d'émission sur la prime, pour procéder à la modification des statuts et pour demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créances, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;

- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 dans la 27e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 22 – Fixation dérogatoire du prix d'émission dans le cadre d'augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

PRÉSENTATION

Sous la 22e résolution, il vous est proposé de renouveler l'autorisation conférée au Conseil d'administration, dans le cadre d'émissions sans droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (20e résolution) 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 (21e résolution) de fixer, s'il le juge approprié, le prix d'émission, qui devra être au moins égal à la moyenne des cours des trois dernières séances de Bourse précédant le début de l'offre au public éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %.

Il vous est proposé que cette autorisation soit suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

La 27e résolution limite le montant global des émissions de titres de capital avec et sans droit préférentiel de souscription, ou de titres de créances pouvant être réalisées sur la base des 19e à 26e résolutions.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, dans le cadre des articles L. 225-136 et L. 22-10-52 du Code de commerce, lors d'une émission réalisée en vertu des 20e et 21e résolutions de la présente Assemblée, à fixer, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-52, al. 2 du Code de commerce, le prix d'émission selon les conditions suivantes :

- le prix d'émission sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant le début de l'offre publique, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 % ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, compte tenu du nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par an, cette limite étant appréciée au jour de la décision du Conseil d'administration fixant le prix d'émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 dans la 28e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 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

PRÉSENTATION

La 23e résolution a pour objet de renouveler l'autorisation conférée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 25 avril 2019, dans le cadre des augmentations de capital réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription (19e, 20e, 21e et 22e résolutions), à augmenter le montant initial des émissions, en cas de demandes excédentaires, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Il vous est proposé que cette autorisation soit suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Ainsi, le Conseil d'administration aurait la faculté, dans les 30 jours de la clôture de la souscription, d'augmenter le nombre de titres émis, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et sous réserve du plafond prévu par les 19e, 20e, 21e et 22e résolutions selon le cas, et du plafond global prévu à la 27e résolution.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital réalisée avec ou sans droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et L. 22-10-49 du Code de commerce, sa compétence, lors de toute émission réalisée en vertu des 19e à 22e résolutions de la présente Assemblée, à l'effet d'émettre un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui initialement fixé dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit actuellement dans les trente jours de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale) et sous réserve du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée et du plafond global prévu à la 27e résolution.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 dans la 29e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 24 – Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres

PRÉSENTATION

L'Assemblée générale du 25 avril 2019 avait délégué au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise.

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 24e résolution de renouveler cette délégation, pour une durée de 26 mois, dans la limite d'un montant nominal total de 46 millions d'euros, soit 50 % du capital au 31 décembre 2020 (contre 32 millions d'euros précédemment), qui constitue le plafond global d'augmentation de capital pour l'ensemble des émissions réalisées dans le cadre des 19e à 26e résolutions prévu par la 27e résolution.

Il vous est également proposé que cette autorisation soit suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale extraordinaire statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration, conformément aux articles L. 225-129 à L.225-130, L. 22-10-49 et L. 22-10-50 du Code de commerce, délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite de titres de capital nouveaux ou par l'élévation du nominal des titres de capital existants, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de quarante-six (46) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital.

L'Assemblée générale confère au Conseil d'administration tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, notamment à l'effet de :

- arrêter toutes les modalités et conditions des opérations autorisées et, notamment, fixer le montant et la nature des réserves et primes à incorporer au capital, fixer le nombre de titres de capital nouveaux à émettre ou le montant dont la valeur nominale des titres de capital existants composant le capital social sera augmentée, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les titres de capital nouveaux porteront jouissance ou celle à compter de laquelle l'élévation de la valeur nominale prendra effet ;
- prendre toutes les mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital au jour de l'augmentation de capital ;
- arrêter les conditions d'utilisation des droits formant rompus et, notamment décider que ces droits ne seront ni négociables ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation, soit actuellement au plus tard 30 jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres de capital attribués ;
- constater l'augmentation de capital résultant de l'émission des titres de capital, modifier les statuts en conséquence, demander l'admission des titres sur un marché réglementé et procéder à toutes formalités de publicité requises ; et
- généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 dans la 30e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 25 – Augmentation de capital dans le cadre d'une offre publique initiée par la Société

PRÉSENTATION

L'Assemblée générale du 25 avril 2019 avait délégué au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, sa compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique mise en œuvre par la Société sur les titres d'une autre société cotée.

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 25e résolution de renouveler cette délégation, pour une durée de 26 mois afin que la Société dispose de cette faculté qui pourrait s'avérer nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement.

Le montant nominal total de valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra pas dépasser :

- 18,4 millions d'euros (moins de 20 % du capital social au 31 décembre 2020), s'il s'agit de titres représentant une quotité du capital (contre 9,2 millions d'euros précédemment) ; et
- 200 millions d'euros (montant inchangé), s'il s'agit de titres de créances.

Il vous est également proposé que cette autorisation soit suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

La 27e résolution limite le montant global des émissions de titres de capital, avec et sans droit préférentiel de souscription, ou de titres de créances, pouvant être réalisées sur la base des 19e à 26e résolutions.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 22-10-49 et L. 22-10-54 (anciennement article L. 225-148) et L. 228-91 et suivants du Code de commerce, délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, la compétence de décider l'émission d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, à l'effet de rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange, mixte ou alternative, initiée par la Société en France ou à l'étranger sur des titres d'une société dont les actions sont admises sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 22-10-54 (anciennement article L. 225-148) du Code de commerce.

L'Assemblée générale décide de supprimer en tant que de besoin le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ou valeurs mobilières.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder dix-huit millions quatre cent mille (18 400 000) euros ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'administration aura tout pouvoir, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, de constater le nombre de titres apportés à l'échange, de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix, la date de jouissance, les modes de libération, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre, suspendre le cas échéant l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières à émettre dans les cas et limites prévus par les dispositions réglementaires et contractuelles ainsi que le cas échéant pour y surseoir, d'inscrire au passif du bilan la prime d'apport sur laquelle il pourra être imputé, s'il y a lieu, l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération, de constater la réalisation des augmentations de capital, modifier corrélativement les statuts et de procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et la bonne fin des opérations autorisées par la présente délégation et, généralement, faire le nécessaire.

Cette délégation est conférée pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 dans la 31e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 26 – Augmentation de capital en vue de rémunérer des apports de titres consentis à la Société

PRÉSENTATION

L'Assemblée générale du 25 avril 2019 avait autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, à émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 26e résolution de renouveler cette autorisation pour une durée de 26 mois dans les mêmes conditions afin que la Société dispose de cette faculté qui pourrait s'avérer nécessaire pour la poursuite de sa stratégie de développement.

Il vous est également proposé que cette autorisation soit suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

La 27e résolution limite le montant global des émissions de titres de capital, avec et sans droit préférentiel de souscription, ou de titres de créances, pouvant être réalisées sur la base des 19e à 26e résolutions.

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-147, L. 22-10-49 et L. 22-10-53 du Code de commerce, délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, tous pouvoirs, dans la limite de 10 % du capital de la Société apprécié au jour de la décision du Conseil d'administration décidant l'émission et, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1er et 2e alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 (anciennement article L. 225-148) du Code de commerce ne sont pas applicables, et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de ces titres, objets des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres de capital à émettre dans le cadre de la présente délégation.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'administration aura tout pouvoir, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, arrêter toutes les modalités et conditions des opérations autorisées, notamment pour statuer, sur le rapport du ou des Commissaires aux apports mentionnés aux 1er et 2e alinéas de l'article L. 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers et leurs valeurs (y compris, pour réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers), pour fixer les conditions, la nature et les caractéristiques des actions et autres valeurs mobilières à émettre, pour procéder, le cas échéant, à toute imputation sur les primes d'émission, et notamment de l'ensemble des frais occasionnés par l'augmentation de capital, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire le nécessaire.

Cette délégation est conférée pour une période vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale et prive d'effet à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée du 25 avril 2019 dans la 32e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 27 – Limitation globale des autorisations financières

PRÉSENTATION

La 27e résolution a pour objet de limiter le montant global des émissions de titres de capital ou de titres de créances pouvant être réalisées sur la base des 19e à 26e résolutions (à l'exception de la 24e résolution relative à l'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres).

Ainsi, le montant nominal global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, ne pourra dépasser 46 millions d'euros, correspondant à environ 50 % du capital au 31 décembre 2020 (contre 32 millions précédemment), étant précisé que le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription dans le cadre des 20e, 21e, 22e, 23e, 25e et 26e résolutions ne pourra dépasser 18,4 millions d'euros (soit moins de 20 % du capital au 31 décembre 2020).

Le montant nominal global des émissions de titres de créances ne pourra dépasser 200 millions d'euros.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration, décide que :

- le montant nominal global des émissions de titres de créances qui pourront être réalisées sur la base de ces résolutions ne pourra dépasser deux cents (200) millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
- le montant nominal global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sur la base des résolutions 19e à 26e résolutions (à l'exception de la 24e résolution relative à l'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres), ne pourra dépasser quarante-six (46) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie, étant précisé que le montant global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription, dans le cadre des 20e, 21e, 22e, 23e, 25e et 26e résolutions ne pourra dépasser dix-huit millions quatre cent mille (18 400 000) euros, compte non tenu, pour chacun des montants, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

L'Assemblée générale prend acte que le montant global de quarante-six (46) millions d'euros n'inclut pas le montant nominal des actions :

- à émettre le cas échéant, au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société, dans le cadre des émissions décidées en vertu de la 28e résolution ;
- à attribuer aux salariés et mandataires sociaux exécutifs en cas d'attributions gratuites d'actions à émettre par voie d'augmentation de capital dans le cadre de la 29e résolution.

Résolution 28 – Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

PRÉSENTATION

L'Assemblée générale du 25 avril 2019 avait autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, à augmenter le capital social ou à céder des actions détenues en propre au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de cette délégation.

Il vous est proposé sous la 28e résolution de renouveler cette autorisation pour une durée de 26 mois.

Le nombre total d'actions susceptibles d'être émises au titre de cette résolution reste, sans changement, fixé à 2 % du capital social au jour de l'Assemblée (hors ajustements), et ne s'impute pas sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la 27e résolution.

Il vous est demandé de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et titres donnant accès au capital pouvant être émis dans le cadre de cette autorisation. Le prix de souscription des actions conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code de travail, ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés des 20 séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la période de souscription, diminuée d'une décote n'excédant pas 20 %, ou 30 % lorsque la durée d'indisponibilité du plan est supérieure ou égale à 10 ans.

Toutefois, s'il le juge opportun, le Conseil pourra décider de réduire ou supprimer la décote ainsi consentie afin de tenir compte des dispositions légales, réglementaires et fiscales de droit étranger applicables le cas échéant.

Le Conseil d'administration pourra également décider l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de l'abondement et de la décote sur le prix de souscription, ne pourra excéder les limites légales ou réglementaires.

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, et statuant dans le cadre des dispositions des articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail et de l'article L. 225-138-1 du Code de commerce, délègue au Conseil d'administration, dans les conditions prévues par la loi, avec faculté de subdélégation, en application des articles L. 225-129-2 et L. 225-129-6 du Code de commerce, sa compétence à l'effet, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social de la Société, en une ou plusieurs fois, par émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce et dans les conditions fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Le nombre total d'actions pouvant être émises en vertu de la présente autorisation ne pourra pas être supérieur à 2 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à la date de la présente Assemblée, augmenté le cas échéant des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des bénéficiaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, étant précisé que ce plafond est indépendant du plafond visé à la 22e résolution et du plafond global prévu à la 27e résolution.

Le prix de souscription des actions fixé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, ne pourra être inférieur de plus de 20 %, ou 30 % lorsque la durée d'indisponibilité du plan est supérieure ou égale à 10 ans, à une moyenne des cours cotés de l'action de la Société lors des 20 séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieur à cette moyenne, étant précisé que l'Assemblée générale autorise expressément le Conseil d'administration, s'il le juge opportun, à réduire ou supprimer la décote susmentionnée, afin de tenir compte, notamment, des dispositions légales, réglementaires et fiscales de droit étranger applicables le cas échéant.

L'Assemblée générale décide également que le Conseil d'administration pourra décider l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de l'abondement et de la décote sur le prix de souscription, ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires.

L'Assemblée générale décide expressément de supprimer, au profit des bénéficiaires des augmentations de capital éventuellement décidées en vertu de la présente autorisation, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui seront émis ainsi qu'aux actions de la Société auxquelles pourront donner droit les titres émis en vertu de la présente autorisation ; lesdits actionnaires renonçant par ailleurs en cas d'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital à tout droit liés auxdits actions ou titres y compris à la partie des réserves, bénéfices ou primes qui serait incorporée au capital.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration, conformément et dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, à émettre un nombre d'actions supérieur à celui initialement fixé au même prix que celui retenu pour l'émission initiale dans la limite du plafond prévu ci-dessus.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation ou de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation et procéder à cette ou à ces émissions dans les limites ci-dessus fixées, aux dates, dans les délais et suivant les modalités qu'il fixera en conformité avec les prescriptions statutaires et légales et plus particulièrement :

- déterminer si les émissions pourraient avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs, et fixer le périmètre de l'augmentation de capital réservée aux adhérents à un plan d'épargne ;
- fixer les montants des augmentations de capital, les conditions et modalités d'émission, les caractéristiques des actions et, le cas échéant, des autres titres de capital, les dates et la durée de la période de souscription, les modalités et délais éventuels accordés aux souscripteurs pour libérer leurs titres, les conditions d'ancienneté que devront remplir les souscripteurs d'actions nouvelles ;
- sur ces seules décisions, après chaque augmentation de capital, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital ;
- de constater le montant des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites et de modifier les statuts en conséquence des augmentations de capital directes ou différées ; et
- d'une manière générale, de conclure tous accords, prendre toutes mesures et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service des valeurs mobilières dont l'émission est autorisée.

L'autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale et prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 dans sa 34e résolution.

Résolution 29 – Attribution gratuite d'actions de la Société au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux exécutifs

PRÉSENTATION

L'Assemblée générale du 25 avril 2019, dans sa 35e résolution, a autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, à attribuer gratuitement des actions de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux exécutifs de la Société et des sociétés qui lui sont liées. Les mandataires sociaux peuvent ainsi être bénéficiaires de cette autorisation assujettie, outre une condition de présence dans la Société ou les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation de conditions de performance.

Dans le cadre de l'autorisation conférée le 25 avril 2019, le Conseil d'administration, après avis favorable du Comité des nominations et des rémunérations, a consenti au cours de l'exercice 2020 des plans d'attributions portant sur un nombre total de 188 433 actions existantes ou à émettre représentant 0,20 % du capital à la date de l'autorisation.

Il vous est proposé, sous la 29e résolution, sur la recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance de continuer à disposer de cette faculté et de renouveler, pour une durée de 26 mois, l'autorisation au Conseil d'administration, au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux exécutifs. Les mandataires sociaux exécutifs pourront être bénéficiaires de cette autorisation assujettie, outre une condition de présence dans la Société ou les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation de condition de performance, ainsi qu'à des périodes d'acquisition et de détention obligatoire préétablies.

L'autorisation consentie lors de l'Assemblée générale du 25 avril 2019 arrive à échéance le 24 juin 2021. Il vous est donc proposé, sous la 29e résolution, de mettre un terme à cette résolution en lui substituant une nouvelle autorisation pour une durée de 26 mois.

La résolution proposée fixe à 1,0 % du capital social à la date de la présente Assemblée générale (hors ajustements), le nombre total d'actions pouvant être attribué gratuitement sur 26 mois dont 0,5 % au profit des mandataires sociaux exécutifs et 0,5 % au profit des salariés. Cette répartition égalitaire résulte du très faible nombre de collaborateurs constituant les effectifs totaux de Mercialys du fait de sa typologie d'activités (109 CDI à fin décembre 2020) et est de ce fait conforme au principe de non-concentration des attributions gratuites d'actions du Code AFEP-MEDEF. Ce plafond ne s'impute pas sur le plafond global d'augmentation de capital fixé par la 27e résolution.

À noter que l'ensemble des plans d'attributions gratuites d'actions en cours de validité ne portent que sur des actions existantes, sans effet dilutif sur le capital. Le nombre total des actions existantes pouvant être attribuées de façon définitive au titre des attributions consenties et non encore définitivement acquises s'établit à 0,33 % du capital au 31 décembre 2020.

Tout comme l'autorisation consentie par l'Assemblée du 25 avril 2019, l'autorisation ici envisagée précise, conformément aux dispositions légales, que les actions seraient attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition dont la durée serait fixée par le Conseil d'administration, étant entendu que cette durée ne pourrait être inférieure à 1 an pour les salariés et à 3 ans pour les mandataires sociaux exécutifs ainsi que pour les membres du Comité managérial ou toute autre forme de Comité de direction équivalent alors en vigueur dans la Société si son organisation venait à évoluer. Ces actions devraient être conservées pendant une durée fixée par le Conseil d'administration, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pouvant être inférieure à 2 ans pour les salariés et à 5 ans pour les mandataires sociaux exécutifs et les membres du Comité managérial ou assimilé. Ainsi par exemple, dans la mesure où la période d'acquisition, pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions, serait au minimum de 2 ans pour les salariés et de 5 ans pour les mandataires sociaux exécutifs et membres du Comité managérial ou assimilé, le Conseil d'administration serait autorisé à n'imposer aucune période de conservation pour les actions considérées.

Par ailleurs, le Conseil d'administration serait autorisé à prévoir que, dans l'hypothèse de l'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la 2e ou la 3e des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou cas équivalent à l'étranger, les actions pourraient lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux exécutifs de la Société et des sociétés qui lui sont liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'administration, conformément et dans les conditions prévues par les dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce, à procéder en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel salarié de la Société ou de certaines catégories d'entre eux et aux mandataires sociaux exécutifs, ainsi qu'aux membres du personnel salarié des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'actions de la Société, existantes ou à émettre ;
- décide que le nombre total des actions qui pourront être attribuées ne pourra excéder 1,0 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à la date de la présente Assemblée, dont 0,5 % pour les mandataires

sociaux exécutifs et 0,5 % pour les salariés, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés pour préserver les droits des bénéficiaires conformément aux dispositions légales et réglementaires, ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;

- décide qu'en ce qui concerne les mandataires sociaux exécutifs de la Société ainsi que les membres du Comité managérial ou toute autre forme de Comité de direction équivalent alors en vigueur dans la Société si son organisation venait à évoluer, l'attribution définitive de la totalité des actions devra être assujettie, outre une condition de présence dans la Société ou les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation d'une ou plusieurs conditions de performance, ainsi qu'à des périodes d'acquisition et de conservation obligatoire. Ces conditions de performance seront déterminées préalablement par le Conseil d'administration en fonction d'un ou plusieurs critères. Elles seront appréciées sur une période minimale de 3 exercices sociaux.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à procéder, alternativement ou cumulativement, dans la limite fixée à l'alinéa précédent :

- à l'attribution d'actions provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues aux articles L. 22-10-61 (anciennement article L. 225-208) et L. 22-10-62 (anciennement article L. 225-209) du Code de commerce ; et/ou
- à l'attribution d'actions à émettre par voie d'augmentation de capital. Dans ce cas, l'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à augmenter le capital social du montant nominal maximum correspondant au nombre d'actions attribuées et prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions à émettre.

L'Assemblée générale décide que les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, étant entendu que cette durée ne pourra être inférieure à 1 an pour les salariés et à 3 ans pour les mandataires sociaux exécutifs ainsi que les membres du Comité managérial ou toute autre forme de Comité de direction équivalent alors en vigueur dans la Société si son organisation venait à évoluer. Ces actions devraient être conservées pendant une durée fixée par le Conseil d'administration, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pouvant être inférieure à 2 ans pour les salariés et à 5 ans pour les mandataires sociaux exécutifs et les membres du Comité managérial ou assimilé. Ainsi par exemple, dans la mesure où la période d'acquisition, pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions, serait au minimum de 2 ans pour les salariés et de 5 ans pour les mandataires sociaux exécutifs et membres du Comité managérial ou assimilé, le Conseil d'administration serait autorisé à n'imposer aucune période de conservation pour les actions considérées.

L'Assemblée générale autorise, par ailleurs, le Conseil d'administration à décider que, dans l'hypothèse de l'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la 2e ou la 3e des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou cas équivalent à l'étranger, les actions pourront lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions légales, à l'effet, dans les limites ci-dessus fixées :

- de déterminer l'identité des bénéficiaires ou la ou les catégories de bénéficiaires des attributions d'actions, étant précisé qu'il ne peut être attribué d'actions aux salariés détenant chacun plus de 10 % du capital social, et que l'attribution gratuite d'actions ne peut avoir pour effet de faire franchir à chacun de ces derniers le seuil de détention de plus de 10 % du capital social ;
- de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns ;
- de fixer les conditions et les critères d'attribution des actions, tels que, sans que l'énumération qui suit soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail ou du mandat social exécutif pendant la durée d'acquisition, ou toute autre condition financière ou de performance individuelle ou collective ;
- de déterminer, dans les conditions et limites légales, les durées définitives de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions ;
- d'inscrire, le cas échéant, les actions attribuées gratuitement sur un compte nominatif au nom de leur titulaire mentionnant l'indisponibilité et la durée de celles-ci ;
- de lever l'indisponibilité des actions durant la période de conservation en cas de licenciement, de mise à la retraite, d'invalidité correspondant au classement dans la 2e ou la 3e des catégories prévues par les dispositions de l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou de décès ;
- de doter, le cas échéant, une réserve indisponible affectée aux droits des attributaires, d'une somme égale au montant total de la valeur nominale des actions susceptibles d'être émises par voie d'augmentation de capital, par prélèvements des sommes nécessaires sur toutes réserves dont la Société a la libre disposition ;
- de procéder, le cas échéant, aux prélèvements nécessaires sur cette réserve indisponible afin de libérer la valeur nominale des actions à émettre au profit de leurs bénéficiaires ;
- d'arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant d'attributions gratuites d'actions ;
- en cas d'augmentation de capital, de modifier les statuts en conséquence et de procéder à toutes formalités nécessaires ;
- de procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires ; il est précisé que les actions éventuelles qui seraient attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-4 et L. 225-197-5 du Code de commerce, un rapport informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées conformément à la présente autorisation.

L'autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale et prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2019 dans sa 35e résolution.

Résolutions 30 à 32 – Modifications statutaires

PRÉSENTATION

Afin d'harmoniser les statuts de la Société avec la réglementation en vigueur, il vous est proposé, aux termes des 30e à 32e résolutions, de procéder aux modifications suivantes :

- la 30e résolution consiste à transposer dans les statuts les termes de l'article L. 225-35 du Code de commerce (modifié par la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés) qui a également fait évoluer le rôle du Conseil d'administration. L'article 19-I des statuts serait ainsi modifié :

  « Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, **conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il prend également en considération, s'il y a lieu, la raison d'être de la Société définie en application de l'article 1835 du Code civil.** » ;

- la 31e résolution consiste à supprimer de l'article 24, relatif aux Commissaires aux comptes, la référence à l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires suppléants, afin d'harmoniser les statuts avec la réglementation en vigueur. Le second alinéa de l'article 24-I des statuts serait ainsi supprimé ;

- la 32e résolution renforce, conformément à la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 dite Pacte et à la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 précitée, la digitalisation des registres. Ainsi, les délibérations du Conseil d'administration seraient constatées soit aux termes de procès-verbaux inscrits sur un registre physique, soit sous forme électronique dans le cadre d'un registre dématérialisé. Le paragraphe suivant serait ainsi ajouté à l'article 18-IV des statuts :

  « Les délibérations du Conseil d'administration peuvent être également constatées par des procès-verbaux établis sous forme électronique. Ils sont alors signés au moyen d'une signature électronique conformément aux termes de l'article 26 du Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur. ».

TRENTIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 19-I des statuts

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration, décide de modifier l'article 19-I des statuts de la Société comme suit (la partie ajoutée est surlignée **en gras** dans le texte ci-dessous) :

« I. Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, **conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il prend également en considération, s'il y a lieu, la raison d'être de la Société définie en application de l'article 1835 du Code civil.**

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifiactions qu'il juge opprotun. ».

TRENTE-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 24-I des statuts

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration, décide de supprimer le second alinéa de l'article 24-I des statuts de la Société.

TRENTE-DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 18-IV des statuts

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du Rapport du Conseil d'administration, décide de modifier l'article 18-IV des statuts de la Société comme suit (la partie ajoutée est surlignée **en gras** dans le texte ci-dessous) :

« IV. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et au moins un administrateur. Les consultations écrites sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et doivent contenir en annexe les supports matériels de la réponse de chaque administrateur.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, le Directeur général, le ou les Directeurs généraux délégués, l'administrateur temporairement délégué dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

Les délibérations du Conseil d'administration peuvent être également constatées par des procès-verbaux établis sous forme électronique. Ils sont alors signés au moyen d'une signature électronique conformément aux termes de l'article 26 du Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

La justification du nombre des administrateurs en exercice, de leur présence ou de leur représentation, de la qualité d'administrateur et de représentant permanent d'une personne morale administrateur, de Président ou vice-Président du Conseil d'administration en exercice, de Directeur général, de Directeur général délégué ou d'administrateur temporairement délégué dans les fonctions de Président ainsi que des mandats donnés par les administrateurs représentés, résulte valablement, vis-à-vis des tiers, des énonciations du procès-verbal et des copies ou extraits qui en sont délivrés. ».

Résolution 33 – Pouvoirs pour formalités

PRÉSENTATION
La 33e résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

TRENTE-TROISIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente Assemblée générale pour effectuer tous dépôts, publications ou formalités prescrits par la loi.

ANNEXE 1 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉS OU VERSÉS AU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, M. ÉRIC LE GENTIL, AU TITRE DE L'EXERCICE 2020

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2020	Montants attribués au titre de l'exercice 2020 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	**210 102 €**	**225 000 €**	L'ensemble des informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.2, p. 283 et suivantes Le décalage de rémunération s'explique par la reprise en 2020 d'un 13e mois indûment versé en 2019.
Rémunération variable annuelle	**Sans objet**	**Sans objet**	
Rémunération variable pluriannuelle	**Sans objet**	**Sans objet**	
Rémunération exceptionnelle	**Sans objet**	**Sans objet**	
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	**Sans objet**	**Sans objet**	Aucune attribution n'est intervenue au titre de l'exercice écoulé.
Rémunération en raison du mandat d'administrateur	**41 211 €**	**40 000 €**	En tant qu'administrateur, M. Éric Le Gentil perçoit une rémunération. Le montant de la rémunération liée à son activité d'administrateur est fixé à un montant brut de 15 000 € composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel de 5 000 € et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 10 000 €, attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'administration. En sa qualité de membre du Comité des investissements et du Comité des nominations et des rémunérations, M. Éric Le Gentil a perçu, comme les autres membres de ces Comités, une rémunération complémentaire, dont la partie fixe s'est élevée en 2020 à un montant annuel brut de 8 000 € et la partie variable à un montant annuel brut de 17 000 €. Conformément à la politique de rémunération telle qu'approuvée par l'Assemblée générale du 25 avril 2019, le Président du Conseil d'administration a perdu le bénéfice de la rémunération annuelle supplémentaire de 20 000 € qui était auparavant versé au Président-Directeur général. M. Éric Le Gentil ayant été Président-Directeur général jusqu'au 12 février 2019, cette rémunération annuelle supplémentaire a été proratisée sur 2019, d'où un versement de 41 211 € au titre de 2019, versé en janvier 2020. Le détail des informations relatives à la rémunération en raison du mandat d'administrateur figure au chapitre 4, § 4.2.1.1 et § 4.2.1.2, p. 273 et suivantes.
Avantages de toute nature	**Sans objet**	**Sans objet**	
Indemnité de départ	**Sans objet**	**Sans objet**	Le Président du Conseil d'administration ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.
Retraite supplémentaire	**Sans objet**	**Sans objet**	

ANNEXE 2 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉS OU VERSÉS AU DIRECTEUR GÉNÉRAL, M. VINCENT RAVAT, AU TITRE DE L'EXERCICE 2020

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2020	Montants attribués au titre de l'exercice 2020 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	**360 000 €**	**360 000 €**	L'ensemble des informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, p. 286 et suivantes
Rémunération variable annuelle	**412 650 €**	**252 000 €**	Les modalités de détermination de la rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2020 ont été approuvées lors de l'Assemblée générale du 23 avril 2020 (9e résolution). Le montant de la part variable en pourcentage est décomposé comme suit : • **objectifs quantifiables** (85 % du variable total) : • au titre de la croissance du FFO réalisée à 0 % représentant 0 €, • au titre de la croissance organique incluant l'indexation réalisée à 0 % représentant 0 €, • au titre de la marge d'EBITDA réalisée à 0 % représentant 0 €, • au titre de la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la stratégie climat de Mercialys (Scopes 1 et 2) réalisée à 200 % représentant 25 200 €, • au titre du classement GRESB de Mercialys réalisé à 200 % représentant 50 400 €, • au titre de la cession d'actifs sur l'exercice réalisée à 200 % représentant 50 400 €, • au titre de la gestion de l'échéancier obligataire réalisée à 200 % représentant 50 400 € ; • **objectifs qualitatifs** (15 % du variable total) : • gestion des Ressources Humaines : évolution de la satisfaction et de l'engagement des collaborateurs (mesurée au travers d'une enquête menée auprès des collaborateurs) réalisée à 200 % représentant 75 600 €. La rémunération variable annuelle est appelée à représenter 70 % de la rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et peut atteindre 140 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs. Le détail des informations relatives à la rémunération variable figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 3. p. 290 et suivante
Rémunération variable pluriannuelle	**Sans objet**	**Sans objet**	M. Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire, mais est bénéficiaire de plans d'attribution gratuite d'actions, qui n'ont donné lieu à aucune acquisition définitive en 2020.
Rémunération exceptionnelle	**Sans objet**	**Sans objet**	M. Vincent Ravat n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle versée en 2020 ou due au titre de l'exercice 2020, conformément à la politique de rémunération telle que décrite au chapitre 4, § 4.2.2.4, p. 286 et suivantes.
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	**Sans objet**	**67 355 actions gratuites valorisées à 220 924 €**	Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2019 (35e résolution), le Conseil d'administration du 23 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. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2020 figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 4, p. 291 et suivante.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2020	Montants attribués au titre de l'exercice 2020 ou valorisation comptable	Présentation
Avantages de toute nature	**35 563 €**	**35 563 €**	Le Directeur général est affilié au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il bénéficie également d'une voiture de fonction. Le Directeur général est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle dont le versement serait échelonné pendant sa durée. Le détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 2. p. 289
Indemnité de départ	**Sans objet**	**Sans objet**	Le Directeur général ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.
Retraite supplémentaire	**Sans objet**	**Sans objet**	Le Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est affilié au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

ANNEXE 3 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉS OU VERSÉS À LA DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE, MME ÉLIZABETH BLAISE, AU TITRE DE L'EXERCICE 2020

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2020	Montants attribués au titre de l'exercice 2020 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	**265 000 €**	**265 000 €** (dont 132 500 € au titre du mandat et 132 500 € au titre de son contrat de travail)	Depuis le 13 février 2019, Mme Élizabeth Blaise perçoit une rémunération pour moitié en qualité de Directrice générale déléguée ainsi qu'une rémunération pour moitié en qualité de salariée de la Société. L'ensemble des informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.6. p. 297 et suivantes
Rémunération variable annuelle	**145 728 €**	**106 000 €** (dont 53 000 € au titre du mandat et 53 000 € au titre de son contrat de travail)	Les modalités de détermination de la rémunération variable de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2020 ont été approuvées lors de l'Assemblée générale du 23 avril 2020 (10e résolution). Le montant de la part variable en pourcentage au titre de son mandat est décomposé comme suit : • **objectifs quantifiables** (85 % du variable total) : • au titre de la croissance du FFO réalisée à 0 % représentant 0 €, • au titre de la croissance organique incluant l'indexation réalisée à 0 % représentant 0 €, • au titre de la marge d'EBITDA réalisée à 0 % représentant 0 €, • au titre de la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la stratégie climat de Mercialys (Scopes 1 et 2) réalisée à 200 % représentant 5 300 €, • au titre des classements EPRA et Grands Prix de la Transparence réalisés à 200 % représentant 10 600 €, • au titre des cessions d'actifs sur l'exercice 2020 réalisées à 200 % représentant 10 600 €, • au titre de gestion de l'échéancier obligataire réalisée à 200 % représentant 10 600 € ; • **objectifs qualitatifs** (15 % du variable total) : • réintégration progressive des fonctions support et de l'organisation humaine afférente réalisée à 200 % représentant 15 900 €. La rémunération variable annuelle est appelée à représenter 40 % de la rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et peut atteindre 80 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs. Comme pour la rémunération fixe, la rémunération variable annuelle est versée pour moitié en sa qualité de Directrice générale délégué et pour moitié au titre de son contrat de travail. Le détail des informations relatives à la rémunération variable figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 3. p. 301 et suivante
Rémunération variable pluriannuelle	**671 €**	**Sans objet**	Mme Élizabeth Blaise ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire, mais est bénéficiaire de plans d'attribution gratuite d'actions, qui n'ont donné lieu à aucune acquisition définitive en 2020 au titre de son mandat social. Le montant de 671 € versé en 2020 correspond au bénéfice, en tant que collaboratrice de la Société, du plan de distribution gratuite d'actions démocratique n° 29 (87 actions définitivement acquises à Mme Élizabeth Blaise le 26 avril 2020).
Rémunération exceptionnelle	**Sans objet**	**Sans objet**	Mme Élizabeth Blaise n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle versée en 2020 ou due au titre de l'exercice 2020, conformément à la politique de rémunération telle que décrite au chapitre 4, § 4.2.2.6, p. 297 et suivantes.
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	**Sans objet**	**39 665 actions gratuites valorisées à 130 101 €**	Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2019 (35e résolution), le Conseil d'administration du 23 avril 2020 a décidé d'attribuer 39 665 actions à Mme Élizabeth 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 et/ou de salariée) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2020 figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 4, p. 302 et suivante.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2020	Montants attribués au titre de l'exercice 2020 ou valorisation comptable	Présentation
Avantages de toute nature	**15 725 €**	**15 725 €** (dont 12 581 € au titre du mandat et 3 144 € au titre du contrat de travail)	La Directrice générale déléguée est affiliée au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Le Conseil d'administration, lors de ses séances du 13 février 2019 et du 5 mars 2019, a prévu de souscrire, en faveur de Mme Élizabeth Blaise, une assurance chômage dirigeants contractuelle (Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'Entreprise ou « GSC ») qui couvre le montant de sa rémunération nette telle que perçue au titre (i) de son mandat de Directrice générale déléguée et (ii) de son contrat de travail (l'« Indemnité GSC »). Pour rappel, la souscription de la GSC a été effectuée en février 2020. Par conséquent, le 12 février 2020, le Conseil d'administration de la Société a autorisé la prise en charge de la cotisation et des frais liés à la souscription de la GSC, formule 55, pour une durée initiale de 12 mois à compter du 28 février 2020. La GSC comporte toutefois un délai de carence de 12 mois (report de la période couverte par l'assurance). Afin de couvrir les conséquences pouvant résulter de la carence susmentionnée, le Conseil d'administration a décidé de s'engager auprès de Mme Élizabeth Blaise à lui verser, en cas de perte involontaire d'activité professionnelle entre les mois de février 2020 et le 28 février 2021, un montant égal à l'Indemnité GSC. Par ailleurs, la GSC n'accepte de prendre en charge une indemnisation de 24 mois qu'après deux ans de cotisations [(1)]. Dès lors, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration de la Société a décidé, le 15 février 2021, de prendre en charge la cotisation et les frais liés à la souscription de la GSC, formule 55, pour une durée de 24 mois d'indemnisation, et, en cas de révocation de son mandat entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2021 inclus, de verser à Mme Élizabeth Blaise une indemnité de départ pour un montant équivalent à celui qui lui aurait été versé au titre de la GSC pour la période maximale de 12 mois à l'issue de la période d'indemnisation de 12 mois prise en charge par la GSC et dans les mêmes conditions. Le fait générateur déclenchant la mise en œuvre de cet engagement sera l'arrivée à échéance de la GSC de Mme Élizabeth Blaise. Aucun délai de franchise ne sera appliqué à la cessation du mandat pour le versement de l'indemnisation. Cette indemnité de départ fera l'objet d'un versement mensuel tant que Mme Élizabeth Blaise sera en état de perte involontaire d'activité professionnelle. Toute reprise d'activité entraînera la cessation du versement de cette indemnité. Le versement de l'indemnité cessera en tout état de cause au terme de 12 mois d'indemnisation. Il est précisé que cette indemnité ne sera pas due en cas de démission de Mme Élizabeth Blaise de son mandat, ni en cas de transformation de son mandat en contrat de travail unique. Elle ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature. Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée à la Directrice générale déléguée à raison de la cessation ou du changement de ses fonctions. La Directrice générale déléguée est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, la Directrice générale déléguée serait tenue à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé à la Directrice générale déléguée une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle dont le versement serait échelonné pendant sa durée. Conformément aux termes des articles 24.6 et 25.5.1 du Code AFEP-MEDEF, le montant cumulé de l'indemnité de départ mentionnée ci-dessus et de l'indemnité relative à la clause de non-concurrence potentiellement versée par la Société n'excédera pas 24 mois de rémunération. Le détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 2, p. 299.

(1) La modification contractuelle ne pouvant intervenir qu'à l'issue d'une première période de cotisation de 1 an, et une période de 1 an de carence sur ce nouveau niveau de garantie est alors appliquée par la GSC.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2020	Montants attribués au titre de l'exercice 2020 ou valorisation comptable	Présentation
Indemnité de départ	**Sans objet**	**Sans objet**	La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.
Retraite supplémentaire	**Sans objet**	**Sans objet**	La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est affiliée au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Elle bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

8.2 Rapports des Commissaires aux comptes

8.2.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale du 22 avril 2021

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une période de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris-La Défense et Lyon, le 10 mars 2021

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.	**ERNST & YOUNG et Autres**
Régis Chemouny	Nicolas Perlier

8.2.2 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

Assemblée générale du 22 avril 2021

RÉSOLUTIONS N° 19 À 23 ET 25 À 26

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Suite à une erreur matérielle de la reprise de certaines informations, nous sommes amenés de ce fait à émettre un nouveau rapport qui se substitue à notre premier rapport du 10 mars 2021.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (19e résolution) d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies,
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public, à l'exception de celle s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs, (20e résolution) d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou en toute autre devise ayant cours légal ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies. Le montant nominal des valeurs mobilières susceptibles d'être émise ne pourra dépasser 10 % du capital social à la date de l'Assemblée générale en l'absence d'un délai de priorité conféré aux actionnaires,
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public, à l'exception de celle s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs (21e résolution) d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, par l'attribution, au choix de la Société, soit d'actions nouvelles, soit d'actions existantes de la Société, soit une combinaison des deux, ou encore d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Les valeurs mobilières ainsi émises et donnant droit à l'attribution d'actions nouvelles ou existantes de la Société ou d'actions existantes d'une autre société dans laquelle elle détient, directement ou indirectement, une participation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
- de l'autoriser, par la 22e résolution et dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation visée aux 20e et 21e résolutions, à fixer le prix d'émission, sur la base du prix moyen pondéré de l'action au cours des 3 dernières séances de Bourse éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 % ;
- de lui déléguer par la 23e résolution, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la compétence nécessaire, pour émettre un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui initialement fixé, en cas de demandes excédentaires dans le cadre d'augmentations de capital réalisées au titre des 19e, 20e, 21e et 22e résolutions, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission ;
- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois :
  - la compétence nécessaire à l'effet de procéder à l'émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société (25e résolution) d'actions et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société à l'effet de rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange, mixte ou alternative, initiée par la Société en France ou à l'étranger sur des titres d'une société dont les actions sont admises sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce,

- les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (26e résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra, selon la 27e résolution, excéder 46 millions d'euros au titre des 19e à 23e et 25e à 26e résolutions, étant précisé que le montant global des augmentations du capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription ne pourra dépasser 18,4 millions d'euros au titre des 20e à 23e et 25e à 26e résolutions. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra, selon la 27e résolution, excéder 200 millions d'euros ou sa contrevaleur en devises ou en unités monétaires composites pour les 20e, 21e et 25e résolutions.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du Rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le Rapport du Conseil d'administration au titre de la 22e résolution.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 19e, 25e, 26e résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 20e, 21e et 25e résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre Conseil d'administration en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription, en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, ou en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 16 mars 2021
KPMG S.A.
Régis Chemouny
Associé

Lyon, le 16 mars 2021
ERNST & YOUNG et Autres
Nicolas Perlier
Associé

8.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale mixte du 22 avril 2021

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider une augmentation du capital par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de votre Société, pour un montant maximal fixé à 2 % du capital social, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation du capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une augmentation du capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du Rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation du capital qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le Rapport du Conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation du capital serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

Paris-La-Défense et Lyon, le 10 mars 2021

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.
Régis Chemouny

ERNST & YOUNG et Autres
Nicolas Perlier

8.2.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre

Assemblée générale mixte du 22 avril 2021

VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de votre Société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 1 % du capital de votre Société dont 0,5 % au profit des mandataires sociaux exécutifs.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de vingt-six mois à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le Rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le Rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Paris-La Défense et Lyon, le 10 mars 2021

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.	**ERNST & YOUNG et Autres**
Régis Chemouny	Nicolas Perlier



51
Centres commerciaux
et actifs de centre-ville

822 336 m²
Surface
locative brute

> 900
Nombre
d'enseignes

9

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9.1 Informations sur la Société 436

9.1.1 Historique de la Société 436

9.1.2 Informations générales 438

9.1.3 Acte constitutif et statuts 442

9.1.4 Documents accessibles au public 447

9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration 447

9.2 Autres informations réglementaires 456

9.2.1 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 456

9.2.2 Recherche et développement, brevets et licences 456

9.2.3 Procédures judiciaires ou d'arbitrage 457

9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel 457

9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires 457

9.3.2 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel 459

9.4 Tables de correspondance 460

9.4.1 Document d'enregistrement universel 460

9.4.2 Rapport financier annuel 462

9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration 462

9.4.4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise 463

9.4.5 Déclaration de performance extra-financière (DPEF) 463

9.5 Index thématique et glossaire 464

9.5.1 Index thématique 464

9.5.2 Glossaire 466

9.1 Informations sur la Société

9.1.1 Historique de la Société

La société Mercialys a été constituée en 1999 sous la dénomination Patounor. Elle n'a eu aucune activité jusqu'en 2005.

Dans la continuation de la gestion active de son patrimoine immobilier et dans le but de valoriser ses actifs, le groupe Casino a souhaité réorganiser son patrimoine en transférant une partie de ses actifs immobiliers situés en France à une nouvelle société foncière, créée à cet effet et filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino, pouvant bénéficier du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

C'est pourquoi, en 2005, il a été décidé de transférer à la société Mercialys, sans effet rétroactif, dans le cadre d'apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions (hors apports de titres), un ensemble de murs de grandes surfaces spécialisées et de galeries marchandes situées sur des sites ancrés par des hypermarchés et supermarchés du groupe Casino, ainsi que des cafétérias et quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes loués à des tiers.

Ont été également transmis, dans le cadre de ces apports, les contrats accessoires à ces actifs et notamment les baux y afférents. Ont été en revanche exclus du périmètre de ces apports les murs dans lesquels sont situés les hypermarchés, supermarchés (à l'exception de quatre supermarchés) et la plupart des supérettes des enseignes du groupe Casino, les parkings et la quasi-totalité des stations-service attenante aux hypermarchés et supermarchés dont le groupe Casino conserve par ailleurs la propriété. En effet, le groupe Casino entendait conserver en direct l'ensemble des hypermarchés, supermarchés, parkings et stations-service attenants qu'il détient et qui représentent le cœur de son activité, ainsi que ses actifs non commerciaux (entrepôts et bureaux) et ne transférer à Mercialys que les actifs commerciaux de rendement que constituent les galeries marchandes.

Ces apports concernaient 146 des 147 actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société, un actif de petite taille ayant été acquis préalablement aux opérations d'apports.

Par ailleurs, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a fait apport à la société Mercialys de la propriété d'un centre commercial.

Ces opérations sont devenues définitives le 14 octobre 2005.

Le 12 octobre 2005, la société Mercialys a été introduite en Bourse à Paris dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne.

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) afin de bénéficier, à compter du 1er novembre 2005, d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus de location et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, et d'au moins 70 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

En 2006, la société L'Immobilière Groupe Casino a procédé à la cession de 10 935 000 actions Mercialys par voie de cession de bloc auprès d'investisseurs institutionnels, ramenant ainsi la participation du groupe Casino de 75,29 % à 60,30 %. Dans ce cadre, la SCI Vendôme Commerces a accru sa participation et les groupes Generali et Cardif Assurances Vie sont entrés dans le capital de la Société.

En rémunération de l'apport, par le groupe Vindémia, filiale du groupe Casino, de quatre galeries marchandes situées sur l'île de La Réunion réalisées en décembre 2007, Mercialys a émis 2 231 041 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 61,48 %.

En date du 19 mai 2009, le groupe Casino a apporté à Mercialys un portefeuille de 25 actifs dans le cadre du programme « Alcudia/L'Esprit Voisin ». Ce programme pluriannuel, lancé en juillet 2006, a été mis en œuvre dans le but de rénover, restructurer, massifier et créer de la valeur sur une centaine de sites exploités en commun avec le groupe Casino. Le portefeuille était composé de quatre types d'actifs distincts : trois galeries commerciales ; sept extensions de galeries commerciales en développement avancé (CDEC et PC obtenus), programmes livrés « clefs en main » à Mercialys par Casino ; 10 lots de surfaces d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformés en extensions de galeries commerciales par Mercialys ; cinq murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe en milieu urbain rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en œuvre de projets. En rémunération de ses apports, la Société a émis 14 191 700 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 66,08 % au moment de l'apport.

Dans le cadre de cette opération d'apport, l'Assemblée générale ordinaire de Casino, Guichard-Perrachon du 19 mai 2009 a également décidé le versement d'un dividende complémentaire en nature prenant la forme de l'attribution d'actions Mercialys aux actionnaires de Casino, à raison d'une (1) action Mercialys pour huit (8) actions Casino : ce paiement s'est traduit par le transfert par Casino, Guichard-Perrachon au profit de ses actionnaires de 14 013 439 titres de la société Mercialys, portant ainsi la participation de Casino, Guichard-Perrachon dans le capital de la Société à 50,89 %.

En 2012, Mercialys s'est engagée dans un nouveau plan stratégique à partir de sa vision de « Foncière commerçante », visant à agir sur une différenciation accrue, une stimulation de la demande et un élargissement volontariste de l'offre. La mise en œuvre de cette stratégie industrielle s'est accompagnée d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place d'une dette d'un milliard d'euros, en partie par le biais d'une émission obligataire.

De plus, tout en restant un actionnaire de premier plan, Casino a réduit sa participation courant 2012 pour atteindre 40,17 % du capital. Une nouvelle convention de partenariat a été soumise au Conseil d'administration, le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel Casino développe et mène un *pipeline* de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance étant préservé aux mêmes conditions financières.

Afin de marquer le succès de sa première phase de développement et le lancement de sa nouvelle stratégie, Mercialys a souhaité restituer aux actionnaires leurs apports initiaux, par le biais d'une distribution exceptionnelle de dividende approuvée par l'Assemblée générale du 13 avril 2012.

En 2013, Mercialys a poursuivi la mise en œuvre du programme L'Esprit Voisin. Douze projets L'Esprit Voisin ont été lancés pour des livraisons en 2013 et 2014, représentant 120 nouveaux commerces, une valeur locative de 8,6 millions d'euros en année pleine et une surface GLA de 29 600 m² créée ou restructurée. Par ailleurs, Mercialys a poursuivi son programme de cession initié en 2012 et visant à un recentrage de son portefeuille autour des actifs jugés les plus pertinents avec sa stratégie. Suite aux nombreuses cessions réalisées, le portefeuille de Mercialys au 31 décembre 2013 s'est établi à 91 actifs dont 62 centres commerciaux, 23 % d'entre eux en valeur ayant une taille unitaire supérieure à 20 000 m².

En 2014, Mercialys a dépassé ses objectifs opérationnels et financiers. Grâce à la dynamique de son portefeuille, les centres commerciaux de la Société ont surperformé le marché français. 2014 aura également été une année d'accélération de la croissance avec un montant record d'investissements bruts de 522 millions d'euros, au titre des livraisons, des projets en cours et des acquisitions. Cette bonne performance a une nouvelle fois démontré la solidité du *business model* de Mercialys résistant et créateur de valeur, assis à la fois sur les fondamentaux du secteur immobilier commercial et les atouts propres à la Société.

2015 a été marquée par des évolutions. Mercialys a su démontrer sa capacité à réaliser des transactions globales avec des enseignes internationales, mais aussi à attirer des enseignes nouvelles et innovantes. Ses succès se sont matérialisés à la fois lors des recommercialisations, de la commercialisation des projets de transformation de grandes surfaces alimentaires (GSA) et de cafétérias, et de grands projets tels que le *retail park* et l'extension de la galerie de Toulouse. Une nouvelle phase d'alimentation du *pipeline* de développement est également intervenue en 2015, Mercialys ayant acquis dix GSA à transformer, soit à 100 %, soit à 51 % *via* des filiales détenues avec BNPP REIM France. De plus, Mercialys a continué à développer son modèle de foncière de proximité innovante en mettant en place un segment de commerce de centre-ville. Dans ce cadre, Mercialys a acquis auprès de Monoprix cinq sites à transformer pour 110,6 millions d'euros droits inclus, engendrant un rendement net immédiat de 5,9 %.

En 2016, Mercialys a réalisé d'excellentes performances opérationnelles. Ces performances ont illustré les leviers de transformation d'actifs existants sur ses sites. Outre la réversion, la croissance organique a été engendrée notamment par la recommercialisation des cafétérias libérées par le groupe Casino, une nouvelle hausse à deux chiffres des loyers du Commerce Éphémère, et les extensions de galeries réalisées sur des surfaces d'hypermarchés requalifiées. 2016 aura également été l'année de la livraison de l'extension du centre commercial Espaces Fenouillet à Toulouse, le plus grand projet réalisé pour Mercialys à ce jour, qui a démontré sa capacité à le commercialiser avec succès. Cette réussite s'est traduite par une fréquentation de plus d'un million de visiteurs sur les deux premiers mois d'ouverture.

En 2017, les indicateurs de gestion ont une nouvelle fois été très bien orientés, la croissance du résultat des opérations (FFO) s'étant élevée à + 6,1 % hors effet des cessions conclues sur l'année. Mercialys a par ailleurs livré 12 projets engendrant 5,2 millions d'euros de loyers additionnels en base annuelle pour un rendement net moyen de 7,4 %. Mercialys a également renforcé son portefeuille de projets de développements, celui-ci représentant un montant total d'investissements potentiels de 825 millions d'euros à fin 2017. Ces projets portent sur 32 des 57 centres commerciaux et sites de centre-ville détenus par la Société à fin d'année et représentent 50 millions d'euros de loyers additionnels potentiels pour un taux de rendement moyen fortement relutif de 6,7 %, contribuant à la croissance du FFO et de l'ANR à moyen et long terme.

En 2018, Mercialys a poursuivi sur son excellente tendance, surperformant le marché national des centres commerciaux malgré les mouvements sociaux ayant fortement impacté les centres commerciaux de périphérie au quatrième trimestre. L'année a été marquée par l'inauguration du projet phare d'extension-rénovation du site du Port, sur l'île de La Réunion, générant 4,6 millions d'euros de loyers additionnels en base annuelle pour un rendement sur coût des travaux de 6,2 %. 45 nouvelles boutiques se sont installées sur les 9 200 m² de surface additionnelle. Mercialys a également livré 3 projets de transformation de grandes surfaces alimentaires sur les sites d'Annecy, Besançon et Brest, prouvant sa capacité à générer de la valeur lors d'opérations de requalification de surfaces. Actant que les habitudes de consommation évoluent, Mercialys a par ailleurs travaillé tout au long de 2018 à l'élaboration de 5 piliers de transformation stratégique visant à adapter ses centres aux nouvelles attentes des consommateurs. Cette réflexion autour de la forme et de l'utilisation future des actifs commerciaux vise à faire évoluer proactivement les sites de Mercialys, afin d'en garantir l'attractivité, l'ancrage territorial, et en assurer la valeur à long terme. Enfin, Mercialys a également préparé l'évolution de gouvernance annoncée début février 2019, avec la séparation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général de la Société.

En 2019, Mercialys a enregistré une excellente tendance, nettement supérieure à la moyenne nationale, de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants sur ses actifs. Dans un contexte de polarisation croissante de l'immobilier commercial, Mercialys a capitalisé à la fois sur un patrimoine recentré sur les zones maîtresses de villes moyennes dynamiques et d'une connaissance clients affinée par des outils permettant la mise en œuvre d'offres et d'animations adaptées aux visiteurs, participant à leur fidélisation. Par ailleurs, la sélection d'enseignes pertinentes pour les zones de chalandise, notamment en termes de positionnement prix, est restée au cœur de la politique locative de Mercialys car déterminante pour garantir l'attractivité de ses sites et leur profil de revenus. Parallèlement, le ratio d'endettement est resté maîtrisé, Mercialys ayant poursuivi avec succès sa politique de rotation d'actifs. Enfin, des avancées significatives ont été réalisées sur des projets touchant au cœur de l'utilisation des actifs et ainsi à la pérennisation de leur ancrage local : inauguration du 1er pôle santé (Furiani), livraison des 2 sites tests de *coworking* (Angers et Grenoble), tests menés sur la livraison de plats depuis les restaurants d'un centre commercial (Angers), livraison d'aménagements intérieurs et extérieurs visant à favoriser le confort client et pouvant être répliqués sur de nombreux sites (Toulouse).

9.1.2 Informations générales

9.1.2.1 Dénomination sociale – nom commercial

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

9.1.2.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est identifiée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 424064707.

9.1.2.3 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 19 août 1999 pour une durée qui prendra fin le 31 décembre 2097 sauf dissolution anticipée ou prorogation de cette durée.

9.1.2.4 Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé au 16/18 rue du Quatre-Septembre, Paris 75002 (France) – Tél. : 01 82 82 75 63.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

9.1.2.5 Réglementation spécifique aux activités de la Société

A. Règles applicables à la détention des actifs

1. Acquisition/édification

L'acquisition et/ou l'édification des galeries marchandes et autres actifs immobiliers de Mercialys s'opèrent soit par l'acquisition des terrains sur lesquels sont ensuite édifiés ces actifs, soit par le rachat, auprès de sociétés tierces, d'actifs existants.

2. Bail à construction

Certains sites ont été édifiés en ayant recours à un « bail à construction », quand les propriétaires des terrains ne souhaitaient pas les céder mais uniquement en concéder la jouissance.

Le bail à construction est un bail consenti pour une durée allant de 18 à 99 ans, en vertu duquel le preneur est titulaire d'un droit de propriété temporaire sur le sol et les constructions qu'il s'engage à édifier selon un programme défini et engageant vis-à-vis du bailleur.

Le loyer est fixé librement entre les parties au moment de la conclusion du contrat.

Durant la durée du bail à construction, le preneur acquitte au bailleur le loyer convenu ainsi que toutes les charges, taxes et contributions relatives tant au terrain qu'aux constructions. Il est libre de louer commercialement les constructions et d'en percevoir les loyers comme s'il était plein propriétaire du site.

À l'extinction du bail à construction, sauf clause contraire expressément prévue, le bailleur se voit transférer de plein droit la propriété des constructions édifiées par le preneur sur son terrain (galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées).

Ce retour des constructions au bailleur s'effectue usuellement sans indemnité, sauf convention contraire des parties.

Le bail à construction opérant un transfert temporaire de la propriété du sol et des constructions édifiées, il doit être publié, tout comme ses éventuels avenants (modificatif, cession, apports, résiliation) à la conservation des hypothèques dont dépendent les biens.

3. Bail emphytéotique

Dans d'autres cas, les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées ont été édifiées en vertu de baux emphytéotiques en vertu desquels, en contrepartie d'un loyer modique convenu, le bénéficiaire jouit du droit de pouvoir ou non édifier et louer ces biens pendant une période allant de 18 à 99 ans.

Ces baux emphytéotiques, dont les conditions sont assez similaires à celles des baux à construction, sont également une alternative aux baux à construction dans le cas où les galeries sont déjà construites et où aucune construction ne doit être édifiée.

Comme tout bail d'une durée supérieure à 12 ans, le bail emphytéotique doit être publié à la conservation des hypothèques.

4. Crédit-bail immobilier

Un site peut également être acquis au moyen d'un crédit-bail immobilier. Le crédit-bail immobilier est essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail. Le crédit-bail immobilier conduit donc le propriétaire d'un bien immobilier (le crédit-bailleur) à en concéder l'usage à une entreprise (le crédit-preneur) qui pourra l'acquérir à l'issue d'une période irrévocable de location, moyennant un prix forfaitaire convenu au moment de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier et tenant compte du montant des loyers acquittés pendant la période de location.

À l'expiration de la période de location, le crédit-preneur disposera de trois options : (i) se porter acquéreur de l'immeuble pour la valeur convenue dès l'origine (habituellement un euro ou la valeur du terrain nu), (ii) en restituer l'usage, ou (iii) s'engager pour une nouvelle période de location avec l'accord du crédit-bailleur.

Le contrat de crédit-bail immobilier, tout comme le bail à construction ou le bail emphytéotique, doit être publié à la conservation des hypothèques dès lors qu'il excède douze années.

5. Copropriété et division en volume

Les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées, qu'elles aient été acquises directement ou par le biais d'un bail à construction, un bail emphytéotique et/ou un crédit-bail immobilier, sont régulièrement assujetties à des réglementations spécifiques, pour la bonne gestion de leur organisation juridique, telles que celles relatives à la « copropriété » ou à la « division en volumes », dont l'application résulte habituellement de l'environnement dans lequel ces galeries marchandes ou grandes surfaces spécialisées sont situées ou sont réalisées.

Le régime de la copropriété, régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, s'applique aux centres commerciaux dans lesquels la propriété des hypermarchés ou des supermarchés, des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes est répartie entre différents propriétaires. Dans ce régime, chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes, l'ensemble étant doté de règles de fonctionnement contenues dans un « Règlement de copropriété ». Le propriétaire dispose sur son lot privatif de l'ensemble des prérogatives attachées au droit de propriété de tout bien immobilier. Il peut également jouir librement des parties communes, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Les quotes-parts qu'il détient dans les parties communes, attribuées en fonction de la valeur locative de son lot, de sa superficie et de son emplacement, permettent de déterminer les droits de vote détenus par la Société au sein des Assemblées de copropriétaires et la quote-part qu'il doit supporter dans l'entretien et les charges de celles-ci.

La copropriété est organisée autour d'un Règlement de copropriété qui définit les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes. Le Règlement de copropriété est publié à la conservation des hypothèques. L'ensemble des copropriétaires est représenté par le syndicat des copropriétaires dont l'organe exécutif est le syndic. La mission du syndic est de convoquer les Assemblées de copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts. Chaque année, une Assemblée générale de copropriété est convoquée par le syndic afin notamment d'adopter le budget prévisionnel. Elle peut également être convoquée lorsqu'il faut approuver des travaux ou prendre des décisions particulières de la copropriété. Les décisions courantes sont prises à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés alors que les décisions d'administration sont prises à la majorité absolue de tous les copropriétaires.

D'autres actifs immobiliers sont assujettis à une réglementation dite « division en volumes ». La notion de division en volumes est une création de la pratique et trouve son origine dans la nécessité d'organiser des ensembles complexes où se trouvent généralement superposés des ouvrages publics (voirie, lignes ferroviaires, lignes de métro) et des ouvrages privés de nature différente (bureaux, habitations, centres commerciaux).

La division en volumes repose sur l'abandon de la notion classique de l'unicité de la propriété foncière et s'appuie sur la dissociation entre le sol, l'espace et le tréfonds, aboutissant ainsi à la création de volumes en trois dimensions. Le volume immobilier peut être schématiquement défini comme un droit de propriété, détaché du sol, portant sur une tranche tridimensionnelle et homogène d'espace et de tréfonds, correspondant à un immeuble construit ou à construire, de forme géométrique ou non, mais déterminé selon des cotes altimétriques et par référence à des plans cotés. Cette précision apportée dans la délimitation des lots se retrouve dans l'état descriptif de division qui contient lui-même une définition très précise des volumes et des éléments qui le composent. L'application de cotes altimétriques permet notamment le découpage des éléments traditionnellement communs (tels le gros œuvre, les canalisations ou l'assiette foncière) et l'affectation en propriété d'une portion de ceux-ci à un ou plusieurs volumes précis, avec le cas échéant la constitution de servitudes au bénéfice d'autres volumes.

À défaut de précision apportée dans l'état descriptif de division sur l'attribution de ces éléments, ceux-ci seront alors réputés communs à l'ensemble des volumes. Le système de la division en volumes se distingue de celui de la copropriété du fait de l'absence de parties communes appartenant de façon indivise à plusieurs propriétaires de volumes et dont une quote-part de parties communes serait attachée à chaque volume.

En l'absence de parties communes entre les différents volumes, la desserte de chaque volume est subordonnée à la constitution de servitudes de passages ou d'accès. Certains volumes, en fonction de leur situation, vont bénéficier de ces servitudes et d'autres vont en être grevés.

Dans la division en volumes, les rapports entre propriétaires de volumes immobiliers, les servitudes, les contraintes d'urbanisme et les règles de fonctionnement de la division en volumes sont régis dans un document dénommé « État descriptif de division ». La gestion de l'ensemble immobilier et le respect des règles édictées dans l'état descriptif de division sont assurés par une association syndicale ou une AFUL spécialement constituée entre les propriétaires des volumes, qui en sont les membres.

Contrairement à la copropriété, les règles de délibération au sein de l'AFUL sont librement décidées entre les propriétaires, lors de la rédaction des statuts de l'AFUL.

L'état descriptif de division, tout comme le Règlement de copropriété, est publié à la conservation des hypothèques.

B. Règles applicables à l'urbanisme commercial

Dans la continuité de la réforme du régime des autorisations d'exploitation commerciale initiée par la loi de modernisation de l'économie (dite LME) n° 2008-776 du 4 août 2008 avec un relèvement des seuils de 300 à 1 000 m^2, la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises (dite loi Pinel) a modifié en profondeur l'autorisation d'exploitation commerciale, laquelle se voit désormais intégrée au permis de construire.

En effet, suivant des modalités pratiques précisées par décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial, un porteur de projet commercial, dont la réalisation nécessite un permis de construire, sollicitera en même temps l'autorisation d'exploitation commerciale et le permis de construire auprès d'un « guichet unique » en la personne du maire.

Un avis défavorable de la Commission départementale, ou nationale, d'aménagement commercial (CDAC ou CNAC) empêchera en conséquence la délivrance du permis de construire.

Pour les projets ne nécessitant pas de permis de construire, le pétitionnaire déposera un dossier CDAC auprès de la préfecture, sur le même mode que la législation antérieure.

La création d'un point drive est désormais soumise à autorisation d'exploitation commerciale depuis la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour le logement et un urbanisme rénové.

Suite à cette réforme, le délai de validité des permis de construire est porté de 2 à 3 ans.

En matière de sanctions, la loi Pinel vient étendre le champ d'application de l'article L. 752-23 du Code de commerce aux points permanents de retrait.

En outre, la loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 vient préciser le contenu des dossiers d'autorisation commerciale, ainsi que les sanctions applicables en cas de non-respect des engagements pris dans les dossiers d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC).

Désormais, l'étude d'un dossier d'AEC est étendue à l'analyse de la contribution du projet à la préservation du tissu commercial en centre-ville, à l'évaluation des émissions GES liées au projet, ainsi qu'à la démonstration de l'absence de friche de centre-ville ou de périphérie, pouvant accueillir le projet.

Le défaut de régularisation sous trois mois des surfaces illégalement exploitées est soumis à une astreinte de 150 euros par jour et par mètre carré, une amende de 15 000 euros est prévue en cas de persistance de l'infraction.

Enfin, la loi ELAN laisse la possibilité aux préfets de suspendre l'instruction d'une AEC en périphérie de secteurs identifiés en cœur de ville, au sein desquels une opération de revitalisation du territoire est programmée.

C. Règles relatives à la santé publique

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29-9 du Code de la santé publique. À compter du 1er janvier 2013 et selon les arrêtés du 28 décembre 2012, lorsque des matériaux dégradés et susceptibles de présenter un risque sont repérés, le propriétaire ou l'occupant doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. Une information en préfecture ainsi que des mesures conservatoires dans l'attente de la réalisation des travaux doivent également être prévues.

D. Règles relatives à l'accessibilité aux personnes en situation de handicap

Concernant l'accessibilité de ses centres aux personnes en situation de handicap, la Société est tenue de respecter la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées reposant sur :

- la prise en compte de toutes les formes de handicaps, non seulement moteurs, mais aussi sensoriels (visuels et auditifs), cognitifs et psychiques, et de toutes difficultés liées au déplacement ;
- la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne de déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements et les cheminements extérieurs.

L'article 41 de la loi du 11 février 2005 impose que les établissements existants recevant du public soient tels que toute personne en situation de handicap puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées par les moyens adaptés aux différents handicaps. L'arrêté du 21 mars 2007 fixe les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-8 et R. 111-19-11 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap des établissements existants recevant du public et des installations existantes ouvertes au public. Il précise en outre que ces mesures devront être mises en place avant le 1er janvier 2015. Le décret n° 2009-500 du 30 avril 2009 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public et des bâtiments à usage d'habitation fixe les modalités des délais de réalisation des diagnostics d'accessibilité. Ces diagnostics obligatoires dressent un état des lieux de l'accessibilité du bâtiment, préconisent les travaux à effectuer pour sa mise aux normes et évaluent le montant des travaux à réaliser.

Pour compléter ce dispositif sur l'accessibilité handicap, les textes suivants ont permis de prolonger au-delà de 2015 le délai de mise en œuvre des travaux de mise en accessibilité des établissements recevant du public (ERP) par le biais du dépôt d'Agendas d'Accessibilité Programmée (ci-après dénommé ADAP) : loi 2014-789 du 10 juillet 2014 – loi 2015-988 du 5 août 2015 – ordonnance 2014-1090 du 26 septembre 2014 – décret 2014-1327 du 5 novembre 2014.

Ces ADAP ont été déposés pour l'ensemble du périmètre opérationnel de la Société.

La Société doit aussi se conformer à la réglementation de sécurité des établissements recevant du public (arrêté du 25 juin 1980 modifié par l'arrêté du 24 septembre 2009), impliquant les principes fondamentaux de conception et d'exploitation d'un établissement pour assurer une bonne évacuation des personnes en situation de handicap. Elle a pour objet de tenir compte de l'incapacité d'une partie du public à évacuer ou à être évacuée rapidement, et satisfaire aux dispositions de l'article R. 123-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes en situation de handicap au sein de Mercialys et dans les centres commerciaux détenus par la Société sont détaillées au chapitre 2, § 2.6, p. 101 et suivantes, § 2.7, p. 102 et suivantes et § 2.10, p. 114 et suivantes.

E. Règles relatives à la protection de l'environnement

Dans les cas où les sites détenus par la Société seraient situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques, naturels ou miniers, ou localisés dans une zone sismique de niveau supérieur à 1, ou dans le périmètre d'un Secteur d'Information sur les Sols, la Société est tenue, aux termes de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et du décret n° 2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les locataires et de joindre l'état des risques et pollution au bail commercial.

Certains sites peuvent également être soumis aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (selon la loi du 19 juillet 1976) est une installation ou une activité qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement.

L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée. Selon le régime ICPE auquel est soumise l'installation (Déclaration – Déclaration contrôlée – Enregistrement – Autorisation), l'exploitant est tenu de remettre, tous les cinq ou dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

La Société détient à ce jour dans certains de ses immeubles des équipements et matériels à usage de production de froid et/ou de combustion, indispensables pour le confort de ses clients, parfois soumis à la réglementation ICPE.

Les moyens mis en œuvre pour la prévention des risques environnementaux sont détaillés au chapitre 2, § 2.1, p. 84 et suivantes et § 2.9, p. 108 et suivantes.

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau et notamment l'obligation de s'assurer du traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales. L'ensemble des sites sont raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Elle est en outre tenue de respecter l'obligation de gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (loi sur l'eau de janvier 1992).

La Société est également tenue, conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, d'indiquer dans son Rapport de gestion des informations sur la manière dont elle prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité. Ces dernières doivent faire l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant, conformément au décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

F. Règles relatives à la sécurité

En tant qu'établissements recevant du public, les centres commerciaux et certains immeubles de la Société sont soumis aux normes de sécurité et de prévention contre les incendies et les risques de panique déterminées par les articles R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par l'arrêté du 25 juin 1980 modifié et par les dispositions particulières relatives à chaque type d'activité. Avant toute ouverture des établissements recevant du public, la Commission de sécurité procède à une visite de réception. Après avis de cette commission, le maire peut alors autoriser l'ouverture de l'établissement. Par ailleurs, la Commission de sécurité réalise une visite périodique telle que prévue dans les dispositions générales du Règlement de sécurité en vue de vérifier le respect des normes de sécurité. Si elle estime que les règles de sécurité ne sont pas respectées, elle peut aussi être amenée à déclencher des visites inopinées pouvant si la situation l'impose aller jusqu'à une demande de fermeture administrative. Le maire, détenteur des pouvoirs de police dans sa commune, décidera ou non de l'entériner.

À noter que, depuis l'arrêté du 13 juin 2017, l'effectif théorique de public pris en compte pour les magasins de type M de plus de 300 m^2 (hypermarchés, supermarchés, moyennes surfaces) tient désormais compte d'un ratio de 1 personne pour 3 mètres carrés (au sous-sol, RDC et 1er étage de la surface de vente), alors qu'il était jusqu'alors de 2/3 mètres carrés.

En outre, la périodicité des visites de la Commission de sécurité a été revue pour certains types d'ERP. C'est ainsi que les visites dans le type « M » sont désormais passées à 3 ans pour les établissements de 1re et de 2e catégorie et à 5 ans pour les établissements de 3e et de 4e catégorie.

En outre, les locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que leur importance ou leur situation le justifie. Il s'agit, conformément à l'article L. 127-1 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007, de prendre les mesures permettant la prévention de la délinquance et le respect de la tranquillité dans les locaux recevant du public. Les modalités d'application de cette disposition ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret n° 97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret n° 97-47 du 15 janvier 1997.

Cet article L. 127-1 du Code de la construction et de l'habitation a été modifié par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 – article 16 JORF 7 mars 2007 édictant que les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifient, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

G. Règles relatives aux baux commerciaux

La Société est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, et des articles non codifiés du décret du 30 septembre 1953.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel »), publiée au *Journal Officiel* le 19 juin 2014 et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, publié au *Journal Officiel* le 5 novembre 2014 ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

La durée des baux commerciaux ne peut être inférieure à neuf ans. Le respect de cette durée ne s'impose pas avec la même intensité au bailleur et au preneur. Le preneur dispose en effet d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « fermes » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par la société Mercialys.

Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux de centres commerciaux comprennent souvent un loyer à double composante : outre un loyer minimum garanti déterminé librement entre les Parties en fonction de la valeur locative de marché, un loyer variable additionnel fonction du chiffre d'affaires du locataire réalisé dans les lieux loués peut s'ajouter. Le loyer minimum garanti du bail commercial pourra être indexé conformément aux dispositions de ce dernier selon la variation de l'indice ILC (indice des loyers commerciaux) ou de l'ILAT (indice des loyers des activités tertiaires). À l'issue du bail, la Société peut refuser de renouveler le bail au profit du locataire ou lui délivrer un congé avec offre de renouvellement à de nouvelles conditions financières. De son côté, le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. À défaut, le bail se poursuivra par tacite prolongation aux conditions applicables en fin de bail.

À la suite d'un refus de renouvellement délivré par la Société, celle-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin d'indemniser ce dernier de la perte de sa propriété commerciale, à moins qu'elle ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime.

Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, la Société bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire.

À la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par la Société ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente peut saisir la Commission départementale de conciliation, avant toute saisie du juge des loyers commerciaux du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du local afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. À défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du congé avec offre de renouvellement ou de

la demande de renouvellement devant le juge des loyers commerciaux du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du local. Le loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative des locaux et pourra toutefois être soumis à la règle dite « du plafonnement » instaurée par les dispositions des articles L. 145-34 du Code de commerce : à moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative des locaux loués énumérés à l'article L. 145-33 du Code de commerce, les loyers de renouvellement des baux, dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ILC ou ILAT. Échappent néanmoins à cette règle dite « du plafonnement », les locaux « monovalents » (locaux destinés à l'exercice d'une seule activité de par leur agencement particulier), les baux d'une durée contractuelle initiale de neuf années mais qui, par le fait d'une tacite prolongation, ont eu une durée globale effective de plus de douze années, et de fait, les baux dont la durée contractuelle est supérieure à neuf années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise entre les parties.

Il est toutefois précisé que l'article L. 145-34 du Code de commerce tel que modifié par la loi dite Pinel dispose désormais qu'en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

9.1.3 Acte constitutif et statuts

9.1.3.1 Objet social *(article 3 des statuts)*

La Société a pour objet en France ou à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités industrielles ou commerciales connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée et plus généralement dont l'exercice se rattache à ou comprend l'exploitation de galeries marchandes ou la location d'espaces dans des galeries marchandes ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs, notamment par voie de vente.

9.1.3.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration

A. Conseil d'administration

1. Composition du Conseil d'administration *(extrait de l'article 14 des statuts)*

La Société est administrée par un Conseil d'administration. Sous réserve des dispositions légales applicables en cas de fusion avec une autre société anonyme, il est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

2. Durée des fonctions – Limite d'âge – Remplacement *(extrait des articles 15 et 16 des statuts)*

Les membres du Conseil d'administration sont nommés pour trois années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Ils sont rééligibles au terme de leur mandat.

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

Lorsque cette limite d'âge est dépassée, l'administrateur ou le représentant permanent d'administrateur personne morale le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires. Les administrateurs sont renouvelés par roulement de manière à ce qu'un renouvellement régulier des administrateurs s'effectue par fractions aussi égales que possible. Pour permettre la mise en œuvre du roulement, l'Assemblée générale ordinaire peut, par exception, désigner un administrateur pour une durée d'un ou deux ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus proche Assemblée générale ordinaire.

Si la nomination d'un administrateur faite par le Conseil n'est pas ratifiée par l'Assemblée, les actes accomplis par cet administrateur et les délibérations prises par le Conseil pendant la gestion provisoire, n'en sont pas moins valables.

Si le nombre des administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou en cas de carence un mandataire désigné à la requête de tout intéressé par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée générale ordinaire des actionnaires en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

La nomination d'un nouveau membre du Conseil s'ajoutant aux membres en exercice ne peut être décidée que par l'Assemblée générale.

Chaque membre du Conseil d'administration doit être propriétaire d'au moins 100 actions de la Société détenues au nominatif. Si, le jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.

3. Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'administration

Président – Bureau du Conseil *(extrait des articles 17 et 20 des statuts)*

Le Conseil d'administration nomme parmi ses membres personnes physiques un Président dont les fonctions sont définies par la loi et les statuts. Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président peut être nommé pour toute la durée de son mandat d'administrateur, sous réserve du droit du Conseil d'administration de lui retirer, à tout moment, ses fonctions de Président et de son droit d'y renoncer avant la fin de son mandat. Le Président est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président est fixée à soixante-quinze (75) ans. Par exception, le Président atteint par la limite d'âge en cours de mandat se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

Censeurs *(extrait de l'article 23 des statuts)*

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires. Entre deux Assemblées générales ordinaires, le Conseil d'administration peut procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq.

La durée des fonctions de censeur est de trois ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Les censeurs sont indéfiniment rééligibles, ils peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'Assemblée générale ordinaire.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration ; dans ce cadre, ils font part de leurs avis et observations et participent aux délibérations avec voix consultative.

Ils peuvent recevoir une rémunération dont le montant global est fixé par l'Assemblée générale ordinaire et maintenu jusqu'à nouvelle décision d'une autre Assemblée. Cette rémunération est répartie entre les censeurs par le Conseil d'administration, comme celui-ci le juge convenable.

Délibérations du Conseil *(extrait de l'article 18 des statuts)*

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable, au lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont faites par le Président ou, en son nom, par toute personne qu'il désignera ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers des administrateurs en exercice peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Pour la validité des délibérations du Conseil, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs en exercice est nécessaire et suffisante.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante. Cependant, au cas où le Conseil est composé de moins de cinq membres, les décisions peuvent être prises par deux administrateurs présents, mais d'accord entre eux.

Les administrateurs peuvent participer aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur et le Règlement intérieur du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration a la faculté de prendre des décisions écrites dans les conditions prévues à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

4. Pouvoirs du Conseil d'administration *(extrait de l'article 19 des statuts)*

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Il peut procéder, sur ses seules décisions et à tout moment, au changement de mode d'exercice de la Direction générale ; cette décision n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Conseil peut instituer des comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions. Les comités, dans leur domaine de compétence, émettent des propositions, recommandations et avis selon le cas.

Le Conseil autorise, dans les conditions légales, les conventions autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, les engagements de cautions, d'avals ou de garanties donnés au nom de la Société font l'objet d'une autorisation du Conseil. Cependant, le Conseil peut autoriser le Directeur général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, dans la limite d'un montant annuel global et, éventuellement, par engagement.

Sous réserve de toute interdiction légale, des délégations de pouvoirs, des mandats ou des fonctions limités à une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées peuvent être conférés à toutes personnes, administrateurs ou autres.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Société a mis en place, dans un Règlement intérieur, un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la direction de la Société (cf. chapitre 4, § 4.1.2, p. 259).

B. Mode d'exercice de la Direction générale

1. Direction générale *(extrait de l'article 21 – I des statuts)*

La Direction générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

La durée des fonctions du Directeur général est librement fixée par le Conseil d'administration, sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur général est rééligible.

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Toutefois, à titre de mesure d'ordre interne, le Conseil d'administration peut décider de limiter les pouvoirs du Directeur général (cf. chapitre 4, § 4.1.2, p. 259), pour un descriptif des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction générale de la Société). Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur général est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur général atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le Directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

2. Directeurs généraux délégués *(extrait de l'article 21 – II des statuts)*

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, dans la limite de cinq personnes, chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur général délégué.

Leur mandat ne peut excéder trois ans. Les Directeurs généraux délégués sont rééligibles. Ils disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur général délégué est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur général délégué atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le ou les Directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur général. Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur général, le Directeur général ou chacun des Directeurs généraux délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

C. Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté le 22 août 2005 et modifié pour la dernière fois le 12 février 2020 un Règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement figure au § 9.1.5, p. 447 et suivantes.

Il précise, d'une part, le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration et des comités qu'il a institués en son sein, d'autre part, les modalités de contrôle et d'évaluation de son fonctionnement (cf. chapitre 4, § 4.1, p. 236 et suivantes) pour une description des différents comités institués et des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction générale ainsi que du contrôle et de l'évaluation du Conseil d'administration).

9.1.3.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

A. Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes *(extrait des articles 13, 33 et 34 des statuts)*

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, sauf à tenir compte, s'il y a lieu, du montant nominal des actions, de l'état de leur libération, du capital amorti et non amorti et des droits des actions de catégories différentes s'il venait à en être créé.

1. Bénéfice – Réserve légale

Sur le bénéfice de l'exercice social, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est obligatoirement fait un prélèvement d'au moins cinq pour cent (5 %) pour constituer un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué le cas échéant des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et de toutes sommes à porter en réserve en application de la loi, et augmenté du report bénéficiaire.

2. Dividendes

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'approuvés par l'Assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'Assemblée générale décide, sur proposition du Conseil d'administration, de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve ou d'amortissement du capital dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer sous forme de dividendes. Les sommes mises en réserve peuvent ultérieurement, sur proposition du Conseil d'administration et par décision de l'Assemblée générale, être soit distribuées, soit incorporées au capital. En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur des postes de réserve dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

3. Acomptes sur dividendes

Le Conseil d'administration peut, avant l'approbation des comptes de l'exercice, mettre en distribution, dans les conditions légales, un ou plusieurs acomptes sur les dividendes.

4. Paiement des dividendes et des acomptes

Les modalités de mise en paiement des dividendes et des acomptes sont fixées par l'Assemblée générale ou, à défaut, par le Conseil d'administration dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice.

L'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions. La demande de paiement du dividende en actions devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée générale.

B. Droits de vote attachés aux actions

1. Droits de vote *(extrait des articles 28, 29 et 30 des statuts)*

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. À égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix.

Les votes sont exprimés par mains levées, par voie électronique ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires dans les conditions de la réglementation en vigueur. L'Assemblée générale peut aussi décider le vote à bulletin secret sur proposition du bureau.

Les décisions de l'Assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu, a voté blanc ou nul ou dont le formulaire n'indique aucun sens de vote.

L'Assemblée extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu, a voté blanc ou nul ou dont le formulaire n'indique aucun sens de vote.

2. Droits de vote double

L'Assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2015 a rétabli statutairement le principe « une action, une voix ». En application de l'article L. 225-123,3 du Code de commerce, il n'est pas conféré de droits de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire.

3. Limitation des droits de vote

Néant.

9.1.3.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions *(extrait des articles 7 et 8 des statuts)*

A. Augmentation de capital

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider ou autoriser une augmentation de capital immédiate ou à terme, sauf en cas d'augmentation du capital résultant de la demande faite par tout actionnaire de recevoir en actions le paiement de tout ou partie du dividende ou d'un acompte sur dividende mis en distribution lorsque cette faculté a été accordée aux actionnaires par l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice.

L'Assemblée générale extraordinaire peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration conformément à la loi ou lui attribuer les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire contre numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé, dans les conditions légales, aux propriétaires des actions existantes. Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et l'Assemblée générale qui décide l'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales.

B. Réduction et amortissement du capital

L'Assemblée générale extraordinaire peut aussi, dans les conditions fixées par la loi, décider ou autoriser le Conseil d'administration à réaliser la réduction du capital social, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par achat et annulation d'un nombre déterminé d'actions ou au moyen d'un échange des anciennes actions contre de nouvelles actions, d'un nombre équivalent ou moindre, ayant ou non le même nominal et, s'il y a lieu, avec cession ou achat d'actions anciennes pour permettre l'échange et avec ou sans soulte à payer ou à recevoir.

9.1.3.5 Assemblées générales

A. Forme des Assemblées générales *(extrait des articles 29 et 30 des statuts)*

1. Assemblée générale ordinaire

L'Assemblée générale ordinaire statue sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Elle nomme les administrateurs, ratifie ou rejette les nominations faites à titre provisoire par le Conseil, révoque les administrateurs pour des causes dont elle est seule juge, décide d'allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité une somme fixe annuelle et en détermine le montant. Elle désigne les Commissaires aux comptes. L'Assemblée générale ordinaire ratifie le transfert du siège social dans le même département ou un département limitrophe, lorsqu'il a été décidé par le Conseil d'administration.

L'Assemblée générale ordinaire réunie annuellement approuve, redresse ou rejette les comptes annuels et les comptes consolidés, détermine l'affectation du bénéfice en se conformant aux statuts de la Société et peut décider, dans les conditions légales, d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou de l'acompte sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Et généralement, l'Assemblée générale ordinaire statue sur toutes questions qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée extraordinaire.

2. Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes les modifications autorisées par les lois sur les sociétés.

B. Convocation et pouvoirs de représentation *(extraits des articles 25, 27 et 28 des statuts)*

Les Assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'administration, ou, en cas de carence, par les Commissaires aux comptes ou encore par un mandataire désigné par le Président du tribunal de commerce statuant en référé, à la demande soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant 5 % au moins du capital social, soit d'une association d'actionnaires dans les conditions prévues par l'article L. 225-120 du Code de commerce.

L'ordre du jour des Assemblées générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'inscription de points à l'ordre du jour ou de projets de résolution.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu en France, suivant la décision prise à ce sujet par l'auteur de la convocation.

Les actionnaires pourront, si le Conseil le décide, participer aux Assemblées et voter à distance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission, y

compris Internet, permettant leur identification dans les conditions de la réglementation en vigueur et celles qui seront décidées par le Conseil.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, et ce, quel que soit le nombre de ses actions.

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte si l'actionnaire réside à l'étranger, dans le délai prévu à l'article R. 225-85 du Code de commerce. Cette inscription en compte des titres s'effectue soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société ou par le mandataire désigné par elle, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission dans le délai prévu à l'article R. 225-85 du Code de commerce.

L'actionnaire, à défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, peut choisir entre l'une des trois formules suivantes dans les conditions prévues par la loi et les règlements :

- se faire représenter conformément à la loi ;
- voter par correspondance dans les conditions légales et statutaires ;
- adresser une procuration à la Société donnée sans indication de mandataire ;
- le Président de l'Assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions ; pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

C. Tenue des Assemblées générales *(extrait des articles 28, 29 et 30 des statuts)*

L'Assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration, le Vice-Président ou un administrateur désigné à cet effet par le Conseil ou, à défaut, par une personne choisie par l'Assemblée en son sein.

L'Assemblée ordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent le cinquième au moins des actions ayant le droit de vote. Si ce quorum n'est pas atteint, il est procédé à une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quelle que soit la fraction du capital représentée, mais qui ne peut statuer que sur l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée extraordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote ; à défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle de sa réunion.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés soit par le Président du Conseil d'administration, soit par le Directeur général s'il est administrateur, soit par le secrétaire de l'Assemblée générale.

9.1.3.6 Forme des actions et identification des porteurs de titres *(extrait des articles 10 et 11 des statuts)*

Les actions sont nominatives jusqu'à leur entière libération. Quand elles sont libérées, elles peuvent, sous réserve de toute disposition légale contraire, être nominatives ou au porteur, au choix des actionnaires.

La propriété des actions, qu'elles soient nominatives ou au porteur, résulte de leur inscription en compte dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives aux actions sont applicables aux obligations ainsi qu'à toutes valeurs mobilières que la Société viendra à émettre.

La Société ou son mandataire peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers, soit directement à un ou plusieurs intermédiaires mentionnés à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la nationalité, l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la date de constitution, et l'adresse postale et, le cas échéant, l'adresse électronique des détenteurs de titres au porteur, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres et toute autre information prévue par les dispositions légales et réglementaires applicables. Lorsqu'un teneur de compte identifie dans la liste qu'il est chargé d'établir, à la suite d'une demande visée au premier alinéa ci-dessus, un intermédiaire mentionné au septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce inscrit pour le compte d'un ou plusieurs tiers propriétaires, il lui transmet cette demande, sauf opposition expresse de la Société ou de son mandataire lors de la demande. L'intermédiaire inscrit interrogé est tenu de transmettre les informations au teneur de compte, à charge pour ce dernier de les communiquer, selon le cas, à la Société ou son mandataire ou au dépositaire central. À défaut de révélation de l'identité du ou des propriétaires des titres, le vote ou le pouvoir émis par l'intermédiaire inscrit en compte ne sera pas pris en considération.

La Société a enfin la faculté de demander à toute personne morale détenant plus de 2,5 % du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote exercés aux Assemblées générales de celle-ci.

Le défaut de communication par les détenteurs de titres ou les intermédiaires des renseignements sollicités peut entraîner, dans les conditions légales, la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions ou aux titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces personnes ont été inscrites en compte.

Outre le respect de l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital et des droits de vote qui y sont attachés, toute personne physique ou morale – y compris tout intermédiaire inscrit comme détenteur de titres des personnes non domiciliées sur le territoire français – qui, seule ou de concert avec d'autres personnes physiques

ou morales, vient à détenir ou cesse de détenir, de quelque manière que ce soit, une fraction égale à 1 % du capital ou des droits de vote ou un multiple de cette fraction, est tenue d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai de 5 jours de Bourse à compter du franchissement de l'un de ces seuils, du nombre d'actions ou de droits de vote qu'elle détient directement mais aussi, du nombre d'actions ou de droits de votes assimilés aux actions ou aux droits de vote possédés par cette personne en vertu de l'article L. 233-9 du Code de commerce.

Les statuts ont été mis à jour à l'issue de l'Assemblée générale extraordinaire du 23 avril 2020.

9.1.4 Documents accessibles au public

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a décidé de regrouper, de préciser et de compléter s'il y a lieu, les dispositions légales, réglementaires et statutaires qui lui sont applicables.

À cet effet, le Conseil d'administration a établi un règlement intérieur permettant d'intégrer également les principes du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (« Code AFEP-MEDEF »), ainsi que le guide d'application du Haut-Comité de gouvernement d'entreprise auxquels il adhère et d'en organiser la mise en œuvre.

Le présent Règlement intérieur décrit ainsi, d'une part le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration et des comités qu'il a institués en son sein, et d'autre part les règles de déontologie des membres du Conseil d'administration.

Il est précisé, pour les besoins du présent règlement intérieur, que le terme « Groupe » désigne la Société et toute société ou entité contrôlée, directement ou indirectement, par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

I. Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

Article 1 Nomination des administrateurs

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale des actionnaires, pour une durée de trois années. Ils sont rééligibles à terme de mandat. Le Conseil d'administration est renouvelé en partie chaque année.

Les propositions de nominations sont préalablement examinées par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance visé aux articles 9 et 11 ci-après.

Les administrateurs devront être choisis en raison de leur compétence, de leur diversité d'expériences, de leur volonté d'être associés à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie du Groupe et ainsi de la contribution qu'ils peuvent apporter aux travaux du Conseil d'administration.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée générale. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

Le Conseil d'administration veille à appliquer les principes directeurs du Code AFEP-MEDEF, concernant sa composition et en particulier au regard de la représentation des femmes et des membres indépendants.

Article 2 Réunions et délibérations du Conseil d'administration

1. Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable.

   Les convocations sont faites par le Président ou en son nom par toute personne qu'il désigne ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des administrateurs peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

   Les réunions se tiennent en tout lieu fixé dans la convocation.

   La séance est présidée par le Président du Conseil d'administration. En cas d'absence du Président et, le cas échéant, de l'administrateur temporairement délégué dans ses fonctions et du ou des Vice-Présidents s'il(s) existe(nt), le Conseil désigne, pour chaque séance, celui de ses membres présents qui préside celle-ci.

2. Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur pour le représenter dans une délibération du Conseil d'administration. Le mandat peut être donné par tout moyen attestant sans ambiguïté de la volonté du mandant. Chaque membre ne peut représenter qu'un seul autre membre. Il est précisé qu'un administrateur participant par visioconférence ou télécommunication au Conseil, dans les conditions ci-après fixées, peut représenter un autre administrateur sous réserve de l'autorisation préalable du Président du Conseil d'administration.

   Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables au représentant permanent d'une personne morale.

   Les délibérations du Conseil d'administration ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le Président du Conseil d'administration peut autoriser ponctuellement la participation aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication d'un administrateur qui en fait une demande motivée et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunication doivent au moins transmettre la voix du participant et satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant l'identification des administrateurs concernés et leur participation effective à la réunion du Conseil d'administration dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue et simultanée. Ils doivent également garantir la confidentialité des délibérations.

Ainsi, la visioconférence permet de visualiser par l'intermédiaire à la fois d'une caméra et d'une transmission simultanée de la voix, les personnes qui assistent par ce moyen à la réunion du Conseil d'administration. Le dispositif employé doit également permettre tant à la ou aux personnes qui participent par ce moyen qu'aux personnes physiquement présentes à la réunion leur reconnaissance effective et mutuelle.

La télécommunication est l'utilisation d'un système de conférence téléphonique permettant aux personnes physiquement présentes à la réunion et au(x) interlocuteur(s) qui assiste(nt) aux réunions du Conseil d'administration par téléphone de reconnaître, sans aucun doute possible, la voix de chacun des intervenants.

En cas de doute, ou de mauvaise réception, le Président de séance est autorisé à décider la poursuite de la réunion du Conseil d'administration sans tenir compte, dans le calcul du quorum et de la majorité, du ou des interlocuteurs dont la présence ou la voix ne peuvent plus être identifiées avec suffisamment de sécurité, à la condition que le quorum demeure suffisant avec les administrateurs restants. En outre, le Président peut également décider d'interrompre la participation à la réunion du Conseil de l'administrateur concerné en cas de dysfonctionnement technique, au cours de la réunion des moyens de visioconférence ou de télécommunication ne permettant plus de s'assurer de la totale confidentialité des délibérations.

Lorsqu'il recourt à la visioconférence ou à la télécommunication, le Président du Conseil d'administration doit s'assurer préalablement que tous les membres invités à assister à la réunion du Conseil par l'un de ces moyens, disposent des moyens matériels leur permettant d'assister à la visioconférence ou de participer par télécommunication dans les conditions requises.

En outre, le procès-verbal des délibérations fait part du nom de la ou des personnes ayant assisté à la réunion du Conseil d'administration par visioconférence ou télécommunication et des éventuelles interruptions de séance ou des incidents intervenus.

Les administrateurs participant aux réunions du Conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité sauf en ce qui concerne l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et du Rapport de gestion.

Par ailleurs, le Président peut autoriser un administrateur à participer aux réunions par tout autre moyen de télécommunication sans que cette participation ne soit prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Le Conseil d'administration peut également autoriser, sans voix délibérative, des personnes non membres du Conseil d'administration à participer à ses réunions y compris par visioconférence ou télécommunication.

3. Il est tenu un registre des présences signé par les membres du Conseil d'administration participant à la séance.

   La participation des personnes assistant au Conseil par visioconférence ou télécommunication est certifiée sur le registre de présence par la signature du Président de séance.

4. Conformément à l'article 18 des statuts de la Société, dans les cas limitativement prévus par la loi, les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par voie de consultation écrite.

   À cette date, ces cas sont les suivants :

   - la nomination provisoire de membres du Conseil en cas de vacance d'un siège ;
   - l'autorisation des cautions, avals et garanties données par la Société ;
   - la mise en conformité des statuts avec les dispositions législatives et réglementaires prise sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire ;
   - la convocation de l'Assemblée générale ;
   - le transfert de siège social dans le même département ;
   - et plus généralement toute décision relevant des attributions propres du Conseil d'administration expressément visée par la loi ou la réglementation en vigueur.

   À la demande du Président, la consultation est adressée par le secrétaire du Conseil à chaque administrateur, avec indication du délai approprié pour y répondre. Ce délai de réponse est apprécié au cas par cas par le Président en fonction de la décision à prendre, selon l'urgence ou le temps de réflexion nécessaire à l'expression du vote.

   Le document communiqué à cet effet mentionne les modalités de la consultation (dont la date limite de réponse), son objet, une présentation et motivation de la décision proposée, ainsi que le projet de délibération. Il intègre un bloc dans lequel l'administrateur indique son nom, le sens de son vote, peut le cas échéant ajouter un commentaire et appose sa signature.

   L'administrateur adresse sa réponse en retournant au secrétaire du Conseil ce document complété ou en répondant au courriel qui lui a été adressé par le secrétaire du Conseil en y indiquant le sens de son vote.

   Les décisions sont prises à la majorité simple des administrateurs constituant le quorum, sauf dans les cas où les statuts ou le présent Règlement intérieur prévoient des règles différentes pour la décision faisant l'objet de la consultation.

   Les administrateurs n'ayant pas répondu à l'issue du délai prévu sont réputés ne pas rentrer dans le quorum pour la prise des décisions contenues dans la consultation, sauf extension possible dudit délai.

   Le secrétaire du Conseil d'administration consolide les votes des administrateurs sur la délibération proposée et informe le Conseil du résultat du vote. Cette information mentionne, le cas échéant, les commentaires exprimés par les administrateurs.

   Les décisions sont formalisées dans un procès-verbal, signé et retranscrit dans le registre de décisions du Conseil d'administration.

   L'usage de la messagerie électronique est adapté à la consultation écrite, permettant, autant que faire ce peu, le partage des éventuels commentaires exprimés avant le terme du délai pour y répondre.

En cas de besoin, les stipulations du présent Règlement intérieur seront interprétées pour permettre leur adaptation à une telle consultation écrite.

Article 3 Procès-verbaux

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par un procès-verbal signé par le Président de séance et au moins un administrateur. Le procès-verbal est approuvé lors de la réunion suivante ; à cet effet, il est adressé préalablement en projet à chaque administrateur.

Le procès-verbal fait mention des moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés et du nom de chaque administrateur qui a participé au Conseil d'administration par ces moyens. À ce titre, il fait état de tout incident technique intervenu lors de la séance.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, le Directeur général, un Directeur général délégué, l'administrateur temporairement délégué dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

Article 4 Rémunération de l'activité des membres du Conseil d'administration

1. Le Conseil d'administration peut recevoir, une rémunération globale annuelle déterminée par l'Assemblée générale.
2. Le montant de la rémunération globale ainsi alloué par l'Assemblée générale en application de l'article 22-I des statuts est réparti par le Conseil d'administration, sur proposition ou avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance selon les modalités suivantes :
   - une partie fixe forfaitaire attribuée à chacun des administrateurs ;
   - une partie variable déterminée en fonction des présences effectives aux séances du Conseil.

Tout membre du Conseil d'administration peut également percevoir une rémunération d'un montant forfaitaire en considération de son expérience spécifique ou de missions particulières qui lui sont confiées.

Il peut également allouer des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats spéciaux confiés à ses membres.

Les membres du Conseil peuvent se faire rembourser les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs mandats sur présentation des justificatifs.

II. Compétences et pouvoirs du Conseil d'administration

Article 5 Missions et pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est une instance collégiale qui représente collectivement l'ensemble des actionnaires et qui agit en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société.

Le Conseil d'administration exerce les missions prévues à l'article L. 225-35 du Code de commerce.

Le Conseil d'administration s'attache à promouvoir la création de valeur par l'entreprise à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités. Il propose, le cas échéant, toute évolution statutaire qu'il estime opportune.

Le Conseil d'administration s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence.

Le Conseil d'administration fixe également le mode d'exercice de la Direction générale de la Société, assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur général.

Le Conseil d'administration exerce les pouvoirs prévus par la loi et les statuts. À cette fin, il dispose notamment d'un droit d'information et de communication et il a la faculté de se faire assister de comités spécialisés.

Il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la Société ainsi que sur ses perspectives à long terme.

A. Pouvoirs propres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration procède à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels, ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la Société et de ses filiales ; il arrête les documents prévisionnels de gestion. Il délibère annuellement sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale. Il établit annuellement et arrête les termes du rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Il convoque les Assemblées générales, et peut, sur délégation, procéder à l'émission de valeurs mobilières.

B. Autorisations préalables du Conseil d'administration

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi concernant notamment les cautions, avals ou garanties au nom de la Société et les conventions réglementées visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé, à titre de mesure d'ordre interne, de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion réalisées par la Société lorsqu'elles dépassent un certain montant ainsi qu'il est précisé à l'article 8 ci-après.

Article 6 Informations et communications au Conseil d'administration

À toute époque de l'année, le Conseil d'administration opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Le Président ou le Directeur général est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les membres du Conseil d'administration sont informés, s'il y a lieu, préalablement à la réunion du Conseil, dans la mesure où le respect de la confidentialité ne s'y oppose pas, des éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration est informé et examine de manière régulière l'évolution de l'activité et des résultats du Groupe, des risques majeurs tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence, la situation financière, la trésorerie ainsi que tous évènements et opérations significatifs relatifs à la Société. Le Directeur général communique au Conseil d'administration au moins une fois par semestre les informations suivantes :

- un état de l'activité de la Société et de ses principales filiales comprenant notamment les chiffres d'affaires et l'évolution des résultats ;
- un suivi des investissements et désinvestissements ;
- le tableau d'endettement et l'état des lignes de crédit dont disposent la Société et ses principales filiales ;

- un état des conventions, visées par l'article L. 225-39 du Code de commerce, conclues au cours du semestre précédent ;
- le tableau des effectifs de la Société et de ses principales filiales.

Le Conseil d'administration examine, une fois par semestre, l'état des engagements hors bilan souscrits par le Groupe.

Les membres du Conseil d'administration reçoivent également les informations relatives à l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la Société.

Les administrateurs peuvent demander à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe y compris hors la présence des dirigeants mandataires sociaux sous réserve que ceux-ci en aient été informés au préalable.

Entre les séances du Conseil d'administration, les administrateurs reçoivent toutes les informations importantes concernant la Société et notamment tout document diffusé par la Société aux actionnaires.

Article 7 Le Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Les relations des actionnaires avec le Conseil d'administration notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, sont confiées au Président du Conseil d'administration ainsi que des missions spécifiques, ponctuelles ou durables que le Conseil souhaiterait confier au Président. Celui-ci rend compte au Conseil d'administration de ses missions.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Président atteint par la limite d'âge, fixée à soixante-quinze (75) ans, se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à la nomination du nouveau Président.

Article 8 La Direction générale

En vertu de l'article L. 225-56 du Code de commerce, le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Cependant, le Conseil d'administration a décidé de soumettre à son autorisation préalable, à titre de mesure d'ordre interne, toute opération lorsqu'elle dépasse un montant supérieur à dix millions (10 000 000) d'euros et notamment :

- toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières ;
- toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles ;
- tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs ;
- toute acquisition ou cession de biens ou droits immobiliers ;
- toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement ;
- tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie ;
- toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Toutefois, le seuil de dix millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au Groupe qui nécessiteront l'accord conjoint du Directeur général et du Directeur général délégué selon l'étendue des pouvoirs de ce dernier telle que décidée par le Conseil d'administration lors de la nomination du Directeur général délégué.

Le Directeur général peut déléguer ponctuellement tout ou partie de ses pouvoirs au Directeur général délégué ou à un membre du Comité managérial.

En outre, la Direction générale, prise en la personne du Directeur général ou du Directeur général délégué, peut être autorisée pour une durée renouvelable d'une année, à effectuer dans la limite des montants globaux fixés chaque année par le Conseil d'administration, les opérations suivantes nécessitant l'accord conjoint du Directeur général et du Directeur général délégué, si un Directeur général délégué est en place. Étant précisé qu'en cas d'indisponibilité temporaire ou prolongée du Directeur général délégué, le Directeur général pourra réaliser seul ces opérations :

- Cautions, avals et garanties :

  La Direction générale est autorisée, avec faculté de subdélégation :

i) pour une durée d'un an à compter de la décision du Conseil, à consentir au nom de la Société des cautions, avals et garanties dans la limite d'un plafond de 10 millions d'euros et à poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés,

ii) pour une durée d'un an à compter de la décision du Conseil, à consentir au nom de la Société des cautions, avals et garanties pour garantir les engagements pris par les sociétés contrôlées au sens du II de l'article L. 233-16 du Code de commerce sans limite de montant, et

iii) pour une durée d'un an à compter de la décision du Conseil, à consentir au nom de la Société, des cautions, avals ou garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières sans limite de montant ;

- Emprunts, lignes de crédits confirmées, tous contrats de financement et avances de trésorerie :

  La Direction générale est autorisée à négocier et à mettre en place, en ce compris leur reconduction, prorogation ou renouvellement, des emprunts, des lignes de crédit confirmées, des avances de trésorerie ainsi que tous contrats de financement, syndiqués ou non, dans la limite d'un montant annuel de 100 millions d'euros ;

- Titres négociables à court terme :

  La Direction générale est autorisée, pour une durée d'un an à négocier et mettre en place un programme de titres négociables à court terme d'un montant maximum de 500 millions d'euros et à négocier et émettre des titres négociables à court terme pour un encours maximum de 500 millions d'euros ;

- Émission d'obligations :

  La Direction générale est autorisée à émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel de 300 millions d'euros et, à ce titre, à en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché y afférentes.

Le Directeur général et le Directeur général délégué peuvent déléguer ponctuellement tout ou partie des pouvoirs ainsi conférés, sauf en matière d'émission d'obligations. La Direction générale informera régulièrement le Conseil d'administration de la mise en œuvre des autorisations conférées.

L'ensemble de ces autorisations s'appliquent aux opérations concernant tant la Société que les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

La durée des fonctions du Directeur général est librement fixée par le Conseil d'administration sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur général est rééligible. Le Directeur général atteint par la limite d'âge, fixée à soixante-quinze (75) ans, se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

En cas d'empêchement temporaire du Directeur général, le Conseil d'administration procède, à titre provisoire, à la nomination d'un Directeur général dont les fonctions prendront fin à la date où le Directeur général est de nouveau à même d'exercer ses fonctions.

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur général délégué.

Le nombre maximum des Directeurs généraux délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs généraux délégués. Ces derniers disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

À titre de mesure d'ordre interne, le Directeur général délégué pourra réaliser seul toute opération ou engagement d'un montant inférieur ou égal à un million (1 000 000) d'euros et notamment :

- toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières ;
- toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles ;
- tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs ;
- toute acquisition ou cessions de biens ou droits immobiliers ;
- toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement ;
- toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Les opérations ou engagements d'un montant compris entre un million (1 000 000) et dix millions (10 000 000) d'euros ne pourront être réalisés par le Directeur général délégué qu'avec l'accord du Directeur général.

Toute opération ou engagement supérieur à dix millions (10 000 000) d'euros sera soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration conformément aux stipulations de l'article 8 ci-dessus.

Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur général, le Directeur général ou chacun des Directeurs généraux délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

III. Comités

Article 9 Comités spécialisés – Dispositions communes

En application de l'article 19-III des statuts, le Conseil d'administration peut instituer un ou plusieurs comités spécialisés dont il fixe la composition et les attributions et qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Ces attributions ne peuvent avoir pour objet de déléguer à un Comité les pouvoirs qui sont attribués par la loi ou les statuts au Conseil d'administration. Chaque Comité rend compte de ses missions au Conseil d'administration.

Les comités sont composés de trois membres au moins, administrateurs personnes physiques ou représentants permanents d'administrateurs personne morale ou censeurs, nommés par le Conseil d'administration. Les membres sont désignés à titre personnel et ne peuvent pas se faire représenter.

La durée du mandat des membres du Comité est fixée par le Conseil d'administration. Le mandat de membre du Comité peut faire l'objet de renouvellements.

Le Conseil d'administration désigne au sein de chaque Comité un Président pour une durée maximum correspondant à celle du mandat de membre du Comité qui lui a été confié.

Chaque Comité définit la fréquence de ses réunions.

Chaque Comité peut décider d'inviter, en tant que de besoin, toute personne de son choix à ses réunions.

Le procès-verbal de chaque réunion d'un comité est établi, sauf disposition particulière, sous l'autorité du Président de ce comité et transmis aux membres du comité. Il est également mis à la disposition de l'ensemble des membres du Conseil d'administration dès son approbation par le comité. Le Président du comité rend compte au Conseil d'administration des travaux du comité.

L'activité réalisée par chacun des comités fait l'objet d'un exposé dans le Rapport annuel de la Société et plus particulièrement dans le Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Dans son domaine de compétence, chaque comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil d'administration.

Les membres des comités perçoivent une rémunération supplémentaire attribuée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Le Conseil d'administration a institué, lors de sa réunion du 22 août 2005, un comité d'audit, dénommé depuis le 24 octobre 2017, Comité d'audit, des risques et du développement durable, un comité des nominations et des rémunérations, dénommé Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance depuis le 20 janvier 2021, et un comité des investissements, dénommé Comité de la stratégie et de la transformation depuis le 20 janvier 2021.

Chacun des comités établira une charte, approuvée préalablement par le Conseil d'administration, décrivant son organisation, son fonctionnement, ses compétences et ses attributions.

Article 10 Comité d'audit, des risques et du développement durable

10.1 Composition – OSrganisation

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est composé de trois membres au moins désignés par le Conseil d'administration parmi ses membres expérimentés en matière financière et de gestion, et au moins de deux tiers d'administrateurs indépendants. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable ne comprendra aucun dirigeant mandataire social exécutif.

Le Comité se réunit au moins trois fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable peut entendre toute personne de son choix appartenant aux directions fonctionnelles du Groupe, notamment, y compris hors la présence de la direction générale. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable peut faire appel dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable rend compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entend y donner.

10.2 Missions et attributions du Comité d'audit, des risques et du développement durable

Conformément aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de Commerce, le Comité d'audit, des risques et du développement durable assure, sous la responsabilité du Conseil d'administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

10.2.1 Examen des comptes et des états financiers

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a pour mission notamment d'apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels.

Dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration de l'information comptable, financière et extra-financière, le Comité d'audit, des risques et du développement durable prend connaissance des états financiers annuels et semestriels de la Société et du Groupe et des rapports y afférents avant qu'ils ne soient arrêtés par le Conseil. Il s'assure de leur cohérence avec les informations dont il a par ailleurs connaissance en considérant le caractère approprié des principes et choix comptables utilisés et leur conformité avec les normes comptables en vigueur.

Dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration de l'information financière et extra-financière, il formule le cas échéant, des recommandations pour en garantir l'intégrité.

Il examine les modalités d'arrêté des comptes ainsi que la nature, l'étendue et le résultat des travaux mis en œuvre par les Commissaires aux comptes à cette occasion au sein de la Société et de ses filiales.

À ce titre, le Comité d'audit, des risques et du développement durable entend les Commissaires aux comptes, y compris hors la présence des représentants de la Société et reçoit communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions.

10.2.2 Commissaires aux comptes

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable organise la procédure de sélection des Commissaires aux comptes et est informé de celle mise en œuvre au sein des filiales du Groupe. À ce titre, il examine et formule une recommandation sur les candidatures à présenter à la désignation ou au renouvellement par l'Assemblée générale, laquelle est portée à la connaissance du Conseil d'administration et élaborée conformément à la réglementation applicable.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable s'assure du respect par les Commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers, des conditions d'indépendance définies par la législation applicable. Il examine notamment, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec le Groupe et formule un avis sur les honoraires sollicités.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable approuve la fourniture des services autres que la certification des comptes qui peuvent être fournis par les Commissaires aux comptes ou les membres de leur réseau conformément à la législation applicable. Il définit la procédure d'approbation dans les conditions le cas échéant précisées par les autorités compétentes.

Il suit la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable rend compte au Conseil d'administration des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus.

10.2.3 Suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance. Il examine l'exposition de la Société aux risques, financiers et extra-financiers.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable examine périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société et dans le Groupe auprès du Directeur général, auprès des services d'audit interne, ainsi qu'auprès des Commissaires aux comptes. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est ainsi l'organe de liaison entre le Conseil d'administration, les Commissaires aux comptes du Groupe et les services d'audit interne.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a également pour mission de se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société ou de ses filiales en termes d'engagements et/ou de risques. Il est chargé de vérifier que la Société et ses filiales sont dotées de moyens (audit, comptable et juridique), adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires du Groupe.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a également, dans le cadre de la Charte relative aux conventions entre parties liées, la possibilité d'être saisi d'opérations significatives conclues entre d'une part la Société ou ses filiales à 100 %, et d'autre part des Parties Liées, dès lors que ces conventions ou opérations atteignent le seuil de significativité défini par la Charte. La mission du Comité d'audit, des risques et du développement durable, consiste sur la base des dossiers remis par la Direction générale pour chaque convention et/ou opération concernée,

à évaluer l'équilibre de la transaction et l'adéquation de la procédure suivie pour en arrêter les termes. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable rend un avis qui est transmis à la Direction générale et mis à la disposition du Conseil d'administration.

10.2.4 En matière de développement durable

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable examine les orientations liées à la politique de responsabilité sociale d'entreprise du Groupe, détermine les objectifs et les enjeux en matière de responsabilité sociale d'entreprise et s'assure de la réalisation des objectifs préalablement définis. Il veille également à la mise en œuvre progressive et croissante de cette politique et apprécie la contribution du Groupe au développement durable.

Article 11 Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

11.1 Composition – Organisation

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance est composé de trois membres au moins et majoritairement d'administrateurs indépendants. Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance ne doit comprendre aucun dirigeant mandataire social exécutif. Son Président est choisi parmi les administrateurs indépendants.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance dispose, en relation avec le Directeur général, de la collaboration de la Direction des ressources humaines ainsi que de la Direction administrative et financière du Groupe, en particulier lors de l'information du Comité sur la politique de rémunération des principaux dirigeants.

Il pourra faire appel dans l'accomplissement de sa mission à tout conseil et expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance rendra compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entendra y donner.

11.2 Missions et attributions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

11.2.1 Missions en matière de rémunérations

Le Comité a pour mission :

- de préparer la fixation de l'enveloppe globale de la rémunération des membres du Conseil et les modalités de répartition des rémunérations allouées aux administrateurs et aux censeurs, le cas échéant ;
- de préparer la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration, en cas de dissociation des fonctions de Président et de Directeur général ;
- de préparer la fixation de la rémunération du Directeur général et, le cas échéant, du ou des Directeurs généraux délégués, et, de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantifiables de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- d'apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur général et, s'il y a lieu, le ou les Directeurs généraux délégués bénéficient ;
- de procéder à l'examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

11.2.2 Missions en matière de nominations et de gouvernance

Le Comité a pour mission notamment :

- d'examiner périodiquement la structure, la taille et la composition du Conseil d'administration ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions d'administrateurs, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions de Directeur général et, s'il y a lieu, de Directeur général délégué ;
- d'établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux ;
- d'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants du Groupe ;
- d'examiner annuellement le projet de rapport sur le gouvernement d'entreprise ;
- d'apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société. Le Comité peut se saisir de toute situation de conflit d'intérêts potentiel ou avéré d'un administrateur et décider des suites à y donner ;
- de préparer et d'actualiser le Règlement intérieur du Conseil d'administration, les chartes des comités spécialisés institués au sein du Conseil ainsi que la Charte relative aux conventions entre parties liées ;
- d'examiner l'évolution des règles de gouvernement d'entreprise (notamment dans le cadre du Code AFEP-MEDEF) et d'identifier les pratiques émergentes ou les développements significatifs de la réglementation et/ou des pratiques en matière de gouvernement d'entreprise en France ;
- de mettre en œuvre l'évaluation régulière du Conseil d'administration et de veiller au respect de l'application des règles de gouvernance au sein du Conseil au regard du Code AFEP-MEDEF et du guide d'application du Haut Comité de gouvernement d'entreprise.

Article 12 Comité de la stratégie et de la transformation

12.1 Composition – Organisation

Le Comité est composé de six membres dont quatre membres indépendants, et le Président du Conseil d'administration.

Le Comité se réunit au moins trois fois par an et au moins une fois par semestre sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent. Ses avis sont pris à la majorité simple des membres du Comité.

Le Directeur général est invité à assister à toutes les réunions du Comité de la stratégie et de la transformation.

Le Comité de la stratégie et de la transformation dispose, en relation avec le Directeur général, de la collaboration des directions fonctionnelles et opérationnelles de la Société et de ses filiales concernées.

Il peut également faire appel, dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité rend compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entend y donner. Le Conseil d'administration peut également saisir le Comité sur des questions spécifiques relatives à ses missions et à ses attributions.

12.2 Missions et attributions du Comité de la stratégie et de la transformation

Le Comité de la stratégie et de la transformation a pour mission :

- de préparer et d'éclairer les travaux des décisions du Conseil d'administration sur les orientations stratégiques de la Société et plus généralement du Groupe notamment : axes de développement, opportunités de croissance externe ou de désinvestissements, accords de partenariats significatifs et opérations sur le capital de la Société ;
- d'assister le Conseil d'administration dans ses prises de décisions relatives aux autorisations préalables accordées à la Direction générale ;
- de suivre les évolutions de l'environnement concurrentiel du Groupe ;
- plus généralement, d'assister le Conseil d'administration qui pourra le saisir de toute question relative à la stratégie et l'évolution de la Société et du Groupe.

Le Comité de la stratégie et de la transformation a pour attribution :

- d'examiner la stratégie d'investissement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et de désinvestissements réalisés ;
- d'examiner et de formuler un avis sur le budget annuel d'investissements.

Le Comité de la stratégie et de la transformation est en charge de la mise en œuvre et du suivi de tout plan de développement du Groupe qui serait établi par le Conseil d'administration. Il devra à cet égard rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'état d'avancement dudit plan.

Le Comité de la stratégie et de la transformation a également, dans le cadre de la Charte relative aux conventions entre parties liées, la possibilité d'être saisi d'opérations significatives conclues entre d'une part la Société ou ses filiales à 100 %, et d'autre part des parties liées, dès lors que ces conventions ou opérations atteignent le seuil de significativité défini par ladite Charte. La mission du Comité de la stratégie et de la transformation, consiste sur la base des dossiers remis par la Direction générale pour chaque convention et/ou opération concernée, à évaluer l'équilibre de la transaction et l'adéquation de la procédure suivie pour en arrêter les termes. Le Comité de la stratégie et de la transformation rend un avis qui est transmis à la Direction générale et mis à la disposition du Conseil d'administration.

IV. Les censeurs

Article 13 Les censeurs

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires. Le Conseil d'administration peut procéder à la nomination d'un censeur sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale.

Le nombre de censeurs ne peut excéder deux. La durée de leur fonction est de trois années. Ils sont indéfiniment rééligibles.

Tout censeur est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel il atteint l'âge de quatre-vingt (80) ans.

Les censeurs assistent aux réunions du Conseil d'administration ; dans ce cadre ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

Ils peuvent recevoir une rémunération dont le montant global est fixé par l'Assemblée générale ordinaire et maintenu jusqu'à nouvelle décision d'une autre assemblée. Cette rémunération est répartie entre les censeurs par le Conseil d'administration, comme celui-ci juge convenable sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

V. Déontologie des membres du Conseil d'administration

Article 14 Principes

Chacun des administrateurs doit pouvoir exercer son mandat dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique et d'intégrité.

Conformément aux principes de la gouvernance d'entreprise, chaque administrateur exerce ses fonctions de bonne foi, de la façon qu'il considère la meilleure pour promouvoir la Société et avec le soin attendu d'une personne normalement prudente dans l'exercice d'une telle mission.

Chaque administrateur s'engage, en toutes circonstances, à maintenir sa liberté d'analyse, de jugement, de décision, d'action et à rejeter toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur lui.

Article 15 Information des administrateurs

Avant d'accepter sa mission chaque administrateur doit prendre connaissance des textes légaux et réglementaires liés à sa fonction, des codes et bonnes pratiques de gouvernance applicables, ainsi que des prescriptions particulières à la Société résultant de ses statuts et du présent Règlement intérieur.

Les administrateurs ont le devoir de demander l'information nécessaire dont ils estiment avoir besoin pour accomplir leur mission. À cet effet, ils doivent réclamer dans les délais appropriés au Président du Conseil les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités du Groupe, ses métiers et secteurs d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale et environnementale, ainsi que sur des aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances.

Article 16 Défense de l'intérêt social – Absence de conflit d'intérêts

Bien qu'étant lui-même actionnaire, chaque administrateur est le représentant de tous les actionnaires et doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société.

Chaque administrateur est tenu à une obligation de loyauté à l'égard de la Société. Il ne prend aucune initiative qui pourrait nuire aux intérêts de la Société ou des sociétés du Groupe.

Chaque administrateur s'engage à vérifier que les décisions de la Société ne favorisent pas une catégorie d'actionnaires au détriment d'une autre.

Chacun des administrateurs doit informer le Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel ou à venir, dans laquelle il se trouve ou est susceptible de se retrouver. Il est tenu, conformément aux dispositions de l'article 20 du Code AFEP-MEDEF révisé en janvier 2020, de s'abstenir d'assister aux débats et de s'abstenir de participer au vote de la délibération sur les sujets concernés.

Chaque administrateur doit consulter le Président du Conseil avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et/ou le Conseil d'administration de ces questions.

Article 17 Contrôle et évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

Les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société.

Les administrateurs doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle ; ils doivent s'assurer du bon fonctionnement des comités spécialisés créés par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration organise une fois par an un débat sur son fonctionnement. Le Conseil d'administration procède également à une évaluation régulière de son propre fonctionnement, qui est confiée à l'initiative du Président du Conseil d'administration au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Les administrateurs indépendants se réunissent, au moins une fois par an, hors la présence des administrateurs exécutifs.

Article 18 Présence des administrateurs – Cumul des mandats

Chaque administrateur est tenu de se conformer aux dispositions légales en vigueur régissant le cumul des mandats, ainsi qu'aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

Chaque administrateur informe la Société des mandats exercés dans d'autres sociétés françaises ou étrangères. Il porte à la connaissance de la Société tout nouveau mandat ou responsabilité professionnelle dans les meilleurs délais. Lorsqu'il exerce des fonctions exécutives dans la Société, il doit en outre recueillir l'avis du Conseil d'administration avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée extérieure au Groupe.

Chacun des administrateurs doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires. Il veillera à être assidu et à assister à toutes les réunions du Conseil d'administration, aux assemblées générales d'actionnaires et aux réunions des comités dont il est membre.

Article 19 Confidentialité

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à une véritable obligation de confidentialité qui dépasse la simple obligation de discrétion prévue par la loi.

Les informations à caractère non public communiquées à un membre du Conseil d'administration dans le cadre de ses fonctions lui sont données intuitu personae. Il doit en protéger personnellement la confidentialité et ne doit les divulguer en aucun cas. Cette obligation s'impose également aux représentants d'une personne morale administrateur, ainsi qu'aux censeurs.

Article 20 Détention d'actions – Transactions sur les titres de la Société

Chaque administrateur, personne physique ou morale ou représentant permanent, s'engage à détenir au minimum le nombre d'actions prévu dans les statuts de la Société. Chaque administrateur dispose d'un délai de six (6) mois à compter de son entrée en fonction pour porter sa détention d'actions à ce niveau minimum. Il est souhaitable que cette détention corresponde à l'équivalent d'une (1) année de rémunération au titre de son activité d'administrateur (calcul effectué en prenant pour hypothèse sa participation, pour un exercice donné, à l'ensemble des réunions du Conseil et des comités auxquels il appartient, hors rémunération éventuelle liée à la présidence d'un comité, et en retenant comme valeur le cours moyen pondéré de l'action Mercialys du précédent exercice clos). Les actions de la Société que les administrateurs (personnes physiques ou morales) possèdent doivent être inscrites au nominatif pur ou administré dans les conditions fixées par la loi et les règlements. Chaque administrateur s'engage à ne pas procéder directement ou indirectement à des ventes à découvert de ces titres.

Pour les administrateurs personnes physiques, les actions détenues par leurs enfants mineurs non émancipés ou leur conjoint non séparé de corps doivent également être inscrites en compte nominatif. Par ailleurs, chaque administrateur informe la Société du nombre de titres de la Société qu'il détient au 31 décembre de chaque année, lors de toute opération financière ou à tout moment sur demande de la Société.

Chaque membre du Conseil d'administration s'engage à se conformer aux dispositions du Code de déontologie boursière relatif à la prévention de l'utilisation d'informations privilégiées et aux opérations sur titres dont le texte lui a été communiqué, et à toute disposition législative ou réglementaire applicable.

En particulier, en application de l'article 19 du Règlement (UE) n° 589/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché et de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, chaque administrateur est tenu d'informer l'Autorité des marchés financiers et la Société des opérations effectuées sur les instruments financiers de la Société, dans les conditions précisées par le Code de déontologie boursière. Sont également concernées les personnes étroitement liées aux membres du Conseil d'administration. Les administrateurs doivent notifier aux personnes qui leur sont étroitement liées leurs obligations déclaratives et notifier à la Société la liste de ces personnes et la mettre à jour.

L'attention des administrateurs est attirée sur le fait qu'ils sont susceptibles d'être détenteurs d'informations privilégiées et qu'ils doivent s'assurer, avant toute opération sur les instruments financiers de sociétés, de ne pas être en situation d'initié.

Ainsi, tel que précisé dans le Code de déontologie boursière en cas de détention d'une information privilégiée, les administrateurs doivent notamment s'abstenir de réaliser, directement ou indirectement, ou par personne interposée, toute opération sur les instruments financiers auxquels se rapporte l'information privilégiée, ou les instruments auxquels ces instruments financiers sont liés, ou de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'aura pas été rendue publique.

Par ailleurs, chaque administrateur doit également s'abstenir de réaliser, pour son compte propre ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, toute transaction se rapportant aux instruments financiers de la Société pendant le délai de 30 jours précédant la publication des comptes semestriels et annuels et pendant le délai de 15 jours précédant la publication du chiffre d'affaires trimestriel de la Société, ainsi que le jour desdites publications des comptes annuels, semestriels et du chiffre d'affaires trimestriel.

VI. Adoption du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur a été approuvé par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005. Sa dernière mise à jour a été approuvée par délibération du 15 février 2021.

9.2 Autres informations réglementaires

9.2.1 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

La structure du capital de la Société et les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce sont indiquées au chapitre 7, § 7.2, p. 374 et suivantes.

Il n'existe pas de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ni de conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions, ni d'accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

La Société n'a pas émis de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont décrites au § 9.1.3.2, p. 442 et suivantes.

Les pouvoirs du Conseil d'administration sont décrits au chapitre 4, § 4.1.3, p. 261 et suivantes et au chapitre 9, § 9.1.5, II, p. 449. En matière d'émission d'actions et de rachat d'actions, les délégations conférées au Conseil d'administration sont indiquées au chapitre 7, § 7.2.2, p. 375. Les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société sont mentionnés au chapitre 6, § 6.2, p. 344 et suivantes.

Par ailleurs, il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

Les contrats de financement bancaires incluent des clauses dans lesquelles il est mentionné que la dette peut, sur demande d'un établissement prêteur, devenir immédiatement remboursable dans le cas d'un changement de contrôle. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif dans chacun des cas suivants, en fonction des contrats de financement :

- au cas où la part du capital et des droits de vote détenus par Casino, Guichard-Perrachon et/ou ses filiales ainsi que toute entité contrôlant directement ou indirectement Casino dans la Société deviendrait inférieure à 10 % ; ou
- au cas où un tiers, pouvant inclure Casino, Guichard-Perrachon, agissant seul ou de concert, contrôlerait la Société au sens de l'article L. 233-3 I et/ou II du Code de commerce ; ou
- au cas où un tiers, pouvant inclure Casino, Guichard-Perrachon et/ou ses filiales ainsi que toute entité contrôlant directement ou indirectement Casino, agissant seule ou de concert, détiendrait plus de 50 % du capital et/ou des droits de vote de la Société.

Par ailleurs, le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 550 millions d'euros, mis en place le 2 décembre 2014, ainsi que l'abondement de 200 millions d'euros mis en place le 27 novembre 2015, arrivant à échéance le 31 mars 2023, le contrat d'émission obligataire, mis en place dans le cadre d'un placement privé le 3 novembre 2017, pour un montant de 150 millions d'euros, arrivant à échéance le 3 novembre 2027, le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 300 millions d'euros, mis en place le 27 février 2018, arrivant à échéance le 27 février 2026, et le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 300 millions d'euros, mis en place le 7 juillet 2020, prévoient une option de remboursement anticipé au gré des investisseurs en cas de dégradation de la notation de la dette senior long terme de Mercialys, uniquement si cette dégradation est due à un changement de contrôle de la Société. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif si un tiers (toute personne autre que Casino, Guichard-Perrachon, les sociétés qui la contrôlent ou ses filiales), agissant seul ou de concert avec d'autres tiers, vien(nen)t à détenir directement ou indirectement plus de 50 % des droits de vote de la Société. Une dégradation de la notation sera considérée comme effective dans le cas (i) d'un retrait de la note par une agence de notation ou (ii) d'une dégradation de la note en *non investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle de BBB) ou (iii) si la note est déjà *non investment grade*, d'une dégradation d'au moins un cran.

9.2.2 Recherche et développement, brevets et licences

Mercialys exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux. À ce titre, Mercialys ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard de quelconques marques, brevets ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

9.2.3 Procédures judiciaires ou d'arbitrage

Dans le cadre de ses activités normales, Mercialys est impliquée dans diverses procédures judiciaires ou administratives et est soumise à des contrôles administratifs. La Société constitue une provision chaque fois qu'un risque déterminé présente une probabilité sérieuse de réalisation avant la clôture et qu'une estimation de l'impact financier lié à ce risque est possible.

Dans le cadre des apports effectués à Mercialys en octobre 2005, celle-ci s'est substituée aux sociétés apporteuses dans les contentieux se rapportant aux actifs transférés. Conformément aux dispositions des traités d'apport conclus avec la Société, tout préjudice, perte, charge ou indemnité que la Société serait amenée à supporter au titre de ces contentieux sera indemnisé par la société apporteuse concernée.

Le principal litige concerne une problématique de voirie sur un site à La Réunion. Néanmoins, le risque paraît peu significatif ; le montant sur lequel porte la contestation représente moins de 1,7 % du résultat récurrent au titre de 2019.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur sa situation financière ou sa rentabilité.

9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel

9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires

9.3.1.1 Commissaires aux comptes titulaires

Ernst & Young et Autres

12, place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Associé signataire : Nicolas Perlier (depuis l'exercice 2016)

Date du premier mandat : 19 août 1999 (acte constitutif)

Renouvellement : Assemblée générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du dernier mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

KPMG SA

Tour Eqho

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

Associé signataire : Régis Chemouny (depuis avril 2020)

Date du premier mandat : 6 mai 2010

Renouvellement : Assemblée générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

9.3.1.2 Commissaires aux comptes suppléants

Auditex

Suppléant d'Ernst & Young et Autres

12, place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Date du premier mandat : 6 mai 2010

Renouvellement : Assemblée générale du 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Salustro Reydel

Suppléant de KPMG SA

Tour Eqho

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

Date du premier mandat : 20 avril 2016

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

9.3.1.3 Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe

Exercices couverts [1] : 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019

	Ernst & Young				KPMG SA			
	Montants (HT)		%		Montants (HT)		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Diligences récurrentes								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés [2]								
• Mercialys SA (société mère)	161 500	159 000	59 %	54 %	161 500	159 000	79 %	75 %
• Filiales intégrées globalement	59 700	58 800	22 %	20 %	26 300	25 900	13 %	12 %
• Revue DPEF	33 500	33 500	12 %	11 %	-	-	-	-
Diligences non récurrentes								
• Mercialys – Acompte sur dividendes	5 000	5 000	2 %	2 %	5 000	5 000	2 %	2 %
• Filiales – Acompte sur dividendes	1 500	37 500	1 %	13 %	-	20 000	-	9 %
• Mercialys – Opérations diverses [3]	12 500	3 000	5 %	1 %	12 500	3 000	6 %	1 %
TOTAL	**273 700**	**296 800**	**100 %**	**100 %**	**205 300**	**212 900**	**100 %**	**100 %**

(1) Concernant la période considérée, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(2) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau des Commissaires aux comptes, auxquels ceux-ci ont recours dans le cadre de la certification des comptes.

(3) Correspond au titre de 2020 aux honoraires relatifs à l'émission d'une lettre de confort dans le cadre de l'émission obligataire de 300 millions d'euros et au titre de 2019 aux honoraires relatifs à la mise en application d'IFRS 16.

9.3.2 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel

Responsable du Document d'enregistrement universel

Vincent Ravat,

Directeur général

« J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le Rapport de gestion (cf. Table de correspondance figurant en page 462) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées ».

En application de l'article 19 de la Directive 2003/71/CE, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

Le Rapport de gestion, les comptes consolidés, les comptes annuels de la Société ainsi que les Rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document d'enregistrement universel de l'exercice 2019 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 mars 2020, sous le numéro de dépôt D. 20-0160, respectivement aux pages 389, 118 à 171, 176 à 199, 172 à 175 et 200 à 203 ;

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

Le Rapport de gestion, les comptes consolidés, les comptes annuels de la Société ainsi que les Rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document de référence de l'exercice 2018 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 mars 2019, sous le numéro de dépôt D.19-0165, respectivement aux pages 379, 102 à 156, 161 à 183, 157 à 160 et 184 à 187.

Les informations incluses dans ces deux Document de référence/Document d'enregistrement universel autres que celles visées ci-dessus, sont le cas échéant, remplacées ou mises à jour par les informations incluses dans le présent Document d'enregistrement universel. Ces deux Document de référence/Document d'enregistrement universel sont accessibles au siège social de la Société et sur le site Internet www.mercialys.fr.

Paris, le 17 mars 2021

Vincent Ravat

Directeur général



9.4 Tables de correspondance

9.4.1 Document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les annexes 1 et 2 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil et abrogeant le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, et renvoie aux pages du présent Document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques :

	Pages
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	
1.1 Identité des personnes responsables	459
1.2 Déclaration des personnes responsables	459
1.3 Déclaration d'experts	73 à 74, 132 à 134
1.4 Déclaration relative au dépôt du document	1
2. Contrôleurs légaux des comptes	**458**
3. Facteurs de risques	**317 à 341**
4. Informations concernant l'émetteur	
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	438
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	438
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	438
4.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation applicable, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro de téléphone du siège social et site web	438
5. Aperçus des activités	
5.1 Principales activités	38 à 46
5.2 Principaux marchés	71 à 80
5.3 Évènements importants dans le développement des activités	50 à 51
5.4 Stratégie et objectifs	64
5.5 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	n/a
5.6 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	51 à 55
5.7 Investissements	62
6. Structure organisationnelle	
6.1 Description sommaire du Groupe	344
6.2 Liste des filiales importantes	349 à 355
7. Examen de la situation financière et du résultat	
7.1 Situation financière	47 à 71, 138 à 196, 201 à 226
7.2 Résultat d'exploitation	55 et 56, 138, 201
8. Trésorerie et capitaux	
8.1 Informations sur les capitaux	48, 140, 202
8.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	49, 141 à 142, 203
8.3 Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	59 à 61, 174 à 178, 217 à 218
8.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influer sensiblement sur les activités de l'émetteur	n/a
8.5 Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7	n/a
9. Environnement réglementaire	**456 à 457**
10. Information sur les tendances	**64**
11. Prévisions ou estimations du bénéfice	**64**
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale	
12.1 Conseil d'administration et Direction générale	236 à 261
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction générale	272

		Pages
13. Rémunérations et avantages		
13.1	Montant de la rémunération versée et des avantages en nature	273 à 315
13.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur aux fins du versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages	n/a
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1	Date d'expiration des mandats	237
14.2	Contrats de services liant les membres du Conseil d'administration à la Société ou à l'une de ses filiales	272
14.3	Informations sur les comités du Conseil d'administration	265 à 269
14.4	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	236 et 310
14.5	Incidences significatives potentielles sur le gouvernement d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition du Conseil et des comités	258 et 265
15. Salariés		
15.1	Nombre de salariés	114
15.2	Participations et stock-options	114 à 115
16. Principaux actionnaires		
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	376 à 377
16.2	Existence de droits de vote différents	n/a
16.3	Contrôle direct et indirect – Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire	376 à 377, 378 à 381
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	n/a
17. Opérations avec des parties liées		**194 à 195, 222 à 223, 270**
18. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats		
18.1	Informations financières historiques	47 à 70, 138 à 196, 201 à 226
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	n/a
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	197 à 200, 227 à 231
18.4	Informations financières *proforma*	n/a
18.5	Politique de distribution des dividendes	368 à 369
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	457
18.7	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	n/a
19. Informations complémentaires		
19.1	Capital social	374
19.2	Acte constitutif et statuts	442 à 447
20. Contrats importants		**344 à 349**
21. Documents disponibles		**371 à 372**

9.4.2 Rapport financier annuel

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent le Rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

	Pages
Comptes sociaux	201 à 226
Comptes consolidés	138 à 196
Rapport de gestion	462
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du Rapport financier annuel	459
Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	197 à 200, 227 à 231
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	463
Observations des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce	227

9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent le Rapport de gestion du Conseil d'administration prévu par les articles L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce :

	Pages
Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé	47 à 71
Résultats de l'activité de la Société, de ses filiales et des sociétés qu'elles contrôlent	138 à 196, 201 à 226, 351 à 355
Indicateurs clés de performance	51
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	47 à 70
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	n/a
Délais de paiement des fournisseurs et des clients	233
Progrès réalisés ou difficultés rencontrées	38 à 44
Description des principaux risques et incertitudes, notamment :	
• les risques financiers liés aux effets du changement climatique	88 à 89
• les risques de marché (taux, change, actions)	336 à 338
Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	318 à 323
Indications sur l'utilisation des instruments financiers : objectifs, politique de la Société en matière de gestion des risques financiers	324 à 340
Informations sur les risques pays	n/a
Événements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice et la date du Rapport de gestion	64, 196, 224
Évolution prévisible et perspectives d'avenir	64
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	380 à 381
Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable	84 à 134
Informations sur la politique du risque d'accident technologique	n/a
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (et consolidés)	144 et 145, 205 et 206
Principaux actionnaires et répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2020	376 à 378
État de la participation des salariés au capital social	381
Achat et ventes d'actions propres	366 à 368
Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat	138, 201, 389
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	389
Activités de la Société en matière de recherche et développement	456
Observations formulées par le Comité d'entreprise sur la situation économique et sociale	n/a
Rapport sur la responsabilité sociétale des entreprises (RSE)	83 à 131
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	458
Annexes	
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	232

9.4.4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent le Rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'administration prévu par les articles L. 225-37 et L. 225-37-4 du Code de commerce :

	Pages
Mode de Direction générale de la Société	259 à 261
Mandats et fonctions des mandataires sociaux	242 à 256
Composition, ainsi que les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	237 et 238, 261 à 264
Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration	238 et 239
Limitations des pouvoirs du Directeur général	259
Rémunération des mandataires sociaux	273 à 309
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	380 et 381
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	272
Suivi des délégations en matière d'augmentation de capital	375
Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	445 et 446
Référence à un Code de gouvernement d'entreprise	236 et 310
Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	456
Observations des Commissaires aux comptes sur le Rapport sur le gouvernement d'entreprise	227 à 231

9.4.5 Déclaration de performance extra-financière (DPEF)

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent la Déclaration de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce :

	Pages
Modèle d'affaires	8 et 9
Description des principaux risques liés à l'activité de la Société	88 et 89
Description des politiques pour prévenir, identifier et gérer les risques extra-financiers et de leurs résultats	86 à 89
Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et et environnementales de son activité, et les effets de cette activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption (description des politiques appliquées et procédures de diligence raisonnable mises en œuvre pour prévenir, identifier et atténuer les principaux risques liés à l'activité de la Société)	86 à 89 et 120
Résultats des politiques appliquées par la Société, incluant des indicateurs clés de performance	88 et 89
Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement)	114 à 119
Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique)	90 à 101
Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques)	102 à 113
Informations relatives à la lutte contre la corruption	108, 110, 112 et 113, 120 et 121
Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme	108, 110, 112, 120
Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés	118, 119
Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans la DPEF	132 à 134

9.5 Index thématique et glossaire

9.5.1 Index thématique

Thèmes	Pages
Achats responsables	18, 19, 25, 88, 89, 108 à 111, 120, 121, 125
Acquisitions	62, 71, 141, 151, 163, 193, 203, 213, 222
Actif net réévalué	32, 38, 51, 65 à 68, 467
Actionnariat	23, 51, 374 à 383
Actions gratuites	115, 125, 186, 216, 285, 291, 302, 381 à 383
Actions propres	184, 215, 366 à 368, 376 à 378
Administrateur	20 à 22, 236 à 277
Agences de notation	35, 46, 61, 338, 364, 468
Agenda financier	373
Assemblée générale	386 à 432, 445 à 446
Assurances	322
Bilan	48, 140, 202
Biodiversité	18, 19, 88, 89, 124, 466
Bourse	364 à 374
Capitaux propres	61, 142, 184 à 186, 215, 216
Cartographie	26, 109, 120, 266, 318, 321, 324, 325
CDP	35, 43, 94, 288, 298
Certifications environnementales	35, 88, 89, 96, 100, 123, 124, 296, 308
Cessions	38, 44, 62, 141, 152, 203, 213
Changement climatique	18, 19, 33, 34, 88, 89, 90 à 96, 122, 290, 301
Charges de personnel	9, 56, 57, 156, 209
CNCC	30, 38, 129, 243, 466
Code AFEP-MEDEF	310 à 315
Collaborateurs	7 à 9, 18 à 19, 25, 88, 89, 114 à 118, 196, 156, 209
Comité d'audit, des risques et du développement durable	22, 27, 85, 237, 238, 258, 265, 266, 270, 273 à 277, 318, 319, 323, 324, 452, 453
Comité de prévention des risques	26 à 27, 84, 318, 319
Comité des investissements / Comité de la stratégie et de la transformation	22, 237, 238, 258, 266, 267, 270, 273 à 277, 453, 454
Comité des nominations et des rémunérations / Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	22, 237, 238, 258, 267 à 269, 273 à 277, 453
Commissaires aux comptes	195, 197 à 200, 227 à 231, 224, 356 à 359, 428 à 433, 457, 458
Comité managérial	28, 85, 88, 89, 117, 126, 259 à 261
Compte de résultats	47, 138, 201
Comptes consolidés	138 à 200
Comptes sociaux	201 à 233
Conflits d'intérêts	269 à 272
Conseil d'administration	20, 21, 85, 88, 89, 117, 126, 236 à 264, 269, 270, 273 à 277, 442, 443, 447 à 456
Contrat de liquidité	366 à 368
Conventions	191 à 194, 219, 220, 344 à 349, 360
Corruption	88, 89, 109, 110, 112, 120, 266
Déchets	18, 19, 88, 89, 33, 97, 98, 123, 124
Délais de paiement	233
Dette financière	59 à 61, 174 à 178, 217, 218
Développement économique local	8, 9, 18, 19, 25, 88, 89, 106, 107, 124
Dialogue social	112, 118
Directeur général	4, 28, 29, 243, 244, 259 à 261, 277 à 283, 286 à 297, 396, 444, 459

Thèmes	Pages
Directrice générale déléguée	4, 28, 29, 245, 259 à 261, 277 à 283, 297 à 309, 396, 444
Diversité	18, 19, 20, 28, 34, 88, 89, 114 à 118, 125, 126
Dividendes	38, 62, 64, 141, 187, 188, 232, 368, 369, 389
Eau	18, 19, 88, 89, 98, 99, 124
EBITDA	31, 56, 57, 177, 218, 290, 294, 301, 305, 423, 425, 466
Énergie	18, 19, 33, 88, 89, 90, 91, 122
Engagements hors-bilan	190, 191, 219 à 221
Enseignes	9, 16, 17, 24, 30, 39 à 41, 88, 89, 105, 124, 145, 196, 207, 224, 330 à 333
Environnement	18, 19, 33, 34, 88, 89, 90 à 100, 122 à 124
EPRA	23, 35, 45, 65 à 71, 122 à 128, 288, 295, 298, 301, 205, 306
Éthique	18, 19, 27, 88, 89, 108 à 113, 120, 125, 264, 269, 320, 335, 336, 454 à 456
Événements post-clôture	64, 196, 224
Expertises	63, 71 à 80, 165 à 168, 327, 328
Faits marquants	50, 51, 145, 146, 207
Formation	18, 19, 33, 34, 88, 89, 114, 115, 125
Fournisseurs	9, 18, 19, 25, 88, 89, 108 à 111, 124, 178, 219, 233
Franchissements de seuils	378, 379
Gestion des risques	26, 27, 86, 88, 182 à 184, 318 à 341
Gouvernance	20 à 22, 236 à 315
GRESB	35, 43, 290
Impôts	9, 58, 159 à 161, 179, 211, 207
ISR	35
Livraisons	42, 45, 48, 62
Loyers	31, 39 à 41, 55, 56, 153 à 155, 208, 209
Mandat	236 à 258
Mandataires sociaux	20, 21 29, 242 à 244
Marque	8, 17, 348, 357, 360
MERY'21	18, 19, 35, 87 à 89
Méthodes comptables	144, 145, 205 à 207
Mobilité	11, 14, 18, 19, 88, 89, 101, 124
Organigramme	146 à 148, 344, 350 à 355
Pacte d'actionnaires	379
Parties liées	190 à 195, 222, 223, 270, 344 à 349
Parties prenantes	24, 25
Patrimoine immobilier	6, 15, 71 à 80, 165 à 167, 294, 305
Perspectives	38, 64
Plus-values	59, 62, 159, 211
Portefeuille de projets	15, 44, 45, 468
Président	3, 20, 21, 237, 238, 242, 259, 283 à 286
Rachat d'actions	366 à 368
Rapports	197 à 200, 227 à 231
Règlement intérieur	447 à 456
Rémunération fixe	20, 29, 194, 224, 278, 284, 286, 293, 299, 300, 304
Rémunération des administrateurs	22, 273 à 277
Rémunération long terme	29, 194, 224, 278, 279, 284
Rémunération variable	22, 29, 194, 224, 278, 279, 284
Résolutions	386 à 427
Résultat des opérations	58, 288, 290, 294, 296, 297, 298, 305, 307, 308, 467
Résultat financier	57, 174 à 178, 210
Résultat net part du Groupe	59, 184 à 185, 388

Thèmes	Pages
Statuts	386 à 425
Stratégie	10 à 19
Tableau des flux de trésorerie	49 à 50, 141 à 142, 203
Tables de correspondance	127, 460 à 463
Taux de capitalisation	63, 165 à 168, 327, 328, 469
Taux d'intérêt	60, 182, 183, 217, 218, 336 à 338
Trésorerie	49, 50, 59, 141, 142, 151, 175, 203, 215
Visiteurs	6, 9 24, 16, 19, 30, 88, 89, 101 à 104, 124

9.5.2 Glossaire

Ad'AP

Les agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP) permettent, depuis le 1er janvier 2015, à tout gestionnaire ou propriétaire d'établissement recevant du public (ERP) ou d'installation ouverte au public (IOP) de poursuivre ou de réaliser l'accessibilité de son établissement après cette date et dans le respect des obligations fixées par la loi du 11 février 2005. Un Ad'AP correspond ainsi à un engagement de réaliser des travaux dans un délai déterminé, de les financer et de respecter les règles d'accessibilité, en contrepartie de la levée des risques de sanction.

Biodiversité

La biodiversité désigne l'ensemble des espèces vivantes. Elle englobe la diversité des gènes, des espèces et des écosystèmes et la façon dont ceux-ci interagissent.

BREEAM *(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)*

BREEAM est la méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments développée par le *Building Research Establishment*, un organisme privé britannique de recherche en bâtiment. Il est l'équivalent du référentiel HQE (Haute Qualité Environnementale) de l'Afnor en France (www.breeam.com).

Centre commercial

Un centre commercial est un ensemble de boutiques regroupées autour d'une ou plusieurs enseignes locomotives (grandes surfaces alimentaires ou spécialisées) assurant un flux de clientèle ou de prospects. Selon le CNCC, un centre commercial doit comprendre au moins 20 magasins ou services, pour une surface commerciale utile (SCU) d'au moins 5 000 m².

CNCC (Conseil national des centres commerciaux)

Le Conseil national des centres commerciaux (CNCC) est l'organisation professionnelle française fédérant l'ensemble des professionnels de l'industrie des centres commerciaux (promoteurs, gestionnaires, investisseurs, enseignes, commerçants, conseils et prestataires de services) (www.cncc.com).

Commerce Éphémère

Il s'agit de petits stands, mesurant généralement de 6 à 10 m², occupant temporairement les parties communes. Ils font l'objet de contrats particuliers, appelés conventions de courte durée.

Coût de la dette

Le coût de la dette correspond au coût moyen de la dette tirée de Mercialys. Il intègre l'ensemble des instruments de financement émis à court et à long terme.

DTA

Le dossier technique amiante (DTA) est un document réalisé par un organisme certifié, destiné à organiser la prévention contre les risques liés à l'amiante. Il s'agit d'un document obligatoire depuis le 1er janvier 2006, quelle que soit la date de construction d'un bâtiment et quel que soit son usage (habitation, locaux de travail, immeubles de bureaux, bâtiments destinés à une activité industrielle ou agricole, parties communes des immeubles collectifs d'habitation).

EBITDA

Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement). L'équivalent comptable français est l'excédent brut d'exploitation.

Énergies renouvelables

Les énergies renouvelables sont des sources d'énergie qui se reconstituent plus rapidement qu'elles ne sont utilisées et sont donc inépuisables à l'échelle de l'humanité. Les énergies renouvelables sont fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, les marées ou encore la croissance des végétaux. Elles engendrent peu de déchets ou émissions polluantes.

EPRA *(European Public Real Estate Association)*

Association à but non lucratif fondée en 1999, regroupant de nombreuses sociétés foncières cotées en Europe. L'EPRA émet notamment des recommandations concernant la publication des informations financières, afin d'assurer l'homogénéité et la comparabilité d'un certain nombre de ratios financiers et opérationnels entre les foncières (www.epra.com).

EPRA NAV *(Net Asset Value)*

La NAV *(Net Asset Value)* ou ANR (actif net réévalué) est un indicateur de la valeur de marché nette de l'actif d'une société foncière. Selon l'EPRA, cet indicateur s'inscrit dans une vision à long terme de la gestion des actifs immobiliers par la Société. Il est calculé hors droits de mutation, fiscalité latente et variation de juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur d'une foncière dans le cadre d'une continuité de son activité.

EPRA NDV *(Net Disposal Value)*

Les actionnaires souhaitent apprécier l'ensemble des passifs et la valeur actionnariale en résultant, si les actifs devaient être vendus ou les passifs non détenus à maturité. L'EPRA NDV fournit à ce titre un scénario dans lequel les impôts différés, les instruments financiers, et certains autres ajustements sont calculés sur la base de leur impact complet sur le passif, incluant les impôts et taxes nets ne figurant pas au bilan. Cet indicateur ne calcule pas un « actif net réévalué de liquidation », étant donné que les valeurs de marché des actifs diffèrent souvent de leur valeur liquidative.

EPRA NNNAV *(Triple Net Asset Value)*

La NNNAV *(Triple Net Asset Value)* ou ANR *Triple Net* correspond à la NAV après prise en compte de la fiscalité latente et de la réévaluation en valeur de marché de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur liquidative à l'instant T d'une foncière.

EPRA NRV *(Net Reinstatement Value)*

L'EPRA NRV mesure la valeur des actifs nets à long terme. Les actifs et passifs dont la valeur n'est pas amenée à être cristallisée dans des conditions normales, tel que les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés et celle des impôts différés sur plus-values latentes sur actifs immobiliers, sont exclus. Étant donné que l'objectif de l'indicateur est également de refléter le coût qui serait nécessaire à reconstituer la société *via* le marché de l'investissement, sur la base de sa structure bilantielle actuelle, les coûts inhérents à ces opérations, tels que les droits de mutation, sont inclus.

EPRA NTA *(Net Asset Value)*

Le calcul de l'EPRA NTA prend en compte le fait que les sociétés achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains passifs d'impôts différés.

ERNMT

L'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) est un diagnostic qui vise à informer l'acquéreur ou le locataire d'un bien immobilier, des risques encourus dans la commune où il projette d'acheter ou de louer. L'ERNMT doit être intégré au sein du dossier de diagnostic technique (DDT) et être remis au candidat acquéreur ou locataire.

FFO *(Funds From Operations)*

Le FFO est le résultat des opérations sur lequel communique Mercialys. Cet indicateur de gestion correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession nettes, des dépréciations d'actifs éventuelles, et d'autres effets non récurrents.

Food court

Un *food court*, ou village de restauration, est un espace où un consommateur se voit proposer, sous forme de différents comptoirs, une offre culinaire variée, et où après avoir acheté son repas chez l'un des restaurateurs il peut s'asseoir à l'une des tables communes. Il peut également s'agir plus simplement d'un regroupement de différents restaurants traditionnels dans une aire spécifique. Un *food court* peut être intérieur ou extérieur.

GSA (grande surface alimentaire)

Il s'agit d'un magasin alimentaire dont la surface commerciale utile est supérieure à 750 m^2.

GSS (grande surface spécialisée)

Il s'agit d'un magasin spécialisé dans un secteur d'activité particulier (sport, électroménager, jouets, etc.) dont la surface commerciale utile est supérieure à 750 m^2.

Grenelle de l'environnement

Le Grenelle de l'environnement est un ensemble de rencontres politiques qui ont été organisées en France du 6 juillet au 25 octobre 2007. Elles ont réuni les représentants de l'État et de la société civile afin de prendre des décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable. Les engagements pris lors de ces consultations ont donné lieu à cinq grands textes législatifs : la loi dite Grenelle I, la loi sur la responsabilité environnementale, la loi OGM, la loi d'organisation et de régulation des transports ferroviaires, et la loi dite Grenelle II. Ces différents textes ont instauré des mesures touchant les secteurs de l'énergie, du bâtiment, des transports, de la biodiversité, des risques pour l'environnement et de la santé.

ICR *(Interest Coverage Ratio)*

Ratio de taux de couverture des frais financiers : rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endettement financier net.

ICC (indice du coût de la construction)

L'indice du coût de la construction (ICC) mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire en France métropolitaine. C'est un indice de prix, fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers, etc.). Cet indice est utilisé, avec l'ILC, pour l'indexation des loyers de commerce (www.insee.fr).

ICPE

On appelle installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

ILC (indice des loyers commerciaux)

L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) est constitué de la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, de celle des prix de la construction neuve et de celle du chiffre d'affaires du commerce de détail. Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale. Cet indice est utilisé, avec l'ICC, pour l'indexation des loyers de commerce (www.insee.fr).

Légionelles

Les légionelles sont des bactéries naturellement présentes dans l'eau et dans les boues, responsables d'une maladie respiratoire (infection pulmonaire), appelée la légionellose. Elles colonisent fréquemment les réseaux d'eau, notamment les réseaux d'eau chaude sanitaire, les installations de climatisation ainsi que les tours aéroréfrigérantes (TAR). Certaines sources d'eau peuvent déclencher la légionellose.

LMG (loyer minimum garanti)

Les baux conclus avec les locataires comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante dit loyer variable. Les loyers variables sont composés d'une partie fixe, appelée le loyer minimum garanti (LMG) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du locataire exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux.

LTV *(Loan To Value)* ou ratio d'endettement

Cet indicateur est une mesure du ratio d'endettement des foncières. Il est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur d'expertise du patrimoine en part totale, incluant ou hors droits de mutation, plus la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

Loyers facturés

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, hors droits d'entrée et indemnités de déspécialisation.

Loyers nets

Revenus locatifs, nets des charges sur immeubles et des charges locatives et impôt foncier non refacturables aux preneurs.

Loyers variables

Loyers répondant à des clauses contractuelles spécifiques, généralement établies sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire. La composante variable complète généralement le loyer minimum garanti (LMG) et se déclenche si certains seuils de performance sont atteints par le locataire.

Notation financière

Les agences de notation (Standard & Poor's dans le cas spécifique de Mercialys) attribuent, après une analyse détaillée de différents critères financiers des entreprises, une notation financière permettant d'évaluer la qualité de signature de l'emprunteur et le niveau de risque associé aux instruments de dette de cet émetteur.

Partie prenante

Acteur, individuel ou collectif, activement ou passivement concerné par les décisions ou les projets de Mercialys. Une partie prenante peut être interne (salariés) ou externe (actionnaires, clients, fournisseurs, collectivités territoriales, etc.).

PEE

Un plan d'épargne entreprise (PEE) est un système d'épargne collectif qui permet aux salariés d'une entreprise de se constituer un portefeuille de valeurs mobilières avec l'aide de l'entreprise. Les versements du salarié peuvent être complétés par des contributions de l'entreprise (abondements). Les sommes sont indisponibles pendant au moins 5 ans, sauf cas de déblocages exceptionnels.

PERCO

Un plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO) est un dispositif d'entreprise qui permet aux salariés de se constituer une épargne. Les sommes sont bloquées jusqu'à la retraite, sauf cas de déblocage exceptionnel. Les versements du salarié peuvent être complétés par des contributions de l'entreprise (abondements). Au moment de la retraite, les sommes sont disponibles sous forme de rente ou, si l'accord collectif le prévoit, sous forme de capital.

Périmètre courant/constant

Le périmètre courant intègre la totalité du patrimoine de Mercialys à une date donnée, c'est-à-dire tous les actifs détenus en portefeuille sur la période analysée.

Le périmètre constant retraite l'impact des effets de périmètres (acquisitions et cessions) sur la période analysée, afin d'assurer une base de comparaison stable dans le temps.

Portefeuille de projets ou *pipeline*

Le portefeuille de projets de développement, ou *pipeline*, regroupe l'ensemble des investissements que Mercialys prévoit d'effectuer sur une période donnée. Il peut s'agir de rénovations, de transformations, d'extensions, de créations ou d'acquisitions d'actifs ou de société portant ces actifs.

Mercialys divise son portefeuille de projets en trois catégories :

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

PRG

Le potentiel ou pouvoir de réchauffement global (PRG) est un indicateur qui vise à regrouper sous une seule valeur l'effet additionné de toutes les substances contribuant à l'accroissement de l'effet de serre. Conventionnellement, on se limite pour l'instant aux gaz à effet de serre (GES) directs, c'est-à-dire aux six gaz (CO_2, CH_4, N_2O, CFC, HFC, SF_6) pris en compte dans le protocole de Kyoto. Cet indicateur est exprimé en « équivalent CO_2 » du fait que, par définition, l'effet de serre attribué au CO_2 est fixé à 1 et celui des autres substances est exprimé relativement à celui du CO_2.

Retail park

Un *retail park*, ou parc d'activités commerciales, désigne un centre commercial à ciel ouvert disposant d'un parking commun à l'ensemble des points de vente.

Revenus locatifs

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, incluant les droits d'entrée et les indemnités de déspécialisation.

SIIC (société d'investissement immobilier cotée)

Le régime fiscal des SIIC a été instauré par la loi de finance n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 et est entré en vigueur le 1er janvier 2003. Ce régime concerne des sociétés foncières investissant dans des actifs immobiliers en vue de leur location. En contrepartie d'une distribution significative de leurs revenus (95 % des revenus récurrents tels que déterminés au travers du résultat social et 70 % des plus-values de cessions d'actifs), les SIIC sont exonérées de l'impôt sur les sociétés.

Surface bâtie

Surface totale de terrain occupée par les bâtiments ou les parties de bâtiments d'un centre commercial.

Surface commerciale utile

La surface commerciale utile (SCU) d'un centre commercial, dite aussi *Gross Leasable Area* (GLA) ou surface locative brute, correspond à la somme des surfaces de vente des commerces qui le compose, excluant les espaces collectifs de circulation (allées des galeries commerciales). La surface commerciale utile comprend en revanche les réserves et les locaux techniques.

Surface de vente

La surface de vente correspond à la surface consacrée à la circulation des clients lors de leurs achats et du paiement (caisses), de la surface utilisée pour l'exposition des produits mis en vente et des espaces de circulation du personnel préposé à la vente. La surface de vente n'intègre donc pas les réserves et les locaux techniques.

Taux d'effort ou coût d'occupation

Le taux d'effort, ou coût d'occupation, est le rapport entre le montant TTC du loyer, des charges (y compris fonds marketing) et des travaux refacturés payés par un commerçant et son chiffre d'affaires TTC. À noter que le taux d'effort consolidé publié par Mercialys n'intègre pas les grandes surfaces alimentaires.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du Commerce Éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur hors droits de mutation du patrimoine.

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement correspond, à l'échéance d'une période considérée, à la proportion des loyers, charges et travaux facturés par Mercialys à ses preneurs qui a été effectivement encaissée.

Taux de rendement

Le taux de rendement correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du Commerce Éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur droits de mutation inclus du patrimoine.

Taux de rendement initial net EPRA

Le taux de rendement initial net (EPRA) correspond aux loyers nets annualisés rapportés à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

Taux de rendement initial net majoré EPRA

Le taux de rendement initial net majoré (EPRA) correspond aux loyers nets annualisés corrigés des gains de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires, rapportés à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

Taux de rendement sur coût des travaux

Le taux de rendement sur coût des travaux correspond au rendement estimé des projets d'investissement. Il se calcule, pour chaque projet, en rapportant les loyers nets créés par ce projet à son coût total de mise en œuvre.

Taux de vacance total

Le taux de vacance total correspond à la valeur locative de tous les locaux vacants, rapportée au loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + la valeur locative de tous les locaux vacants. Le taux de vacance total intègre donc le taux de vacance financière courante + le taux de vacance dit « stratégique » qui correspond aux lots volontairement laissés vacants afin de faciliter la mise en œuvre de plans d'extension et de restructuration. À noter que les taux de vacance consolidés publiés par Mercialys n'intègrent pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère.

NOTES :

NOTES :

Crédits photo : Agence Armstrong et Arnault de Giron

Conception & réalisation LABRADOR INFORMATION DESIGN +33 (0)1 53 06 30 80

Ce document est imprimé en France par un imprimeur certifié Imprim'Vert sur un papier certifié PEFC issu de ressources contrôlées et gérées durablement.



MERCIALYS

16-18, rue du Quatre-Septembre - 75002 Paris

E-mail : contact@mercialys.com

www.mercialys.fr