

MERCIALYS

RAPPORT INTÉGRÉ 2017

—
EXTRAIT DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017



LE MEILLEUR DE LA PROXIMITÉ

2017 a été, une fois encore, une année dynamique pour Mercialys avec d'excellents résultats financiers et des avancées significatives dans la déclinaison opérationnelle de sa stratégie RSE MERY'21. C'est avec fierté que la Société expose dans ce Rapport Intégré les facteurs à l'origine de son succès durable qui fait d'elle, plus que jamais, le leader français des centres commerciaux de proximité.

MESSAGE DU PRÉSIDENT



Chers actionnaires,
2017 a de nouveau été une année de succès et d'excellence opérationnelle pour Mercialys, dans un contexte d'amélioration progressive de l'environnement économique.

La consommation au premier semestre 2017 a, en effet, été marquée par un certain attentisme caractéristique des périodes préélectorales avant que l'année ne connaisse, à partir de l'été, un rebond sensible de l'activité. Sur fond d'amélioration de la confiance des ménages, cet allant retrouvé contribue significativement depuis à la croissance du PIB français et aux perspectives du pays pour 2018.

Dans ce contexte, votre Société, forte de son positionnement de leader de proximité, a généré de très bons résultats tout au long de l'année, démontrant sa résilience et s'inscrivant dans une puissante dynamique de surperformance.

La croissance organique de Mercialys a une nouvelle fois affiché un niveau élevé, atteignant + 2,6 %, nourrie notamment par un taux de réversion sur les renouvellements et recommercialisations toujours soutenu et le dynamisme de l'activité de Commerce Éphémère. Le résultat net récurrent (FFO) a lui légèrement reculé de - 0,4 %, intégrant les effets de la stratégie d'arbitrage d'actifs menée par la Société. Retraité de ces éléments, il aurait augmenté de + 6,1 %, attestant de la solidité des

fondamentaux de la Société. Sur la base de ces résultats, et conformément aux objectifs communiqués pour 2017, le management proposera à l'Assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2018 de distribuer un dividende de 1,09 euro par action, soit 88 % du FFO 2017, offrant un rendement de 5,9 % sur le cours de bourse au 31 décembre dernier.

Cette performance une nouvelle fois robuste de votre Société est liée à son excellente maîtrise de ses avantages concurrentiels constitués du savoir-faire commercial de ses équipes, de ses centres commerciaux de proximité 'prime', et de sa stratégie RSE ambitieuse.

Les commerçants de vos galeries ont à nouveau bénéficié d'une fréquentation sensiblement supérieure à celle de l'indice national des centres commerciaux du CNCC⁽¹⁾, leur permettant de continuer de générer une croissance de leur chiffre d'affaires nettement plus élevée que celle du marché.

Le perfectionnement de l'écosystème digital, avec notamment la montée en puissance des services fournis aux locataires par La Galerie des Services et une intensification des offres de marketing personnalisées, a fortement contribué à l'engagement des enseignes présentes sur vos centres et à la fidélisation des clients finaux. La multiplicité et la diversité des animations organisées dans vos galeries ont quant à elles assuré la différenciation des sites, en agrémentant le parcours d'achat.

Mercialys a par ailleurs poursuivi en 2017 la stratégie de rotation d'actifs qu'elle mène régulièrement depuis 2010. Ainsi, 177 millions d'euros de cessions, portant sur 8 sites, ont été réemployés notamment pour le financement des projets de développements. Mercialys a en effet livré 9 projets de transformations d'hypermarchés en 2017, ces réductions de grandes surfaces alimentaires ayant permis l'installation de nouvelles boutiques et moyennes surfaces qui ont encore renforcé l'attractivité de vos centres et leur position de leaders sur leur zone de chalandise. Votre Société a également inauguré en fin d'année trois extensions majeures de galeries à Rennes, Morlaix et Saint-Étienne Monthieu poursuivant la valorisation de son patrimoine immobilier et la diversification de son offre commerciale avec l'ouverture sur 16 000 m² de 68 enseignes internationales, nationales et locales, dont 10 nouvelles dans le portefeuille de Mercialys. L'ensemble de ces projets généreront 5,2 millions d'euros de loyers annualisés additionnels, soit un rendement sur coût des travaux de 7,4 %.

Parallèlement, la structure financière de Mercialys est restée extrêmement solide, avec un ratio d'endettement (LTV hors droits) de 39,9 % à fin d'année, incluant l'acquisition du projet d'extension significatif du site du Port à La Réunion en décembre 2017 pour près de 28 millions d'euros. Suite à une revue approfondie de son portefeuille d'actifs, votre Société

a également considérablement renforcé son portefeuille de projets de développements, qui représente désormais 825 millions d'euros à l'horizon 2024 et 50 millions d'euros de loyers supplémentaires potentiels. Ce portefeuille étendu vient nourrir très significativement la croissance du FFO et de l'ANR à moyen et long terme, tout en fournissant à Mercialys une marge de flexibilité dans le choix et le rythme d'exécution de ses projets. Concernant la RSE, Mercialys a poursuivi en 2017 la déclinaison opérationnelle de sa stratégie ambitieuse et volontariste, avec des progrès tangibles tant en termes d'empreinte carbone de ses centres, que de consommation d'eau, d'ancrage local et de satisfaction clients. Ces résultats ont été reconnus par la communauté extra-financière, avec une amélioration significative des notations de votre Société et une progression au sein des classements et indices ISRP, dont notamment le GRESB⁽²⁾, le CDP⁽³⁾ et le Gaia Index⁽⁴⁾.

En outre, Mercialys a encore renforcé ses excellents standards de gouvernance avec la nomination d'une nouvelle administratrice indépendante, Mme Pascale Roque, en lieu et place de M. Bernard Bouloc, démissionnaire, permettant au Conseil d'administration d'atteindre désormais une parité parfaite

en genre et de maintenir son taux d'indépendance à 58,3 %, ainsi que sa diversité d'expertises.

Enfin, votre Société a été en 2017 multiple lauréate pour la transparence et la qualité de ses publications avec, notamment, une 3^e place obtenue au sein

“ **La surperformance durable de Mercialys est liée à son excellente maîtrise de ses avantages concurrentiels.** ”

du SBF 120 aux Grands Prix de la Transparence et deux Gold Awards reçus de l'EPRA pour le reporting financier et extra-financier. En 2018, Mercialys continue de progresser dans sa démarche d'amélioration continue avec ce Rapport Intégré en préambule de son document de référence. Ce rapport est inspiré du cadre de référence établi par l'*International Integrated Reporting Council* (IIRC), dont il respecte la philosophie, les grands principes et les lignes directrices, témoignant de l'engagement de Mercialys en matière de gestion responsable, à long terme et respectueuse de l'ensemble de ses parties prenantes.

Éric Le Gentil

Président-Directeur général de Mercialys

183,5 M€

de loyers facturés

+ 2,6 %

de croissance organique

1,24 €/action

de résultat récurrent (FFO)

825 M€

de projets de développement

3 737 M€

de valeur du patrimoine (droits inclus)

20,86 €/action

d'ANR EPRA (simple net)

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

(2) Global Real Estate Sustainability Benchmark : classement international de référence qui évalue chaque année la performance et la politique RSE des entreprises du secteur immobilier.

(3) Carbon Disclosure Project : organisation internationale à but non lucratif qui étudie chaque année l'impact des principales entreprises cotées en bourse en matière d'émissions de CO₂ et de changement climatique.

(4) Indice Gaia d'Ethifinance.

CARTE D'IDENTITÉ

Mercialys est une société foncière créée en 2005 et spécialisée dans la gestion et la valorisation d'actifs commerciaux. La Société est l'un des acteurs de référence des centres commerciaux en France avec, à fin décembre 2017, 50 galeries leaders ou co-leaders sur leur zone de chalandise et 7 actifs de centre-ville. Les actifs de Mercialys se déploient sur 878 288 m² et accueillent plus de 600 enseignes internationales, nationales et locales.

Le portefeuille d'actifs de Mercialys a été valorisé à 3 736,7 millions d'euros droits inclus à fin 2017, faisant de la Société l'un des leaders sectoriels en France, tant par la taille que par la qualité des actifs détenus, et une référence absolue sur le segment de la proximité.

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

Pour ce faire, Mercialys développe depuis sa création une stratégie commerciale dynamique, adaptant précisément ses mix marchands à chacune des zones de chalandise et aux évolutions des tendances de consommation.

La Société mène également une stratégie d'investissement et d'arbitrage continue et sélective développant, d'une part, des actifs modulaires et respectueux de leur empreinte environnementale et cédant régulièrement, d'autre part, ses sites arrivés à maturité pour réinvestir les fonds notamment dans son portefeuille de projets fortement relutif et créateur de valeur.

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

MISSION

Faciliter
le quotidien
des clients

VISION

Des centres
commerciaux à taille
humaine, ancrés au plus
près des territoires, pour
créer durablement de
la valeur pour toutes les
parties prenantes.

VALEURS

Proximité
Agilité
Engagement
Innovation



57
centres
commerciaux et
sites de centre-ville

> 600
enseignes

≈ 2 200
baux

878 288 m²
de surface locative
brute

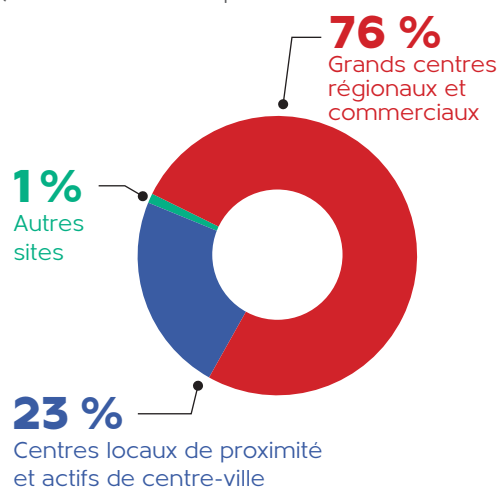
46 %
du patrimoine certifié
BREEAM In-Use
en valeur

38
centrales solaires
installées

50 M
de visiteurs annuels
dans les 10 premiers
centres

51 736 MWh
de production
d'énergie
renouvelable

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE
(en % de la valeur d'expertise au 31 décembre 2017)



UNE OFFRE DE PROXIMITÉ GAGNANTE

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

Société sont dès lors liés, d'une part, à sa compréhension et sa faculté d'adaptation aux besoins des enseignes locataires face au changement des modes de consommation des clients finaux, et d'autre part, à sa maîtrise de l'outil immobilier et plus particulièrement à sa capacité à le faire évoluer en cohérence avec la nouvelle conception des espaces urbains, le défi que représente la transition écologique, et son positionnement de foncière de proximité.

DES SECTEURS EN MUTATION

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

Impacts sur la consommation

Recherche de produits authentiques, biologiques et naturels

Recherche de produits différenciants à un bon rapport qualité/prix

Recherche d'efficacité dans l'acte d'achat

Convergence du commerce physique et en ligne

...

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

Impacts sur les actifs et développements immobiliers

Décloisonnement des espaces et mixité des usages

Modularité et réversibilité des actifs

Efficacité énergétique et environnementale

Ancrage dans la vie locale

...

LA PROPOSITION DE VALEUR MERCIALYS

Fort de son expérience commerciale et immobilière éprouvée, à l'écoute constante des parties prenantes et attentif aux évolutions de marché, le management de Mercialys est convaincu de la pérennité du modèle de commerce physique de proximité, dont la Société a fait sa spécialité.

En mettant le monde à portée de main notamment, les évolutions technologiques incitent plus que jamais les individus à se constituer des points de repères stables et structurants dans leur environnement immédiat et leur communauté locale, terrains de jeu de Mercialys.

La proposition de valeur de Mercialys en réponse à ces mutations sectorielles se situe justement là : offrir aux clients des enseignes, via un réseau de centres commerciaux de proximité solidement ancrés dans leur réalité locale, la certitude de trouver la plupart des produits qu'ils cherchent, dans un acte d'achat rapide et simple, avec une gratification immédiate et un juste rapport qualité/prix.

LES TROIS AVANTAGES CONCURRENTIELS À L'ORIGINE DU SUCCÈS DU MODÈLE DE MERCIALYS

SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER
Un portefeuille d'actifs de proximité 'prime'



SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL
Un concept commercial adaptatif et omnicanal



SAVOIR-FAIRE RSE
Un ancrage territorial puissant et un développement respectueux de l'ensemble des parties prenantes

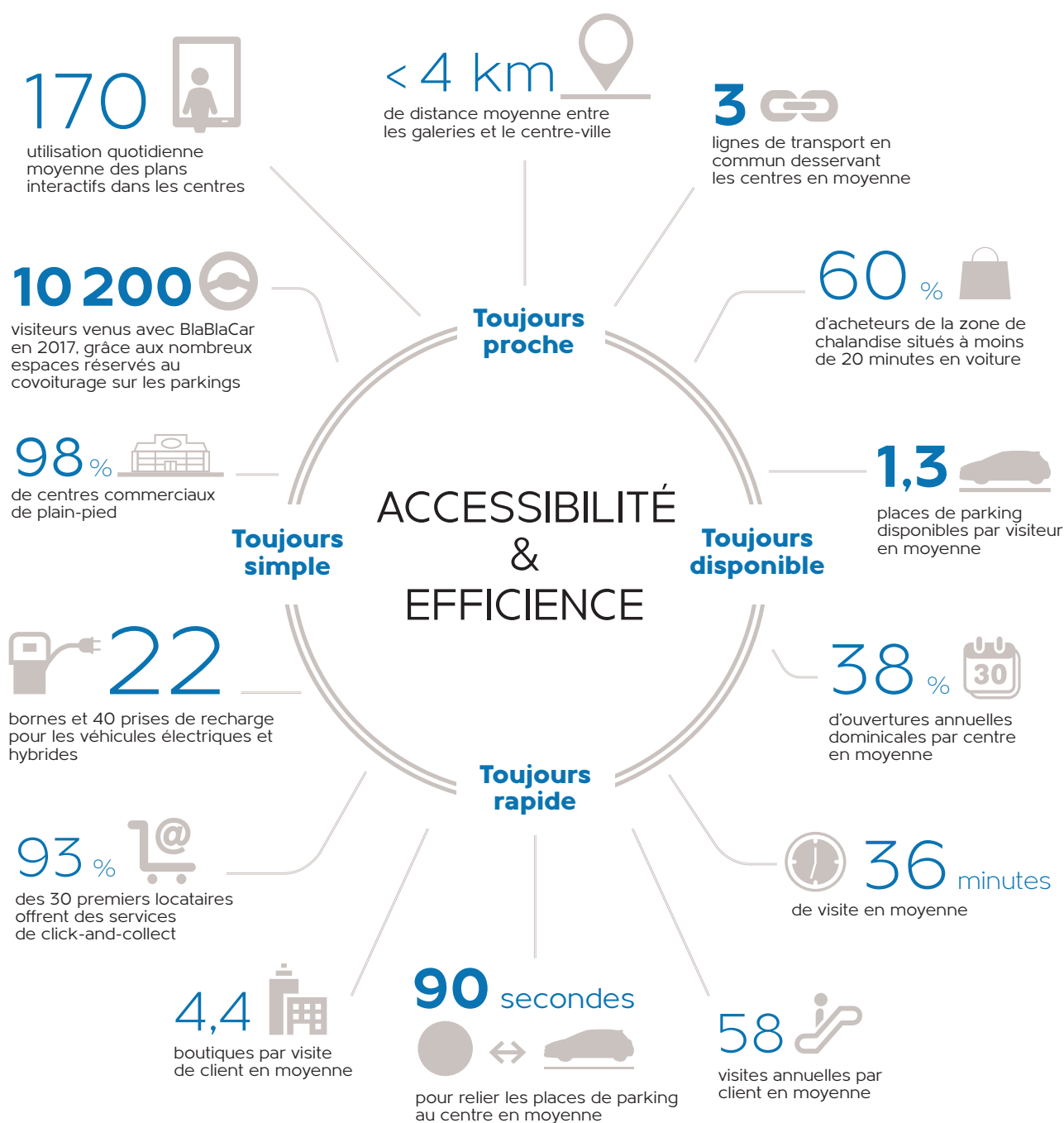


Ce modèle gagnant est décliné sur l'ensemble des classes d'actifs de Mercialys, qu'ils soient localisés en centre-ville ou en zone périurbaine. La proximité ne se définit pas en effet par la nature d'un actif ou sa géographie, mais par sa conception et l'usage auquel il répond, à savoir, être le chemin de moindre résistance entre un besoin-client et un produit.



Le premier avantage concurrentiel de Mercialis réside dans son savoir-faire immobilier éprouvé et la qualité de ses actifs. La conception de ses centres commerciaux repose en particulier sur deux facteurs clés de succès caractéristiques d'une offre de proximité gagnante : l'accessibilité et l'efficience.

Ainsi, les sites de Mercialis, toujours situés au cœur de leur zone de chalandise primaire et non loin des centres-villes, sont par exemple extrêmement bien desservis, proposent des horaires d'ouverture étendus, un stationnement optimisé, un fléchage précis au sein des galeries, etc.

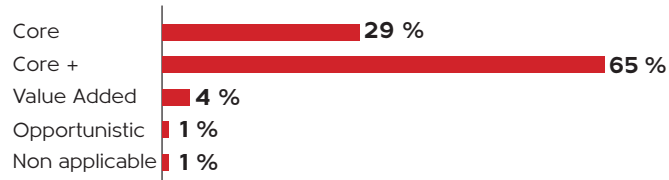


DES ACTIFS LEADERS IMPLANTÉS DANS LES RÉGIONS LES PLUS DYNAMIQUES

Le portefeuille d'actifs de Mercialis est recentré sur un ensemble de sites 'prime', leaders ou co-leaders dans leur zone de chalandise. 94 % des actifs de la Société sont classés en catégorie *Core* ou *Core+* par les experts immobiliers indépendants⁽¹⁾.

RÉPARTITION DES ACTIFS PAR CATÉGORIE

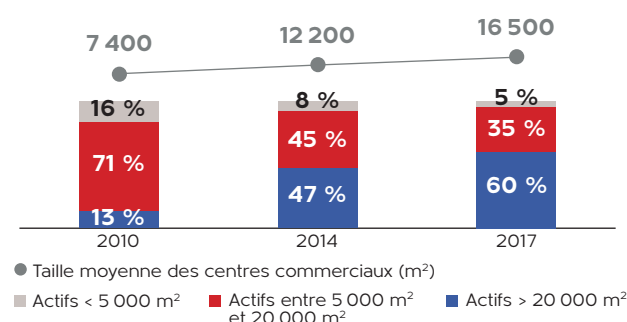
(EN % DE LA VALEUR D'EXPERTISE DROITS INCLUS AU 31 DÉCEMBRE 2017)



Suite à de nombreuses années d'arbitrage, Mercialis a réduit de plus de moitié, depuis 2010, le nombre d'actifs qu'elle détient en portefeuille, passant de 130 à 63 sites. Les critères de détention, ou non, d'un actif par la Société sont au nombre de trois : sa position concurrentielle, sa position géographique, et son profil de risque et potentiel de développement. 60 % de l'ensemble du patrimoine en valeur de Mercialis est désormais constitué d'actifs de plus de 20 000 m². Les centres commerciaux de Mercialis⁽²⁾ ont à fin 2017 une taille moyenne de 16 500 m², contre 7 400 m² en 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 69,9 millions d'euros contre 26,9 millions d'euros il y a 7 ans.

RÉPARTITION DES ACTIFS PAR TAILLE

(EN % DE LA VALEUR D'EXPERTISE DROITS INCLUS AU 31 DÉCEMBRE 2017)



Ces sites sont tous situés dans des régions de France métropolitaine et d'outre-mer présentant des évolutions démographiques et de revenu disponible plus favorables que la moyenne nationale, permettant aux centres de Mercialis de bénéficier de sous-jacents socio-économiques positifs.

CARACTÉRISTIQUES DES ZONES D'IMPLANTATION DES CENTRES DE MERCIALYS

	Croissance démographique ⁽³⁾	Croissance du revenu disponible brut par habitant ⁽³⁾
Exposition géographique de Mercialis ⁽⁴⁾	+ 6,5 %	+ 17,2 %
Moyenne France ⁽⁵⁾	+ 4,7 %	+ 14,8 %
Surperformance	+ 173 pb	+ 237 pb

L'ensemble des projets de développements portés par Mercialis suit une logique de renforcement de la commercialité des sites et de consolidation de leur leadership. La Société dispose à fin 2017 d'un portefeuille de projets de 825 millions d'euros fortement relatif, composé de :

- projets de requalification d'espaces commerciaux (réduction des espaces dédiés aux hypermarchés et installation de nouvelles boutiques et moyennes surfaces) ;
- projets de création de nouvelles surfaces commerciales (extension de galeries, construction de retail parks, food courts) ;
- projets urbains mixtes (rénovation d'actifs commerciaux de centre-ville et développement de projets en zones habitées).

Ces développements étant intégralement réalisés sur des sites déjà existants (*brownfield*), le profil de risque du portefeuille de projets de Mercialis est totalement maîtrisé.

PORTFEUILLE DE PROJETS DE MERCIALYS

	Investissement total (M€)	Investissement restant à engager (M€)	Loyers nets prévisionnels (M€)	Rendement net cible	Dates de livraison
Projets engagés	79,5	51,5	4,9	6,2 %	2018
Projets maîtrisés	327,2	322,6	19,8 ⁽⁶⁾	6,6 % ⁽⁶⁾	2019 / 2021
Projets identifiés	417,8	417,8	25,1 ⁽⁶⁾	7,0 % ⁽⁶⁾	2021 / 2024
Total des projets	824,5	791,9	49,8 ⁽⁶⁾	6,7 % ⁽⁶⁾	2018 / 2024

(1) Cartographie, réalisée par BNP Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield et CBRE, de 94 % du portefeuille immobilier de Mercialis en valeur d'expertises droits inclus et hors actifs de centre-ville et autres actifs. Les catégories sont conformes aux définitions et critères méthodologiques usuels.

(2) Hors actifs de centre-ville.

(3) Sur la période 2005-2014, dernières données intégrales disponibles de l'Insee.

(4) Pondéré par les surfaces.

(5) France métropolitaine.

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

En complément de cette base solide, le Commerce Éphémère constitue une source intarissable d'innovation commerciale, de différenciation des centres et de renouvellement de l'attractivité des sites. Par une rotation des preneurs et concepts élevée, il contribue à dynamiser le mix marchand, garantissant de nouvelles découvertes à chaque visite et une offre qui s'adapte aux tendances, saisons et calendrier.



UN ÉCOSYSTÈME MARKETING UNIQUE ET OMNISCANAL B TO B ET B TO C

À ses mix marchands solides et évolutifs, Mercialisys ajoute une plateforme centralisée de marketing et de services à destination des enseignes et des clients finaux : G La Galerie.

Ce puissant écosystème qui fait converger les parcours d'achat physique et digital, constitue un puissant outil de communication personnalisée, d'affinage du parcours client, de fidélisation, et de fluidification des échanges entre Mercialisys, les enseignes et les clients. Il garantit aux visiteurs une expérience shopping omniscanal, personnalisée et engageante, au service de leur satisfaction, de la fréquentation des centres et du chiffre d'affaires des enseignes, et complète les nombreuses animations et actions marketing physiques menées régulièrement dans les galeries. Le tout, pour un coût très inférieur à celui d'une approche individualisée par centre.

G LA GALERIE Un écosystème unique

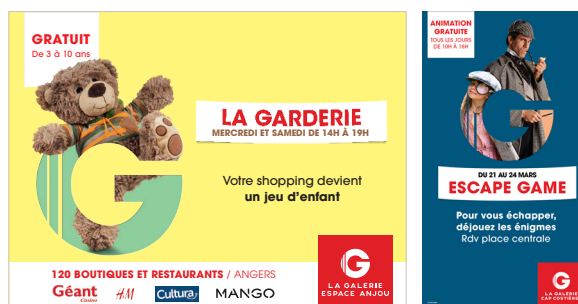
Un concept architectural moderne, identifiable et intégré à l'environnement de chaque centre



Le concept G La Galerie à Annecy.

L'ensemble des actifs de Mercialisys décline les couleurs de G La Galerie, en harmonie avec leur environnement.

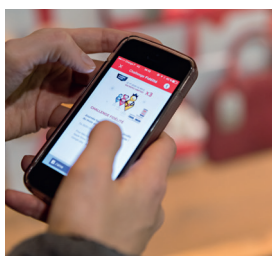
Des campagnes marketing nationales autour d'une marque forte et une déclinaison locale des événements et animations



Des campagnes nationales et des animations locales.

294 événements et opérations marketing ciblées en 2017, dont 23 animations majeures réalisées sur des centres, multipliant par 2 leur trafic quotidien pendant l'opération.

Des services et un écosystème digital intégré B to C

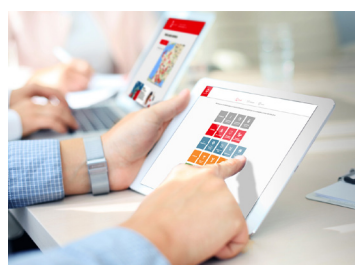


Un ensemble de services physiques communs aux galeries.

Une architecture unique pour l'ensemble des sites web, applications mobiles et programmes de fidélité des centres.

Une amélioration sensible de la compréhension des besoins, de la satisfaction et de la fidélité des clients. 35 000 opinions récoltées sur Facebook, TripAdvisor, Google, etc. Une note moyenne de 4/5 aux questionnaires de satisfaction. Des dizaines de milliers d'inscrits au programme de fidélité intégralement dématérialisé de Mercialisys.

Des services et un écosystème digital intégré B to B



La Galerie des Services.

Plus de 30 services à destination des enseignes, intégralement accessibles en ligne, leur permettant notamment de mieux communiquer et adresser les besoins des clients et participer à l'ancrage des centres commerciaux dans la vie locale.



UN ANCRAGE TERRITORIAL PUISSANT

Le troisième avantage concurrentiel de Mercialis naît de son positionnement au plus près des territoires, lui permettant d'appréhender au mieux leurs problématiques et leurs besoins. L'implantation de Mercialis dans une multitude de régions et de municipalités différentes à travers le territoire national, lui permet ainsi de prendre la pleine mesure de la pluralité des réalités locales et des attentes de ses nombreuses parties prenantes (enseignes, visiteurs, fournisseurs, acteurs des territoires, etc).

Forte de cet avantage, et compte tenu du positionnement central économique et social de ses centres commerciaux, Mercialis a fait de la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) une partie intégrante de sa stratégie de développement et de son succès. Elle se manifeste notamment dans la mise en œuvre quotidienne d'une gestion responsable et éthique de ses galeries commerciales et dans l'engagement de ses sites dans les dynamiques socio-écologiques de leur région.

Mercialis a formalisé en 2015 sa stratégie RSE : MERY'21. Celle-ci se déploie en 15 chantiers, définissant pour chacun d'eux des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre en 2020, et propose un programme d'actions opérationnel à mettre en œuvre sur l'ensemble du patrimoine, tout en tenant compte des spécificités des différents centres.

Une organisation et une équipe en charge de ces sujets ont été mises en place sous la supervision directe du Directeur général délégué. Le déploiement opérationnel repose sur un réseau de correspondants répartis sur l'ensemble des services et fonctions de la Société, le pilotage et le suivi des indicateurs clefs étant assuré par un outil dédié accessible en ligne : MERY RSE.

OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE MERY'21

CHANTIERS	OBJECTIFS 2020
 Certification des centres	Faire progresser tous nos centres d'un niveau de certification
 Énergie	- 20 % de consommation d'énergie par m² par rapport à 2015
 Changement climatique	- 20 % d'émissions de gaz à effet de serre par visiteur par rapport à 2015
 Eau	- 15 % de consommations d'eau par rapport à 2015
 Déchets	55 % de déchets valorisés
 Biodiversité	Être un acteur de la protection de la biodiversité ordinaire
 Connexion et mobilité	+ 15 % de visiteurs venant en mode de transport alternatif à la voiture essence individuelle par rapport à 2015
	Zéro incident éthique
 Collaborateurs	Déployer la politique de prévention des risques psychosociaux
	Faire de la formation un levier d'engagement des collaborateurs
	Lutter contre toutes les formes de discrimination
 Santé et sécurité des consommateurs et des commerçants	100 % des centres avec un haut niveau de gestion de risques
 Achats responsables	80 % des contrats de plus de 10 000 euros avec des clauses responsables
 Investissement responsable	Devenir une valeur ISR de référence
 Développement économique local	Contribuer au développement économique local
 Accessibilité pour tous	80 % de visiteurs ayant une perception positive de l'accessibilité de nos centres
 Vie publique et citoyenne	Être un facilitateur du Vivre Ensemble
 Consommation engagée et alternative	15 % de baux en plus pour ces nouvelles formes de consommation par rapport à 2015

MATRICE DE MATÉRIALITÉ DE MERCIALYS

MERY'21 est un élément constitutif majeur de l'identité et de la proposition de valeur de Mercialys. Cette stratégie RSE a notamment pour objectif de renforcer les relations avec l'ensemble des parties prenantes de l'entreprise, en instaurant un climat de collaboration et de confiance mutuelle.

Afin d'intégrer au mieux les attentes de ses parties prenantes dans sa stratégie RSE, Mercialys a d'ailleurs mené une analyse croisée de leurs attentes au regard de ses propres objectifs stratégiques. Cette démarche, formalisée via une matrice de matérialité, vise à hiérarchiser les enjeux et chantiers de MERY 21 et séquencer la mise en œuvre des plans d'action dans le temps, au service d'une intégration harmonieuse des sites de Mercialys au sein des territoires et d'une maîtrise des temps de l'immobilier.



La constitution de cette matrice en 2016 a permis à Mercialys de classer ses enjeux en matière de RSE pour déterminer ses priorités opérationnelles. Mercialys a sollicité pour ce faire un panel des différentes parties prenantes représentatives de son écosystème, leur demandant d'indiquer sur une échelle l'importance qu'elles accordaient à 20 enjeux proposés. La Société a ensuite croisé ces résultats avec la perception interne de ces enjeux, établie auprès d'un panel représentatif de collaborateurs, aboutissant à cette matrice.

Les quatre enjeux les plus matériels pour Mercialys qui en résultent sont :

- la performance énergétique et les énergies renouvelables ;
- la déontologie et l'éthique ;
- la gestion des risques ;
- la gouvernance.

Cette démarche sera renouvelée en 2018, afin que la matrice prenne bien en compte l'évolution des attentes des parties prenantes de la Société.

UN BUSINESS MODEL CRÉATEUR DE VALEUR

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

DES RESSOURCES AU SERVICE DE LA STRATÉGIE



Des équipes mobilisées.

Les équipes d'exploitation et les prestataires de gestion locative assurent le fonctionnement des sites au quotidien. Ils sont épaulés dans cette tâche par les équipes d'asset management et de commercialisation, qui jouent par ailleurs un rôle majeur dans les projets de transformation d'actifs du fait de leur connaissance pointue des galeries, des caractéristiques de leur zone de chalandise et des différentes typologies d'enseignes. Ces projets sont menés conjointement avec la maîtrise d'ouvrage déléguée, en charge des aspects techniques des développements.

Les équipes marketing et de communication assurent pour leur part la déclinaison du concept de marque, l'animation des centres et le pilotage de la stratégie digitale, assurant la parfaite satisfaction des besoins des consommateurs et une expérience omnicanal. Les départements financiers, RSE et juridiques, sont garants de la performance financière et extra-financière de la Société et de la qualité et conformité de l'information publiée. Enfin, la direction des ressources humaines assure la gestion, l'implication et le développement des collaborateurs.

Ressources humaines

Mercialys s'appuie tout d'abord sur ses collaborateurs. La gestion d'un parc de 57 centres commerciaux et sites de centre-ville, et la mise en œuvre d'un ambitieux portefeuille de projets de développements mobilisent en effet des équipes expertes et spécialisées dans chaque étape du cycle de vie d'un actif.

114
collaborateurs

37 ans
d'âge moyen

55 %
de femmes

75 %
de cadres

1747 heures
de formation

Ressources intellectuelles

Mercialys bénéficie également d'importantes ressources intellectuelles, qui s'articulent autour de deux axes. D'une part, le capital intangible, constitué notamment de l'écosystème G La Galerie et de l'importante base de données clients qualifiée. D'autre part, le capital organisationnel de la Société, parfaitement synthétisé dans ses quatre valeurs :

■ **la proximité**, ou une compréhension de la pluralité des attentes des acteurs du territoire, et des équipes mobilisées pour répondre efficacement aux besoins de la zone de chalandise ;

■ **l'agilité**, ou une approche flexible de l'organisation du travail, des actifs et du commerce, permettant d'évoluer rapidement dans un monde mouvant ;

■ **l'engagement**, ou un respect de l'ensemble des réglementations et des parties prenantes, à la recherche d'accords équilibrés et responsables ;

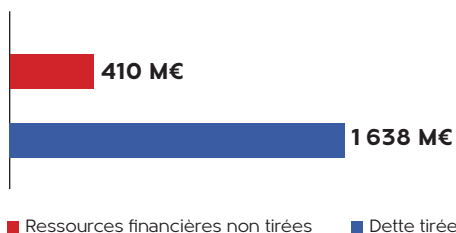
■ **l'innovation**, ou une démarche d'amélioration continue qui permet de renouveler sans cesse l'offre commerciale de Mercialys et pérenniser sa sur-performance.

Ressources financières

L'activité de foncière étant par essence capitalistique, Mercialys recourt à d'importantes ressources financières pour développer sa stratégie. Les capitaux utilisés par la Société sont de nature diversifiée et levés aussi bien auprès du marché obligataire que directement auprès d'acteurs bancaires et financiers. Hormis ses lignes tirées, Mercialys dispose systématiquement de lignes de crédit non utilisées, lui permettant de s'assurer un niveau de liquidité confortable. Cette politique financière équilibrée et responsable lui permet d'ailleurs d'afficher un ratio d'endettement mesuré et des coûts de financement compétitifs.

Mercialys est notée BBB/perspective stable par l'agence Standard & Poors.

FINANCEMENTS À FIN 2017



Le concept G La Galerie à Besançon Chateaufarine.

38 %
de participants
au télétravail

45 %
de salariés sur site

1,9 %
de coût moyen
pour la dette tirée

3,7 ans
de maturité moyenne
pour la dette tirée

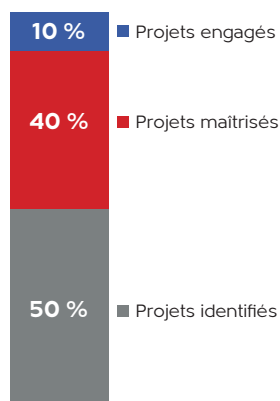
39,9 %
LTV
(hors droits)⁽¹⁾

5,2 x
ICR⁽²⁾

(1) Loan To Value = endettement financier net / (valeur d'expertise hors droits des actifs + valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence).

(2) Interest Coverage Ratio = EBITDA / coût de l'endettement financier net.

825 M€
de projets
de développement
sur la période
2018 - 2024



Ressources foncières

Mercialys utilise également les nombreuses ressources foncières auxquelles elle a accès. D'une part, les réserves foncières existantes sur ses sites, dont les implantations dans des régions particulièrement attractives économiquement et démographiquement permettent d'envisager des projets d'extension. Les actifs de Mercialys, localisés historiquement en périphérie, sont en effet souvent rattrapés par la croissance d'agglomérations dynamiques, qui offrent d'intéressantes opportunités de développement immobilier et commercial. D'autre part, les réserves foncières et projets qu'elle est en mesure d'acquérir, hors marché à des taux de capitalisation extrêmement compétitifs, auprès du groupe Casino Guichard-Perrachon, dans le cadre de la Convention de partenariat existant entre les deux sociétés.

Ressources sociales et sociétales

Dans le cadre de ses développements immobiliers, Mercialys travaille en coopération avec les autorités, institutions et partenaires économiques locaux, afin d'inscrire ses galeries de proximité dans

des politiques urbanistiques à long terme et pouvoir développer des partenariats tant avec des enseignes nationales et internationales, qu'avec des acteurs indépendants. En ce sens, elle consomme des ressources sociales et sociétales. Au travers de sa stratégie, Mercialys se positionne par ailleurs en véritable partenaire de ses enseignes locataires, auxquelles elle vise à fournir non seulement des espaces de commerce adaptés et modulaires, mais également un écosystème de services associé à une identité porteuse de différenciation, au service des clients finaux. Enfin, Mercialys constitue également un acteur de proximité pour les visiteurs, dont la plupart fréquente ses centres une à plusieurs fois par semaine. À ce titre, elle accorde une attention particulière à l'excellence opérationnelle, à l'amélioration continue de l'offre commerciale et à son renouvellement régulier.

Ressources environnementales

L'emprise sur les sols est le principal capital naturel identifié comme nécessaire au business model de Mercialys. Cependant, l'utilisation directe du capital naturel comme ressource est limitée pour la Société.

En effet, Mercialys ne transforme pas de terrains agricoles ou vierges, l'ensemble de ses projets étant menés sur des actifs immobiliers déjà existants.



Développer l'emploi local.

UN CERCLE VERTUEUX, CRÉATEUR DE VALEUR TOUT AU LONG DU CYCLE IMMOBILIER

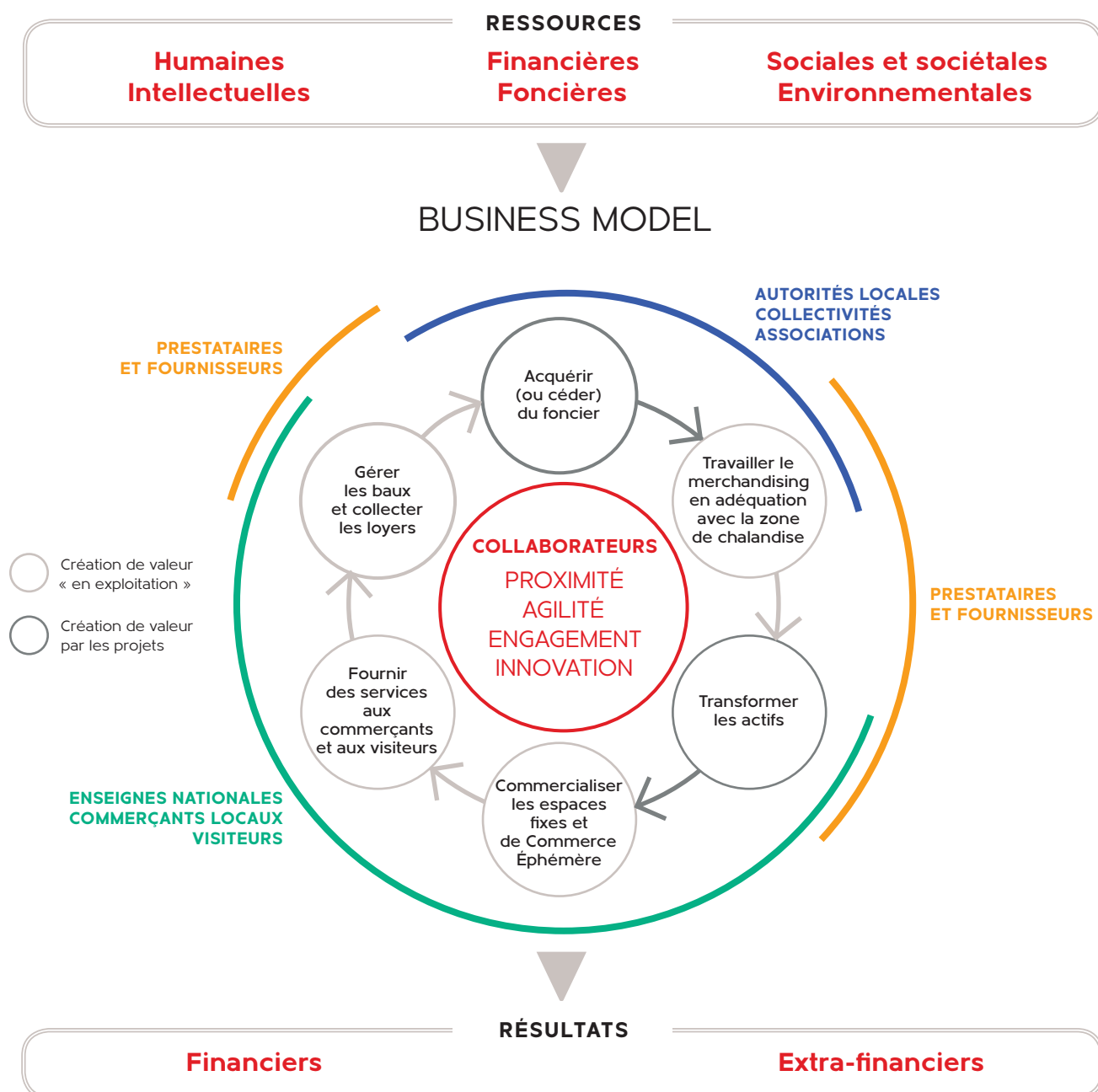
Le business model de Mercialys repose sur un large portefeuille de sites qui maillent le territoire, sur lesquels sont simultanément menées des activités d'exploitation et de développement créatrices de valeur.

Ce modèle s'appuie en premier lieu sur l'habileté de la Société à acquérir, céder et travailler des espaces fonciers. Il se poursuit par la capacité de Mercialys à appréhender finement l'environnement économique de ses galeries commerciales, pour concevoir une offre marchande localement équilibrée, adaptée et attractive.

Ce savoir-faire est complété par la capacité des équipes à transformer physiquement les actifs et commercialiser les espaces fixes et de Commerce Éphémère pour proposer aux clients une offre continuellement renouvelée et en adéquation avec l'ADN de proximité de Mercialys.

Pendant toute la durée de leur présence sur site, Mercialys fournit ensuite aux enseignes (comme aux clients finaux) des services, les accompagnant dans leur activité et les soutenant dans leur développement, et ce tout en assurant une bonne gestion des baux.

Les revenus générés par la Société permettent d'alimenter ce cercle vertueux d'acquisition et de valorisation d'espace et d'actifs commerciaux, au service de l'ensemble des parties prenantes.



UNE CRÉATION DE VALEUR FINANCIÈRE ET EXTRA-FINANCIÈRE DURABLE ET PARTAGÉE

Les performances de Mercialys sont suivies au quotidien à l'aide de plusieurs indicateurs opérationnels clés, et donnent lieu à d'excellents résultats financiers et extra-financiers qui durent dans le temps. Cette création de valeur pérenne est largement partagée avec l'ensemble des parties prenantes de Mercialys.



PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

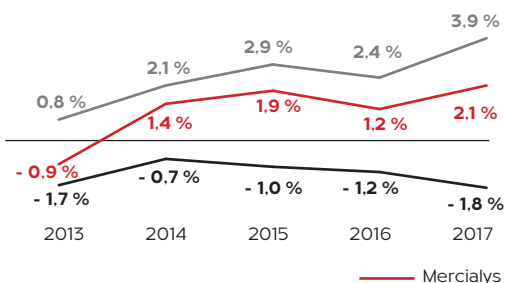
La performance opérationnelle des centres de Mercialys s'apprécie tout d'abord au travers de leur **fréquentation**, entendue comme le nombre de visiteurs dénombrés à l'entrée des galeries sur l'ensemble des grands centres et principaux centres locaux de proximité de la Société. Le **chiffre d'affaires des commerçants** de ces centres est le second indicateur de gestion suivi, afin de monitorer l'attractivité des sites. Il constitue également un baromètre de la performance opérationnelle des enseignes et donc de la santé financière des locataires. Le suivi du **coût d'occupation**⁽¹⁾ supporté par les commerçants des centres permet pour sa part d'apprécier le poids du coût de l'immobilier dans leur compte d'exploitation et par extension la soutenabilité des loyers demandés. Enfin, le **taux de vacance** financière courante complète les indicateurs clés permettant l'appréciation de la gestion opérationnelle des centres.

(1) Rapport entre le loyer et les charges payés par les commerçants et leur chiffre d'affaires.

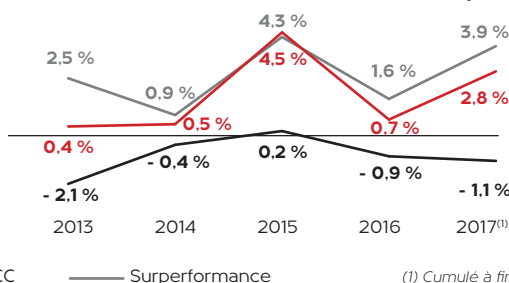
EN 2017

L'excellence opérationnelle de Mercialys a permis à ses centres de surperformer une nouvelle fois les indices nationaux du CNCC en 2017, tant en fréquentation qu'en chiffre d'affaires des commerçants. Cette solidité de la performance sur le long terme reflète l'expertise des équipes de gestion, la pertinence des décisions d'investissement, et la qualité intrinsèque du portefeuille d'actifs, attestant de la pérennité du business model.

ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES CENTRES

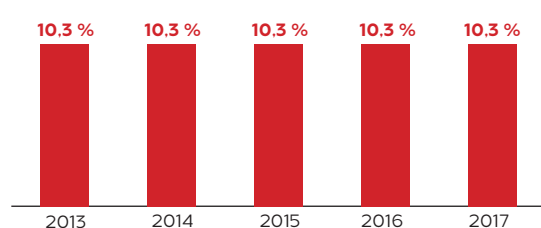


ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS

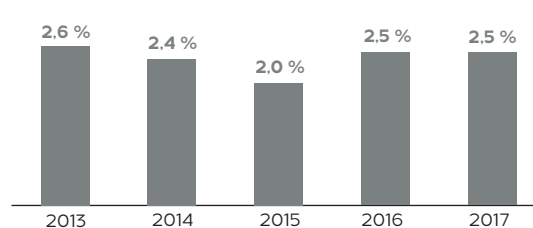


(1) Cumulé à fin novembre 2017.

ÉVOLUTION DU COÛT D'OCCUPATION



ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE COURANTE





PERFORMANCE FINANCIÈRE

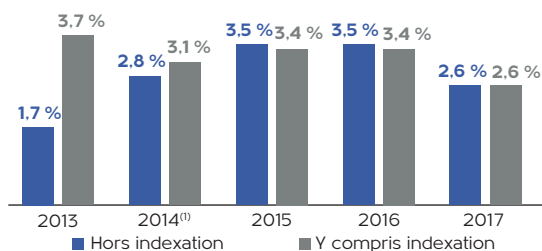
La performance financière s'apprécie principalement au travers de la **croissance organique** des loyers, qui mesure l'évolution intrinsèque des revenus de la Société hors, notamment, tout effet d'acquisitions ou de cessions. Le **ratio de coût EPRA** évalue, lui, l'efficacité des processus de création de valeur opérationnelle. Le **résultat des opérations (FFO)**, enfin, permet d'apprécier l'évolution des résultats récurrents de Mercialys.

La valeur sous-jacente résiduelle des actifs de Mercialys, après remboursement de ses créanciers, est analysée au travers de l'**actif net réévalué (ANR)**. La soutenabilité de l'endettement de la Société s'analyse, pour sa part, via les ratios de **LTV** et d'**ICR**. Les actionnaires de Mercialys, enfin, bénéficient d'un **rendement du dividende** élevé, puisque 95 % du résultat social récurrent et 60 % des plus-values sont distribuables sous forme de dividende selon le statut fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), dont Mercialys bénéficie depuis 2005.

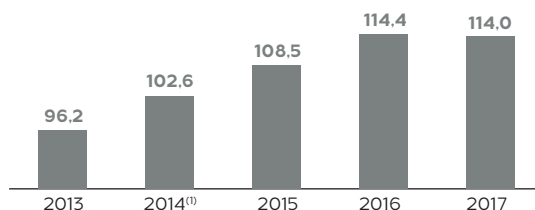
EN 2017

Mercialys a affiché une 13^e année consécutive de croissance organique de ses loyers facturés, démontrant une capacité éprouvée à adapter ses actifs au fil du temps. Les résultats générés ont à nouveau été excellents, permettant une revalorisation du patrimoine immobilier, le maintien d'une structure financière équilibrée et un rendement attractif du dividende.

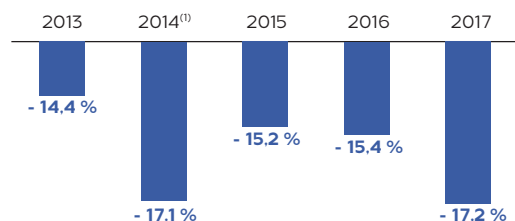
ÉVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS FACTURÉS



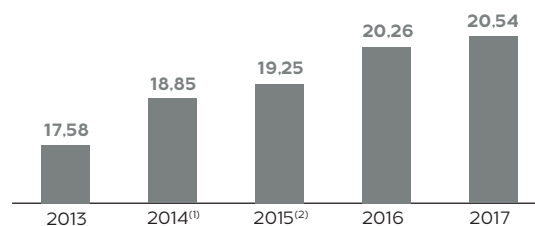
ÉVOLUTION DU RÉSULTAT DES OPÉRATIONS (FFO EN MILLIONS D'EUROS)



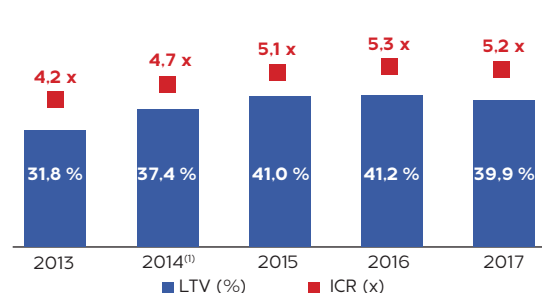
ÉVOLUTION DU RATIO DE COÛTS EPRA



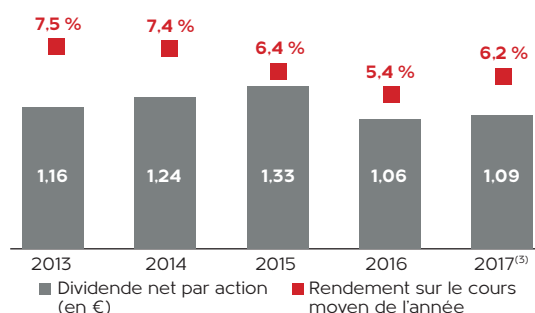
ÉVOLUTION DE L'ANR TRIPLE NET EPRA (EN EUROS PAR ACTION)



ÉVOLUTION DE LA LTV (HORS DROITS) ET DE L'ICR



ÉVOLUTION DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



(1) Retraité en 2015 consécutivement à l'application de l'interprétation IFRIC 21.

(2) Réévalué par rapport à la publication du 31 décembre 2015, suite à une révision de la méthodologie de calcul.

(3) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 26 avril 2018.



PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

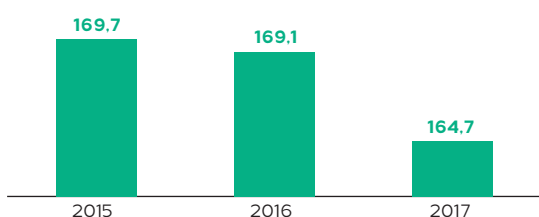
La performance énergétique des centres de Mercialys se mesure par l'**intensité énergétique surfacique** (kWh/m²). L'**intensité carbone** et la **production d'énergie renouvelable** permettent quant à elles de mesurer respectivement l'impact de la Société sur le changement climatique et sa contribution à la transition énergétique. L'ajout systématique d'**annexes environnementales** aux nouveaux baux signés témoigne de la coopération entre Mercialys et ses enseignes en matière de RSE.

En matière de ressources humaines, l'appréciation de la performance est multidimensionnelle. Mercialys est particulièrement attentive à la **formation de ses collaborateurs** et à la **diversité de ses équipes**.

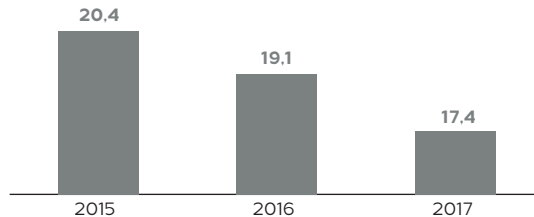
EN 2017

Grâce à ses actions, Mercialys a réduit l'intensité énergétique surfacique de ses centres commerciaux de 3 % entre 2015 et 2017 et leur empreinte carbone par m² de 14 %. En parallèle, près de 52 000 MWh d'énergie verte ont été produits sur ses sites en 2017, symbole de la contribution de la Société à la transition énergétique des territoires.

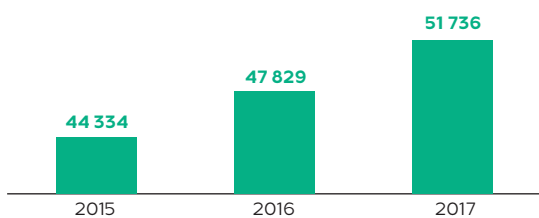
ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE PAR M²
(EN KWh/M²)



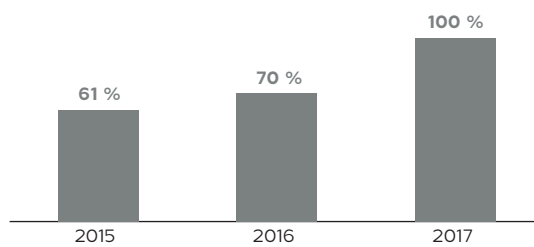
ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ CARBONE PAR M²
(EN KG ÉQUIVALENT CO₂/M²)



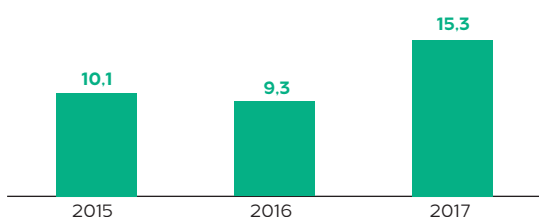
ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE
(EN MWh)



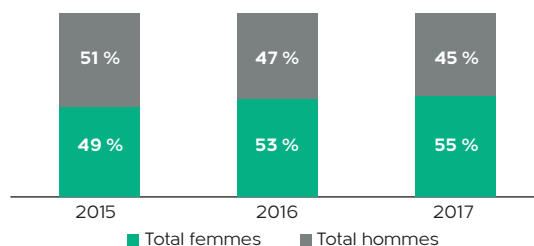
ÉVOLUTION DU POURCENTAGE DE BAUX SIGNÉS COUVERTS
PAR UNE ANNEXE ENVIRONNEMENTALE



ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN D'HEURES DE FORMATION
PAR SALARIÉ

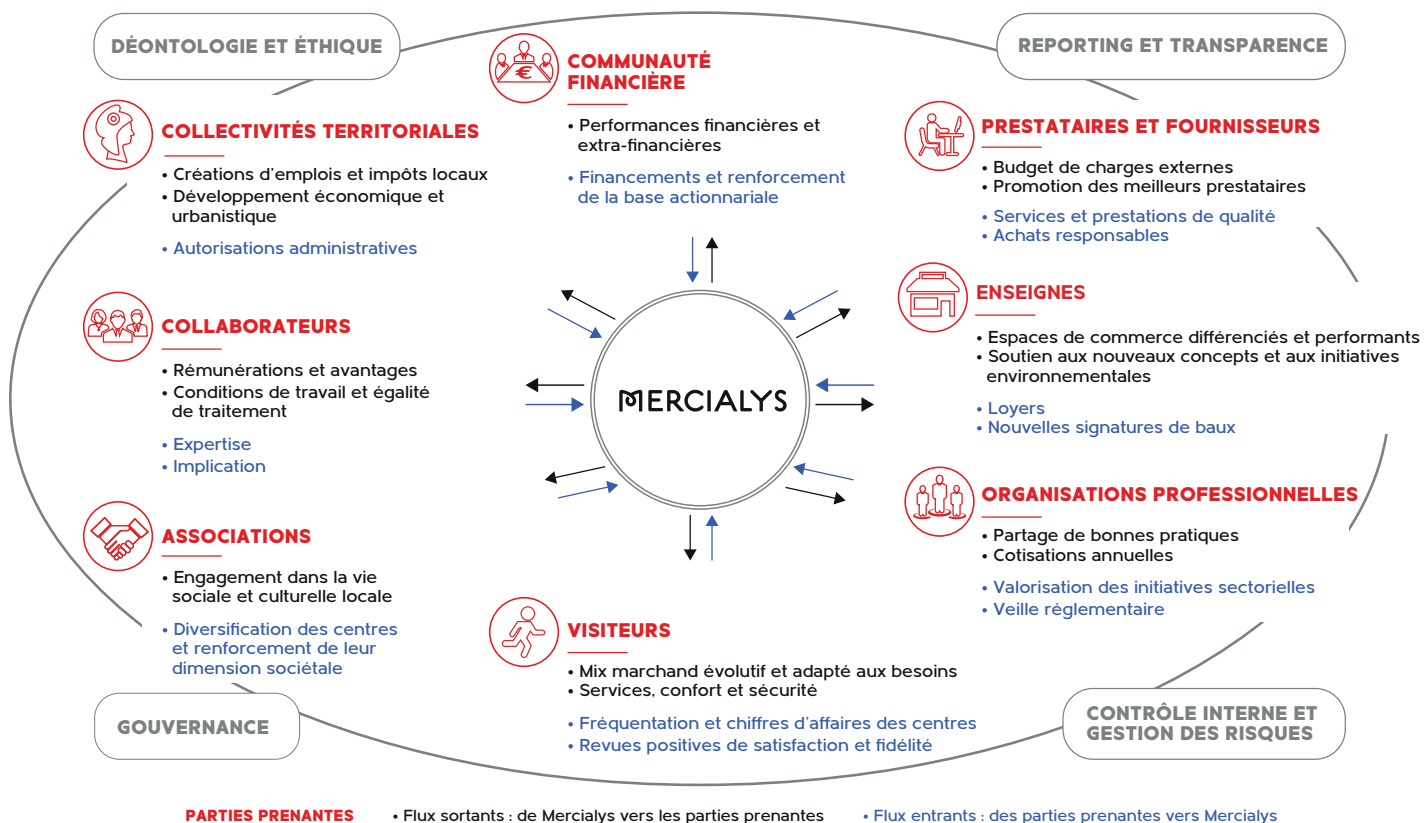


ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES EFFECTIFS TOTAUX PAR SEXE



UN PARTAGE AVEC LES PARTIES PRENANTES

Les excellentes performances de Mercialys se nourrissent et bénéficient à l'ensemble de ses parties prenantes. Elles se matérialisent par des échanges et des flux de création de valeur financière et extra-financière entrants comme sortants.

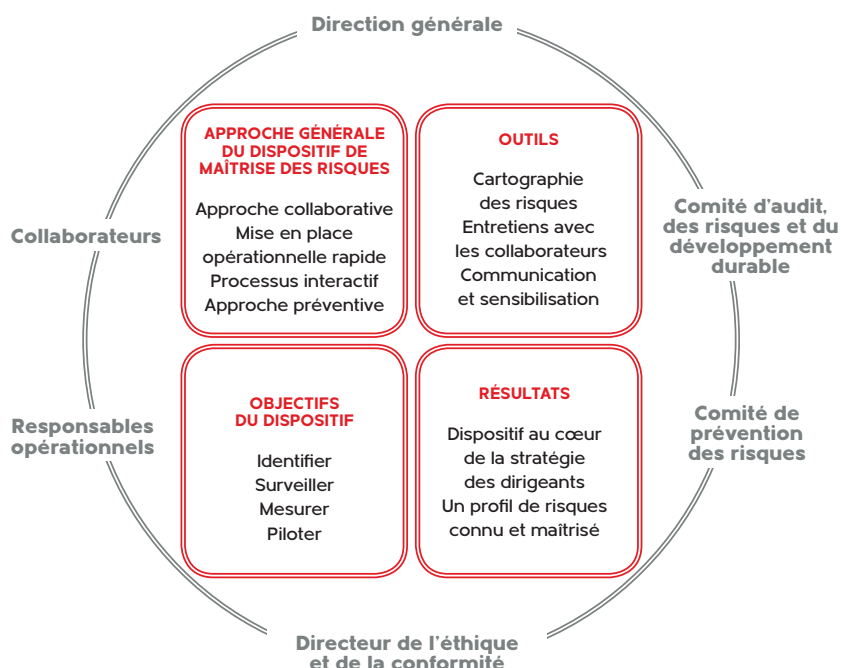


UN PROFIL DE RISQUES MAÎTRISÉ

L'ensemble du dispositif de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys vise à assurer l'atteinte des objectifs établis par les dirigeants, sans mettre en péril l'avenir de la structure et en garantissant le respect des principes éthiques et de déontologie professionnelle.

Son organisation s'articule autour d'un Comité de prévention des risques, rattaché à la Direction générale. L'outil essentiel du pilotage par ce comité est la cartographie des risques, qui répartit les risques auxquels Mercialys est exposée en différentes familles, attribuant à chacun d'eux une notation en fonction de leur impact et de leur probabilité de survenance.

Dans le cadre du programme de prévention des risques relatifs à l'éthique et à la conformité, Mercialys a, par ailleurs, nommé un Directeur de la conformité et de l'éthique et réalisé une cartographie spécifique. Ce directeur, qui siège au Comité de prévention des risques, assure également le rôle de déontologue de la Société et base ses travaux sur la Charte éthique et code de bonne conduite des affaires de la Société, facilement accessible en français et en anglais sur son site Internet : www.mercialys.fr.



UNE GOUVERNANCE AU SERVICE DE LA SURPERFORMANCE

Grâce à une organisation
intégralement dédiée à la
recherche de l'excel-
lence opérationnelle à

court, moyen et long terme, Mercialys génère une surperformance durable. La stratégie de la Société est en effet impulsée par des instances de direction aux meilleurs standards internationaux. Cette exigence se matérialise également dans les objectifs fixés aux dirigeants de la Société et rémunérations associées. Cette dynamique est soutenue par un actionnariat stable, diversifié et équilibré.

DES INSTANCES DE DIRECTION AUX MEILLEURS STANDARDS

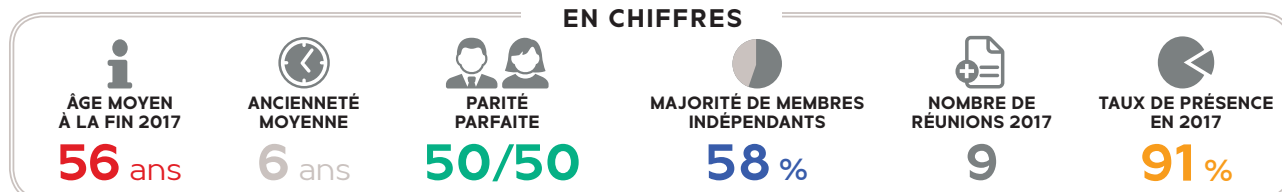
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration a connu des évolutions en 2017 qui l'ont amené à réviser sa composition et lui ont permis de consolider encore les excellentes pratiques de la Société, renforçant notamment sa capacité à développer une stratégie proactive et responsable.

Le départ de M. Bernard Bouloc, administrateur indépendant, en octobre, remplacé par Mme Pascale Roque, administratrice indépendante, a en effet permis à Mercialys de poursuivre la

féménisation du Conseil, qui affiche désormais une parité parfaite en plus d'une excellente proportion de 58,3 % d'administrateurs indépendants. Cette composition garantit une gestion équilibrée et sans conflit d'intérêts des affaires de la Société, le nombre total de membres (12) étant jugé approprié au regard de la taille et de l'exposition géographique de Mercialys. À noter que Mercialys se conforme à l'intégralité des recommandations du code AFEP-MEDEF.

EN CHIFFRES



COMPOSITION AU 31 DÉCEMBRE 2017



(1) Renouvellement du mandat proposé à l'Assemblée générale 2018.

(2) Ratification proposée à l'Assemblée générale 2018.

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

DOMAINES DE COMPÉTENCES DES MEMBRES

	Immobilier Construction Urbanisme	Recherche	Juridique Ressources Humaines	Finances Comptabilité	Nouvelles technologies	Gestion de sociétés	Assurance	Distribution hôtellerie	Autres ⁽¹⁾
Éric Le Gentil	✓		✓	✓		✓	✓		✓
Victoire Boissier	✓			✓		✓		✓	
Anne-Marie de Chalambert	✓			✓		✓	✓		
Élisabeth Cunin-Dieterlé	✓		✓	✓		✓			✓
Jacques Dumas	✓		✓	✓		✓		✓	
Antoine Giscard d'Estaing	✓			✓		✓		✓	
Marie-Christine Levet	✓		✓	✓	✓				
David Lubek	✓			✓		✓	✓	✓	
Ingrid Nappi-Choulet	✓	✓		✓					✓
Pascale Roque	✓		✓	✓		✓		✓	
Michel Savart	✓		✓	✓		✓		✓	
Bruno Servant	✓			✓			✓		✓

(1) Informatique, Santé, RSE...

À noter que Mme Anne-Marie de Chalambert, dont le mandat arrive à échéance en avril 2018, n'a pas souhaité voir son mandat d'administratrice soumis au renouvellement. La nomination d'une nouvelle administratrice indépendante, Mme Dominique Dudan, sera donc également proposée à l'Assemblée générale 2018.

COMITÉS SPÉCIALISÉS

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

Comité d'audit, des risques et du développement durable

► 4 membres

- Mme Marie-Christine Levet 
- M. David Lubek
- Mme Ingrid Nappi-Choulet
- Mme Pascale Roque

► 75 % d'administrateurs indépendants

► 4 réunions en 2017

► 75 % d'assiduité

 : Président(e) du Comité.

Comité des nominations et des rémunérations

► 5 membres

- Mme Élisabeth Cunin-Dieterlé 
- Mme Victoire Boissier
- Mme Anne-Marie de Chalambert
- M. Jacques Dumas
- M. Michel Savart

► 60 % d'administrateurs indépendants

► 5 réunions en 2017

► 96 % d'assiduité

Comité des investissements

► 5 membres

- Mme Anne-Marie de Chalambert 
- M. Antoine Giscard d'Estaing
- M. Éric Le Gentil
- M. Michel Savart
- M. Bruno Servant

► 40 % d'administrateurs indépendants

► 5 réunions en 2017

► 96 % d'assiduité

COMITÉ DE DIRECTION

Le Comité de direction de Mercialys est constitué d'une équipe resserrée de 9 membres, suffisante pour gérer la Société au regard de ses activités. Les membres du Comité présentent tous une excellente compréhension des enjeux métier et sectoriels. Leurs parcours et expériences professionnelles variés sont source de nombreux échanges et réflexions, et la complémentarité de leurs compétences, allée à leur polyvalence, renforce la flexibilité organisationnelle. Le Comité de direction se réunit une fois par mois, une fréquence jugée satisfaisante étant donné les rythmes de l'activité de Mercialys. Sa composition au 31/12/2017 est la suivante :

ÉRIC LE GENTIL Président - Directeur général	VINCENT RAVAT Directeur général délégué	NICOLAS JOLY Directeur général adjoint
ÉLIZABETH BLAISE Directrice administrative et financière	FABRICE HAURANI Directeur de l'asset management galeries	STÉPHANE VALLEZ Directeur commercial et marketing B2B
DIDIER JACQUEL Directeur de l'exploitation en charge des centres commerciaux	THIERRY AUGÉ Directeur des ressources humaines	JULIE SAVARY Directrice marketing et communication

UNE POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION MESURÉE ET RESPONSABLE

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

La structure de rémunération des deux dirigeants mandataires sociaux, M. Éric Le Gentil, Président-Directeur général, et M. Vincent Ravat, Directeur général délégué, est constituée d'une part fixe, d'une part variable annuelle et d'une part d'intéressement à long terme prenant la forme d'une distribution gratuite d'actions.

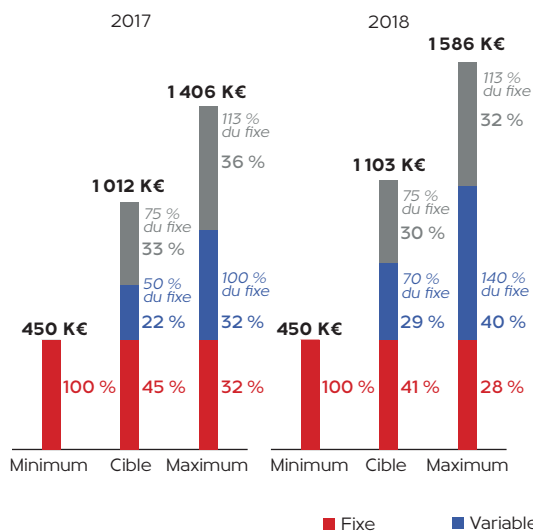
Le niveau des rémunérations fixes versées chez Mercialys aux mandataires sociaux est très raisonnable au regard des excellents résultats générés chaque année par la Société, de l'expérience et du niveau de compétences des dirigeants, et en comparaison avec les pratiques sectorielles. Le salaire fixe du Président-Directeur général, fixé à 450 000 euros le 1^{er} mars 2015, n'a notamment pas évolué depuis cette date et restera inchangé en 2018. Il se situe entre le 1^{er} quartile et la médiane du marché, qui intègre des sociétés dont la taille est plus importante que celle de Mercialys, ou sont exposées à un nombre supérieur de géographies ou segments d'activité.

Les critères, objectifs et seuils retenus pour déterminer les rémunérations variables annuelles sont eux aussi motivés et exigeants. En 2017, ils intégraient 70 % de critères quantitatifs (individuels et de Groupe) et 30 % de critères managériaux, permettant l'appréciation de la performance des dirigeants sur un nombre important d'éléments quantifiables. La politique de rémunération pour 2018, qui sera soumise au vote de l'Assemblée générale des actionnaires le 26 avril 2018, verra notamment la part des critères RSE augmenter, afin d'assurer une pondération cohérente entre tous les axes de développement stratégiques de la Société.

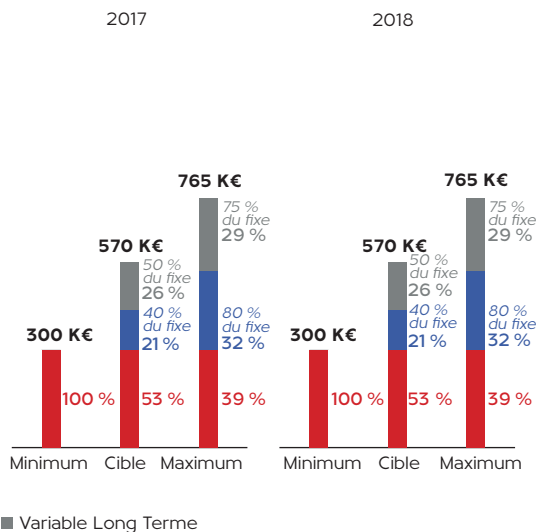
Un intéressement à long terme pluriannuel enfin, prenant la forme d'une distribution gratuite d'action, vise à associer durablement les dirigeants à la performance actionnariale de Mercialys. En 2017, cette attribution d'actions a été soumise à des critères de performances absolue et relative de l'action Mercialys dividendes inclus (*Total Shareholder Return*) mesurées sur 3 ans. Ces actions font l'objet d'une période d'attribution de 3 ans, sous réserve d'une condition de présence à l'issue de ces 3 ans, et d'une obligation de conservation de 2 ans (dont au moins 50 % jusqu'à la fin du mandat des bénéficiaires). Ces délais sont conformes aux préconisations des agences de proxys.

À noter qu'en 2017, Mercialys a décidé de ne pas prévoir de rémunération exceptionnelle pour les dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice en cours. Cette politique est maintenue pour 2018, la Société estimant que les rémunérations doivent récompenser des résultats tangibles et ne sauraient être discrétionnaires.

STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL



STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



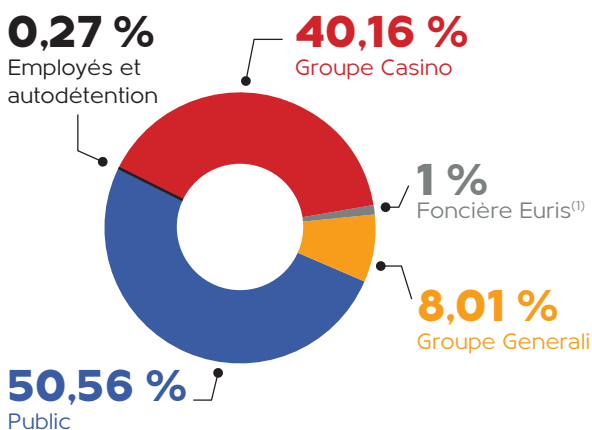
UN ACTIONNARIAT STABLE, DIVERSIFIÉ ET ÉQUILIBRÉ

Mercialys est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le symbole MERY et l'ISIN FR0010241638 depuis son introduction en bourse le 12 octobre 2005. La Société est membre du SBF 120 et de l'indice ISR Gaia. Le nombre d'actions composant son capital au 31 décembre 2017 est de 92 049 169 actions.

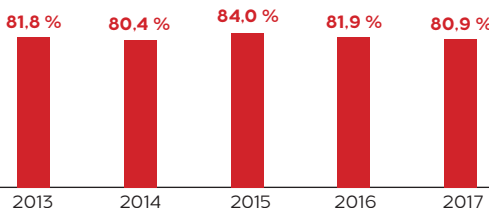
La stratégie responsable et la surperformance durable de Mercialys sont rendues possibles par la nature de son actionnariat. La Société présente en effet une base actionnariale stable, avec en particulier un important actionnaire de référence qui soutient et encourage le développement de plans d'actions permettant une création de valeur à long terme. La présence de cet actionnaire industriel au capital constitue indubitablement une force. Elle recentre les attentes vers un moindre court-termisme, en assurant une bonne compréhension des enjeux business et plus spécifiquement du commerce, et en permettant une meilleure prise en compte des problématiques RSE, de l'éthique et plus généralement des attentes de l'ensemble des parties prenantes.

L'actionnariat de Mercialys n'en reste pas moins largement ouvert, diversifié et équilibré. Les 51 % de flottant assurent une excellente liquidité aux actions de la Société et la capacité de constituer des positions significatives. Mercialys assure par ailleurs un traitement égal à l'ensemble des détenteurs de ses titres, avec l'application de la règle « une action, une voix » et une facilitation du vote en Assemblée générale (par voie électronique et papier) ainsi que du dépôt de questions et résolutions. Il en résulte, chaque année, une forte participation au vote.

ACTIONNARIAT DE MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2017



TAUX DE PARTICIPATION AU VOTE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



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

POUR SUIVRE UNE STRATÉGIE DURABLE

Mercialys fait preuve d'une stratégie ambitieuse et volontariste, permise par une gouvernance et un actionnariat équilibré, reposant sur trois avantages

concurrentiels majeurs, et mise en œuvre par des équipes expertes et impliquées. Cette démarche lui permet de s'adapter aux évolutions sectorielles impactant continuellement l'immobilier et le commerce et de réaliser d'excellents résultats depuis plus d'une décennie.

UNE DÉMARCHE D'AMÉLIORATION RECONNUE

En 2017, outre des résultats financiers une nouvelle fois solides, Mercialys se sera tout particulièrement illustrée pour ses excellents standards en matière de transparence et pour les progrès réalisés dans le cadre de sa stratégie RSE.

La Société a été saluée à plusieurs reprises pour la qualité de son reporting, d'abord par l'EPRA⁽¹⁾, qui lui a décerné deux Gold Awards, l'un pour ses supports de communication financiers, l'autre pour ses supports extra-financiers. Ensuite, lors de la 8^e cérémonie des Grands Prix de la Transparence⁽²⁾, où lui a été décerné le prix de la meilleure progression 2017. Avec 80 places gagnées en un an et la 3^e place du classement général, Mercialys signe la plus forte progression historique et atteint la meilleure position obtenue par une foncière depuis la création de ce prix.



En parallèle, plusieurs agences de notation extra-financière ont sensiblement révisé à la hausse en 2017 leur appréciation de la Société, récompensant les efforts réalisés depuis 2015 par l'ensemble des équipes de Mercialys dans le cadre de la déclinaison de la stratégie RSE MERY'21. Mercialys a notamment reçu des prix de plusieurs d'entre elles, reconnaissant ses avancées remarquables dans le domaine du développement durable et de la prise en compte des attentes de l'ensemble de ses parties prenantes.



La Société a d'ailleurs reçu, à l'occasion du SIEC⁽³⁾ 2017, le trophée « Vivre ensemble » du CNCC, venu récompenser la démarche environnementale, sociale et sociétale de La Galerie Cap Costières, située à Nîmes. Cet actif, certifié par le BRE⁽⁴⁾ à un niveau « Outstanding » en 2015 (soit le niveau le plus élevé) sur le volet exploitation (BREEAM In-Use⁽⁵⁾), est emblématique de la mise en œuvre de MERY'21, tant il est le résultat d'une stratégie nourrie de dialogues avec les parties prenantes et d'une identification rigoureuse des enjeux locaux de développement durable.

À noter qu'en parallèle Mercialys a fait certifier 21 de ses centres commerciaux en 2017, lui permettant d'afficher un taux de certification BREEAM In-Use de son patrimoine de 46 % en valeur à fin décembre, contre 28 % un an plus tôt et un objectif de certification de 100 % de son patrimoine à horizon 2020.



Enfin, pour la 4^e année consécutive, le leadership de Mercialys en matière d'égalité professionnelle a été salué par le Prix de la meilleure féminisation du top 100 du SBF 120. Ce palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des grandes entreprises cotées est organisé annuellement par le secrétariat d'État à l'Égalité entre les femmes et les hommes et Ethics & Boards.



Forte de ces distinctions, Mercialys aborde l'avenir avec détermination et toujours la même confiance dans sa stratégie et son positionnement de foncière commerciale de proximité 'prime'.

UNE TRAJECTOIRE CLAIRE POUR 2018

Mercialys poursuivra en 2018 ses initiatives visant à entretenir l'attractivité commerciale de ses sites, leur fréquentation et le chiffre d'affaires généré par les enseignes locataires. La Société continuera notamment à mettre en œuvre son portefeuille de projets relutif.

Dans le cadre de la gestion équilibrée et responsable de son passif, Mercialys finalisera également, dans un marché de crédit toujours favorable, le refinancement anticipé de sa souche obligataire de 480 M€ arrivant à maturité en mars 2019. La Société souhaite maintenir un profil financier solide, lui permettant de préserver sa notation financière BBB.

Les objectifs fixés pour 2018 sont :

- une croissance organique des loyers facturés d'au moins + 2 % au-dessus de l'indexation par rapport à 2017 ;
- un résultat des opérations (FFO) par action en progression d'au moins + 2 % par rapport à 2017, hors impact du refinancement de l'obligation à maturité 2019 ;
- un dividende dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2018, intégrant une progression d'au moins + 2 % par rapport à 2017.

À plus long terme, les actions de Mercialys resteront guidées par la recherche d'une création de valeur pour elle-même et pour l'ensemble de ses parties prenantes, veillant toujours au plus grand respect de l'éthique et des bonnes pratiques professionnelles, apanage des acteurs durables.

Avertissement

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

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

Prière de se référer au document de référence de Mercialys pour l'exercice clos au 31 décembre 2017, 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 de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de la Société.

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

Agenda financier



- **23 avril 2018** : activité du 1^{er} trimestre après Bourse
- **26 avril 2018** : Assemblée générale
- **30 avril 2018** : détachement du dividende
- **3 mai 2018** : paiement du dividende
- **25 juillet 2018** : résultats du 1^{er} semestre après Bourse
- **26 juillet 2018** : réunion d'informations financières
- **17 octobre 2018** : activité à fin septembre après Bourse

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

(2) Les Grands Prix de la Transparence récompensent chaque année les sociétés françaises cotées au SBF 120 pour leur information réglementée sur la base de plus de 150 critères portant sur leurs principaux supports de communication financière.

(3) Salon du Retail et de l'Immobilier Commercial : principal salon professionnel européen. Il se tient annuellement.

(4) Building Research Establishment : organisme privé britannique de recherche en bâtiment développant notamment des méthodes d'évaluation du comportement environnemental des constructions.

(5) BRE Environmental Assessment Method : méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments internationalement reconnue, la plus utilisée dans le monde.



LE MEILLEUR DE LA PROXIMITÉ

MERCIALYS

148, rue de l'Université - 75007 Paris

Tél. : +33 (0)1 53 70 23 30

E-mail : contact@mercialys.com

www.mercialys.fr